



## **Articoli vincolanti a livello comunale**

- **Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)**  
**Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)**
- **Legge cantonale forestale (LCFo)**  
**Disposizioni d'attuazione della LCFo (DALCFo)**
- **Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStra)**  
**Ordinanza stradale cantonale (OStra)**

### **Sommario**

1. Disposizioni generali
2. Pianificazione delle utilizzazioni comunali
  - Provvedimenti cautelativi: Zona di pianificazione
  - Piano delle zone (definizione / disposizioni per le zone)
  - Piano generale delle strutture (definizione / disposizioni)
  - Piano generale di urbanizzazione (definizione)
  - Piano di area (definizione)
  - Linee di arretramento
3. Norme edilizie cantonali
  - Modalità di misurazione
  - Sicurezza
4. Procedure
  - Procedura per l'ordinamento base
  - Procedure per ulteriori strumenti pianificatori
5. Diritto edilizio formale
  - Autorizzazioni
  - Procedura per il rilascio della licenza edilizia
  - Coordinamento
  - Controllo dei lavori
  - Competenza, ripristino, pena
  - Spese di procedura

## INDICE SISTEMATICO

<b>1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>		<b>1</b>
Procedure, termine per l'evasione	Art. 5 LPTC	1
<b>2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI</b>		<b>1</b>
<b>PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI</b>		<b>1</b>
Zona di pianificazione comunale	Art. 21 LPTC	1
<b>PIANO DELLE ZONE</b>		<b>1</b>
Piano delle zone	Art. 26 LPTC	1
Zone per edifici ed impianti pubblici	Art. 28 LPTC	2
Zone agricole	Art. 32 LPTC	2
Zone di protezione:		
1. Zone di protezione della natura	Art. 33 LPTC	2
2. Zone di protezione del paesaggio	Art. 34 LPTC	2
3. Zone di rispetto	Art. 35 LPTC	3
4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica	Art. 36 LPTC	3
5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	Art. 37 LPTC	3
Altre zone:		
1. Zone di pericolo	Art. 38 LPTC	3
4. Zone altro territorio comunale	Art. 41 LPTC	3
<b>PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE</b>		<b>4</b>
Piano generale delle strutture:		
1. Contenuto	Art. 42 LPTC	4
2. Insediamento	Art. 43 LPTC	4
3. Paesaggio	Art. 44 LPTC	4
Insediamento e paesaggio	Art. 73 LPTC	4
Oggetti protetti	Art. 74 LPTC	4
<b>PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>5</b>
Piano generale di urbanizzazione	Art. 45 LPTC	5
<b>PIANO DI AREA</b>		<b>5</b>
Piano di area	Art. 46 LPTC	5
<b>LINEE DI ARRETRAMENTO</b>		<b>6</b>
Linee di arretramento	Art. 55 LPTC	6
Linee di livello	Art. 56 LPTC	6
Eccezioni, procedura	Art. 57 LPTC	6
<b>3. NORME EDILIZIE CANTONALI</b>		<b>6</b>
<b>MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE</b>		<b>6</b>
<i>Legge cantonale sulla pianificazione del territorio</i>		6
Distanze:		
1. Edifici	Art. 75 LPTC	6
2. Altre costruzioni ed impianti	Art. 76 LPTC	7
3. Distanze inferiori, riserve	Art. 77 LPTC	7
Distanza dalle acque, distanza dal bosco	Art. 78 LPTC	7
<i>Legge cantonale forestale (LCFo)</i>		7
Distanza dal bosco	Art. 22 (LCFo)	7
<i>Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo)</i>		8
Distanze dal bosco: 1. Principio	Art. 26 (DALCFo)	8
Distanze dal bosco: 2. Eccezioni	Art. 27 (DALCFo)	8
<i>Legge stradale del cantone dei grigioni (LStrG)</i>		8
Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali	Art. 45 (LStrG)	8
<i>Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra)</i>		8
Distanze per costruzioni ed impianti	Art. 19 (OStra)	8
Distanza delle linee di arretramento	Art. 20 (OStra)	9
Distanza delle piante	Art. 21 (OStra)	9
Distanza di recinzioni	Art. 22 (OStra)	9
<b>SICUREZZA</b>		<b>9</b>
In generale	Art. 79 (LPTC)	9

<b>4. PROCEDURE</b>		<b>10</b>
<b>PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE</b>		
Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica	Art. 47 LPTC	10
Procedura d'esame preliminare	Art. 12 OPTC	10
Emanazione	Art. 48 LPTC	10
Esposizione di partecipazione	Art. 13 OPTC	10
Procedura di approvazione	Art. 14 OPTC	11
Approvazione 1. Principi	Art. 49 LPTC	11
<b>PROCEDURA PER ULTERIORI STRUMENTI PIANIFICATORI</b>		<b>11</b>
<b>5. DIRITTO EDILIZIO FORMALE</b>		
<b>AUTORIZZAZIONI</b>		
Licenza edilizia	Art. 86 LPTC	11
Permesso EFZ, autorità EFZ	Art. 87 LPTC	12
Coordinamento delle autorizzazioni supplementari	Art. 88 LPTC	12
Presupposti per l'autorizzazione	Art. 89 LPTC	12
Disposizioni accessorie	Art. 90 LPTC	13
Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori	Art. 91 LPTC	13
<b>PROCEDURA PER IL RILASCO DELLA LICENZA EDILIZIA</b>		
<i>A. Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia</i>		
Valutazione provvisoria	Art. 41 OPTC	13
Domanda di costruzione, domanda EFZ	Art. 42 OPTC	13
Modine	Art. 43 OPTC	14
Esame provvisorio	Art. 44 OPTC	14
Esposizione pubblica, opposizione	Art. 45 OPTC	14
Decisione edilizia	Art. 46 OPTC	14
Decisione EFZ:		
1. Trasmissione	Art. 47 OPTC	15
2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale	Art. 48 OPTC	15
3. Decisione, notifica	Art. 49 OPTC	15
<i>B. Procedura di notifica</i>		
Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia	Art. 40 OPTC	15
Procedura di notifica:		
1. Casi d'applicazione	Art. 50 OPTC	17
2. Procedura	Art. 51 OPTC	17
<b>COORDINAMENTO</b>		
<i>A. Coordinamento delle procedure</i>		
Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento		
1. Preparazione	Art. 52 OPTC	17
2. Inoltro, esame provvisorio	Art. 53 OPTC	17
3. Esposizione pubblica, opposizione	Art. 54 OPTC	18
<i>B. Coordinamento delle decisioni</i>		
Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili	Art. 55 OPTC	18
Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili:		
1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari	Art. 56 OPTC	18
2. Conciliazione, istanza arbitrale	Art. 57 OPTC	18
3. Notifica coordinata delle decisioni	Art. 58 OPTC	19
4. Decisione unica	Art. 59 OPTC	19
<b>CONTROLLO DEI LAVORI</b>		
Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo	Art. 60 OPTC	19
Condizioni contrarie al diritto edilizio	Art. 61 OPTC	19
<b>COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA</b>		
Competenza, responsabilità	Art. 93 LPTC	20
Ripristino dello stato di legalità	Art. 94 LPTC	20
Multa	Art. 95 LPTC	20
<b>SPESE DI PROCEDURA</b>		
Spese di procedura	Art. 96 LPTC	21

## **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Procedure, termine per l'evasione**

**Art. 5 LPTC**

<sup>1</sup> Per le procedure concernenti pianificazioni, progetti di costruzione, ricomposizioni particellari e la riscossione dei tributi di urbanizzazione, definite nella presente legge e nell'ordinanza<sup>1)</sup>, fa stato esclusivamente il diritto cantonale, nella misura in cui i comuni e le corporazioni regionali non vengano esplicitamente autorizzati o obbligati ad emanare proprie prescrizioni procedurali divergenti o complementari oppure a disciplinare autonomamente determinate procedure.

<sup>2</sup> Le autorità competenti evadono le domande nei termini ordinatori definiti nella presente legge o nell'ordinanza, qualora non sia concordato altrimenti. I termini cominciano a decorrere non appena le domande sono formalmente corrette e complete, qualora non sia stabilito altrimenti.

<sup>3</sup> Se eccezionalmente un termine non può essere rispettato, l'autorità competente comunica il ritardo agli interessati prima della scadenza con una breve motivazione e fissa un nuovo termine per l'evasione.

## **2. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALI**

### **PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI**

#### **Zona di pianificazione comunale**

**Art. 21 LPTC**

<sup>1</sup> Se viene avviata l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base o di un piano di quartiere, la Sovrastanza comunale può emanare una zona di pianificazione per i relativi territori.

<sup>2</sup> Nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. In particolare progetti di costruzione possono essere autorizzati, soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste.

<sup>3</sup> La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e prorogata adeguatamente con il consenso del Dipartimento.

<sup>4</sup> Il comune rende note l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

### **PIANO DELLE ZONE**

#### **Piano delle zone**

**Art. 26 LPTC**

<sup>1</sup> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione ammissibile del territorio. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

<sup>2</sup> I comuni delimitano conformemente alle esigenze locali le zone edificabili, le zone agricole, le zone di protezione, nonché le altre zone.

<sup>3</sup> Per le zone definite nella presente legge fanno stato esclusivamente le prescrizioni cantonali, nella misura in cui i comuni non vengano espressamente autorizzati o obbligati ad emanare disposizioni divergenti o complementari. Se i comuni delimitano zone edificabili, zone di protezione o altre zone, non definite nella presente legge, essi emanano autonomamente le norme di zona necessarie.

<sup>4</sup> Nel piano delle zone possono essere designati territori, nei quali viene eseguita una pianificazione consecutiva (pianificazione di area, pianificazione di quartiere). La determinazione di

<sup>1)</sup> CSC 801.110

una pianificazione consecutiva ha l'effetto di una zona di pianificazione per l'area interessata. La pianificazione consecutiva viene avviata d'ufficio o su richiesta di interessati.

### **Zone per edifici ed impianti pubblici**

**Art. 28 LPTC**

<sup>1</sup> Le zone per edifici ed impianti pubblici vengono stabilite per edifici ed impianti pubblici o che servono ad interessi pubblici. Utilizzazioni private subordinate sono ammissibili se sono collegate dal punto di vista edilizio ad edifici conformi alla zona.

<sup>2</sup> Edifici ed impianti esistenti in contrasto con lo scopo della zona possono essere soltanto mantenuti.

<sup>3</sup> La zona può venire suddivisa in zone per edifici pubblici e zone per impianti pubblici.

### **Zone agricole**

**Art. 32 LPTC**

<sup>1</sup> I comuni delimitano giusta le direttive del diritto federale le zone agricole, tenendo adeguatamente conto delle diverse funzioni delle zone agricole.

<sup>2</sup> Il diritto federale è determinante per la valutazione di conformità alla zona di edifici ed impianti in zona agricola. Restano riservate circoscrizioni più limitate della conformità alla zona nel quadro del capoverso 1, nonché le disposizioni emanate dal Governo tramite ordinanza sullo spazio abitativo agricolo.

<sup>3</sup> Edifici ed impianti che vanno oltre una trasformazione interna ai sensi del diritto federale, possono essere autorizzati come conformi alla zona nelle zone di produzione indipendente dal suolo delimitate dai comuni.

### **Zone di protezione: 1. Zone di protezione della natura**

**Art. 33 LPTC**

<sup>1</sup> Le zone di protezione della natura comprendono spazi vitali naturali (biotopi) o altri ambienti naturali di vita e altri siti naturali che si distinguono per la loro particolare varietà di specie o per l'esistenza di specie rare, nonché per formazioni di notevole valore dal punto di vista geologico o della storia dello sviluppo della terra (geotopi).

<sup>2</sup> Nuovi edifici ed impianti, nonché interventi come prosciugamenti o irrigazione e concimazioni non sono ammessi. Edifici ed impianti esistenti possono solo essere rinnovati. Interventi edilizi per rinaturalizzazione o rivitalizzazione, nonché utilizzazione agricola adeguata, nell'ambito delle misure di cura, sono ammessi. Rimangono riservate disposizioni supplementari o divergenti secondo la legislazione sulla protezione della natura e del patrimonio culturale, nonché contenute in contratti di gestione.

### **2. Zone di protezione del paesaggio**

**Art. 34 LPTC**

<sup>1</sup> Le zone di protezione del paesaggio comprendono paesaggi di particolare bellezza e singolarità o con funzione ecologica.

<sup>2</sup> Nuovi edifici ed impianti non sono ammessi. Restano riservati interventi di rivitalizzazione o rivalorizzazione, condutture sotterranee, edifici ed impianti agricoli e forestali, nella misura in cui la loro realizzazione in un'ubicazione al di fuori della zona agricola non sia ragionevole, nonché rifugi d'alta montagna.

<sup>3</sup> Edifici ed impianti esistenti possono essere rinnovati nei limiti del diritto federale, parzialmente modificati e moderatamente ampliati entro il volume dell'edificio esistente. Ricostruzione dopo demolizione, scopi abitativi estranei all'agricoltura in case d'abitazione agricole, nonché la destinazione integrale ad altro scopo di edifici ed impianti riconosciuti degni di protezione possono essere autorizzati nei limiti del diritto federale.

<sup>4</sup> I comuni stabiliscono all'interno delle zone di protezione del paesaggio i confini esatti di zone palustri di particolare bellezza e di importanza nazionale. Per le zone palustri fanno stato esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

### **3. Zone di rispetto**

### **Art. 35 LPTC**

1 Le zone di rispetto comprendono quelle superfici che devono essere mantenute libere per la salvaguardia delle caratteristiche locali e paesaggistiche, dei punti panoramici, nonché per la suddivisione delle aree di insediamento.

2 Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

### **4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica**

### **Art. 36 LPTC**

1 Le zone archeologiche comprendono quelle superfici sulle quali è molto probabile il rinvenimento di oggetti e reperti archeologici. Intenti edilizi devono essere resi noti al comune prima dell'elaborazione dei piani di progetto. Il comune stabilisce le condizioni necessarie dopo aver conferito con il Servizio archeologico.

2 Le zone di protezione archeologica comprendono luoghi noti per rinvenimenti archeologici. Sono autorizzati solo edifici ed impianti che servono allo scopo della zona.

### **5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti**

### **Art. 37 LPTC**

1 Le zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti comprendono i territori da proteggere da influssi dannosi onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile.

2 I territori all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti sono considerati secondo la legislazione sulla protezione delle acque come aree particolarmente minacciate. L'autorità competente per l'autorizzazione sottopone le domande di costruzione all'autorità specializzata competente.

3 Utilizzazioni agricole e forestali, orticole e di altro tipo devono essere praticate in modo da garantire una sufficiente protezione delle acque.

### **Altre zone: 1. Zone di pericolo**

### **Art. 38 LPTC**

1 Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).

2 Nella zona di pericolo 1 non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti, destinati ad ospitare persone e animali. Edifici ed impianti esistenti destinati ad ospitare persone e animali possono solo essere rinnovati. Per costruzioni come dighe e simili, realizzate per proteggere insediamenti, sulla base di un concetto globale possono venire autorizzate utilizzazioni conformi alla zona o ad ubicazione vincolata.

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

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

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

### **4. Zone altro territorio comunale**

### **Art. 41 LPTC**

1 Le zone del territorio comunale rimanente includono il terreno improduttivo, le acque, nonché le superfici rimanenti per le quali non entra in questione nessun'altra zona di utilizzazione.

2 Sono ammessi progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili.

## **PIANO GENERALE DELLE STRUTTURE**

### **Piano generale delle strutture: 1. Contenuto**

**Art. 42 LPTC**

- 1 Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione (conservazione, rinnovo, sviluppo ulteriore) degli insediamenti e del paesaggio.
- 2 In particolare la base delle determinazioni è costituita da analisi dell'insediamento, inventari degli edifici, inventari del paesaggio, studi, nonché risultati di concorsi.
- 3 Nella misura in cui le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni non risultino dal diritto cantonale, queste vengono disciplinate nell'ordinamento base.

### **2. Insediamento**

**Art. 43 LPTC**

- 1 Aree di insediamento ed edifici singoli di particolare importanza artistica, storica, architettonica o paesaggistica vengono inseriti, sulla base di analisi dell'insediamento o di altre basi, nel piano generale delle strutture come aree di insediamento o edifici singoli in genere protetti (oggetti protetti).
- 2 Modifiche edilizie ad oggetti protetti sono autorizzate solo sulla base di un inventario degli edifici. Quest'ultimo deve essere eseguito prima dell'elaborazione dei piani di progetto e costituisce la base per la determinazione delle modifiche edilizie ammissibili e per eventuali disposizioni di conservazione nella licenza edilizia.
- 3 Se al momento dell'elaborazione del piano generale delle strutture esistono già inventari degli edifici, le modifiche edilizie ammissibili ad oggetti protetti possono essere stabilite nella legge edilizia.
- 4 Il piano generale delle strutture può contenere ulteriori determinazioni, come aree di rinnovo, aree di rispetto, linee di allineamento, trasferimenti di utilizzazione, aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione.

### **3. Paesaggio**

**Art. 44 LPTC**

- 1 Oggetti naturali e culturali di particolare importanza vengono inseriti, sulla base degli inventari del paesaggio o su basi equivalenti, nel piano generale delle strutture come oggetti naturali e culturali protetti, qualora non vengano assegnati ad una zona di protezione.
- 2 Oggetti protetti ed i suoi dintorni non possono essere né distrutti né danneggiati.

### **Insediamento e paesaggio**

**Art. 73 LPTC**

- 1 Insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale.
- 2 Nei casi in cui la presente legge o la pianificazione locale prevedano un obbligo di consulenza in materia di strutturazione, il committente, nell'ambito dell'elaborazione dei piani di progetto, e l'autorità edilizia, nella valutazione del progetto di costruzione, devono farsi consigliare da specialisti in questioni di strutturazione edilizia.
- 3 Se una costruzione o un impianto deturpa le caratteristiche locali o il paesaggio a causa di manutenzione insufficiente, l'autorità competente per l'autorizzazione obbliga il proprietario ad intraprendere le misure necessarie. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

### **Oggetti protetti**

**Art. 74 LPTC**

- 1 Oggetti protetti ai sensi dell'articolo 43 devono essere conservati.
- 2 Modifiche edilizie a oggetti protetti sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. I progetti di costruzione vanno resi noti, prima dell'elaborazione dei piani di progetto, all'autorità competente per l'autorizzazione. Questa stabilisce nel dettaglio le disposizioni di

conservazione in collaborazione con il committente e con gli specialisti in questioni di strutturazione edilizia, sulla base degli obiettivi di protezione secondo l'analisi dell'agglomerato e l'inventario degli edifici. Qualora per l'oggetto in questione non esista ancora un inventario degli edifici, essa dispone l'inventariazione.

1 Modifiche edilizie vengono autorizzate se rispettano le disposizioni di conservazione. L'autorizzazione può essere vincolata a relative condizioni.

2 Restano riservate prescrizioni di protezione e di conservazione già esistenti emanate dai comuni o da autorità cantonali o federali, sulla base della legislazione in materia di pianificazione territoriale o di protezione della natura e del paesaggio.

## **PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE**

### **Piano generale di urbanizzazione**

**Art. 45 LPTC**

1 Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso contiene almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva, anche gli impianti dell'urbanizzazione particolare che servono più fondi.

2 Il piano generale di urbanizzazione definisce inoltre importanti impianti di urbanizzazione con carattere di attrezzatura come impianti dei trasporti pubblici, impianti per il parcheggio, impianti d'innevamento, piste di fondo, percorsi pedonali, sentieri, piste ciclabili e per cavalli.

3 I comuni distinguono nel piano generale di urbanizzazione gli impianti esistenti da quelli pianificati. Essi disciplinano nell'ordinamento base le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni, nella misura in cui queste ultime non risultino dal diritto cantonale.

4 Nella progettazione di impianti pianificati sono ammesse piccole divergenze rispetto al piano generale delle strutture, per quanto siano preservate le direttive concettuali.

## **PIANO DI AREA**

### **Piano di area**

**Art. 46 LPTC**

1 Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti, nonché di progetti nel paesaggio. Esso può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni. Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.

2 Divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa sono ammesse solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Tipo e misura dell'utilizzazione possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone. Se l'intensità dell'utilizzazione è stabilita per singole zone edificabili come valore indicativo o limite, il piano di area definisce le esatte dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

3 Il piano di area viene emanato per territori per i quali è stabilita una pianificazione consecutiva. Può essere emanato per altri territori all'interno o al di fuori della zona edificabile.

4 Se nel piano delle zone è prevista una pianificazione di area, i comuni stabiliscono contemporaneamente alla delimitazione del territorio le condizioni quadro per la pianificazione consecutiva.

## **LINEE DI ARRETRAMENTO**

### **Linee di arretramento**

**Art. 55 LPTC**

- 1 Le linee di arretramento servono in particolare per mantenere liberi spazi lungo impianti di urbanizzazione, corsi d'acqua e margini boschivi, nonché per mantenere libere superfici nell'interesse dei siti caratteristici e della protezione della natura e dell'ambiente. Per esigenze diverse possono essere determinate linee di arretramento diverse.
- 2 Le linee di arretramento hanno la precedenza su tutte le altre prescrizioni di diritto pubblico sulla distanza. Stabiliscono il limite entro il quale è permesso edificare in superficie e nel sottosuolo. Edifici ed impianti esistenti nell'area di linee di arretramento possono soltanto essere mantenuti.
- 3 Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti e simili possono sporgere oltre la linea di arretramento al massimo fino a 1,50 m, per linee di arretramento lungo impianti per il traffico solo a condizione che si trovino ad un'altezza minima di 3,0 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale.
- 4 Restano riservate le prescrizioni sulle linee di arretramento in altri decreti cantonali.

### **Linee di livello**

**Art. 56 LPTC**

- 1 Le linee di livello determinano la quota degli impianti per il traffico pianificati.
- 2 Edifici ed impianti su fondi confinanti devono essere adeguati alle linee di livello.

### **Eccezioni, procedura**

**Art. 57 LPTC**

- 1 L'autorità competente per l'autorizzazione può concedere, salvo nel caso di linee di arretramento dal bosco e da corsi d'acqua, eccezioni alle prescrizioni sulle linee di arretramento e di livello, se non vi si contrappongono interessi preponderanti e se il proprietario del fondo si impegna, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale.
- 2 Se le linee di arretramento e di livello vengono definite quali elementi di piani dell'ordinamento base o di piani di quartiere, valgono le prescrizioni procedurali dei relativi piani. Per piani di linee di arretramento e di livello indipendenti la procedura si orienta per analogia alle prescrizioni sulla procedura del piano di quartiere.
- 3 Le linee di arretramento dei comuni lungo strade cantonali vanno determinate in un piano dell'ordinamento base.

## **3. NORME EDILIZIE CANTONALI**

### **MODALITÀ DI MISURAZIONE: DISTANZE**

#### *Legge cantonale sulla pianificazione del territorio*

##### **Distanze:1. Edifici**

**Art. 75 LPTC**

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

## **2. Altre costruzioni ed impianti**

**Art. 76 LPTC**

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

## **3. Distanze inferiori, riserve**

**Art. 77 LPTC**

- <sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune, se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappongono interessi pubblici preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.
- <sup>2</sup> Se l'ordinamento base o un piano di quartiere prescrivono una determinata posizione di una costruzione o di un impianto, le distanze indicate nella presente legge e nelle leggi edilizie dei comuni non valgono, nella misura in cui esse si contrappongono alla pianificazione.
- <sup>3</sup> Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura nonché distanze dalle strade stabilite dai comuni.

## **Distanza dalle acque, distanza dal bosco**

**Art. 78 LPTC**

- <sup>1</sup> Per le costruzioni e gli impianti vanno osservate le linee di distanza dalle acque stabilite dall'ordinamento base.
- <sup>2</sup> Dove le linee di distanza dalle acque sono assenti vale, all'interno della zona edificabile una distanza dalle acque di 10 m e al di fuori della zona edificabile una distanza di almeno 20 m, misurata a partire dalla linea d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la scarpata di sponda. In presenza di circostanze particolari, segnatamente in caso di modifiche a costruzioni ed impianti esistenti, l'autorità competente per l'autorizzazione, sentita l'autorità cantonale specializzata, può concedere eccezioni a queste distanze, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.
- <sup>3</sup> La distanza di costruzioni ed impianti dal bosco si conforma alla legislazione cantonale sulle foreste. Le linee di distanza dal bosco, stabilite nell'ordinamento base, hanno la precedenza sulla distanza dal bosco secondo la legislazione sulle foreste.

## *Legge cantonale forestale (LCFo)*

### **Distanza dal bosco**

**Art. 22 (LCFo)**

- <sup>1</sup> I comuni disciplinano la distanza di edifici e impianti rispetto al bosco nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni.
- <sup>2</sup> Il Governo stabilisce le distanze minime.

## *Disposizioni d'attuazione della Legge cantonale forestale (DALCFo)*

### **Distanze dal bosco: 1. Principio**

**Art. 26 (DALCFo)**

<sup>1</sup> La distanza minima di costruzioni e impianti dal bosco ad alto fusto ammonta a 10 m, dal bosco ceduo a 5 m. La distanza si misura dal margine del bosco giusta le disposizioni d'attuazione concernenti l'accertamento del carattere forestale.

<sup>2</sup> Le distanze minime prevalgono sulle inferiori distanze dal bosco ancorate nelle leggi edilizie dei comuni.

### **Distanze dal bosco: 2. Eccezioni**

**Art. 27 (DALCFo)**

<sup>1</sup> Sulla base di nuove linee d'arretramento o linee delle strutture, in casi eccezionali restano riservate inferiori distanze dal bosco, per quanto le linee siano fissate nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture.

<sup>2</sup> Gli edifici e gli impianti situati nel settore di distanza dal bosco possono essere innalzati, ampliati muniti di costruzioni annesse oppure essere ricostruiti in loco dopo la distruzione o demolizione, se e nella misura in cui ciò sia permesso secondo le norme determinanti del diritto di superficie e di pianificazione nonché se la distanza dal bosco non viene ridotta.

<sup>3</sup> Per costruzioni e impianti sotterranei, piccoli edifici, piloni dell'alta tensione e simili l'autorità che decide il progetto nella procedura decisiva può rilasciare autorizzazioni d'eccezione dopo aver sentito l'Ufficio forestale.

## *Legge stradale del cantone dei grigione (LStrG)*

### **Costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali**

**Art. 45 (LStrG)**

<sup>1</sup> Per la realizzazione, nonché per trasformazioni o modifiche di utilizzazione sostanziali di costruzioni ed impianti lungo le strade cantonali devono essere osservate distanze adeguate. Il Governo disciplina i dettagli.

<sup>2</sup> Per costruzioni ed impianti si intendono in particolare edifici del soprassuolo e del sottosuolo, costruzioni mobili, muri, accessi carrabili e pedonali, parcheggi, stazioni di benzina, cavalcavia e sottopassaggi, dispositivi di segnalazione e per il trasporto, depositi e considerevoli modifiche del terreno.

## *Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStra)*

### **Distanze per costruzioni ed impianti**

**Art. 19 (OStra)**

<sup>1</sup> Lungo le strade cantonali senza linee di arretramento deve essere rispettata una distanza di 5 m dal bordo della carreggiata per costruzioni ed impianti. In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici deve essere rispettata una distanza di 3 m dal bordo di questi impianti, almeno però di 5 m dal bordo della carreggiata.

<sup>2</sup> Nella misura in cui la destinazione allo scopo di costruzioni ed impianti necessita di uno spiazzo antistante la strada, deve essere rispettata una distanza di 7 m dal bordo della carreggiata. In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici deve essere rispettata una distanza di 5 m dal bordo di questi impianti, almeno però di 7 m dal bordo della carreggiata.

<sup>3</sup> La distanza delle parti sporgenti di edifici come sporgenze di tetti, tettoie, scale esterne, bow window, balconi aperti e simili può essere inferiore di al massimo 1,50 m rispetto a quella prevista per costruzioni ed impianti.

<sup>4</sup> La distanza deve ammontare in ogni caso a 2,50 m dal confine della sede stradale.

## **Distanza delle linee di arretramento**

**Art. 20 (OStra)**

<sup>1</sup> La distanza delle linee di arretramento dal centro della carreggiata ammonta al di fuori dell'abitato a 15 m.

<sup>2</sup> All'interno dell'abitato la distanza delle linee di arretramento viene fissata a seconda della situazione locale. Essa ammonta al massimo a 15 m.

<sup>3</sup> Le parti di edifici sporgenti come sporgenze di tetti, tettoie, scale esterne, bow window, balconi aperti e simili possono sporgere fino a 1,50 m oltre la linea di arretramento, se si trovano almeno 3 m sopra il marciapiede rispettivamente 4,50 m sopra la carreggiata.

## **Distanza delle piante**

**Art. 21 (OStra)**

<sup>1</sup> Per gli alberi e gli arbusti devono essere rispettate le seguenti distanze dal bordo della carreggiata:

- a) alberi ad alto fusto come alberi da bosco, castagni e noci 6 m dal centro del tronco;
- b) alberi da frutto ad alto fusto 4 m dal centro del tronco;
- c) alberi nani, siepi, arbusti ornamentali e arbusti da bacche, nonché viti 1 m dalla pianta.

<sup>2</sup> In presenza di piste ciclabili e marciapiedi, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici fanno stato le distanze secondo il capoverso 1 dal bordo di questi impianti.

<sup>3</sup> Lo spazio sopra la carreggiata deve essere tenuto libero da rami sporgenti fino ad un'altezza di 5 m. Piste ciclabili e marciapiedi devono essere tenuti liberi fino ad un'altezza di 3,50 m.

<sup>4</sup> Sono vietate piantagioni che pregiudicano la sicurezza della circolazione.

## **Distanza di recinzioni**

**Art. 22 (OStra)**

<sup>1</sup> Per recinzioni come recinti, muri senza funzione di sostegno e simili fino ad un'altezza di 90 cm deve essere rispettata all'interno dell'abitato una distanza di 50 cm dal bordo della carreggiata e fuori dall'abitato di 1 m.

<sup>2</sup> Per recinzioni con un'altezza tra i 90 cm ed i 2 m deve essere rispettata una distanza di 1 m dal bordo della carreggiata. Per recinzioni più alte fanno stato le distanze di costruzioni ed impianti secondo l'articolo 19.

<sup>3</sup> In presenza di piste ciclabili e marciapiedi lungo le strade cantonali, nonché di aree di fermata dei mezzi pubblici fanno stato le distanze secondo i capoversi 1 e 2 dal bordo di questi impianti.

<sup>4</sup> Sono vietate recinzioni che pregiudicano la sicurezza della circolazione.

## **SICUREZZA**

### **In generale**

**Art. 79 (LPTC)**

<sup>1</sup> Edifici ed impianti devono corrispondere alle disposizioni di polizia sanitaria, del fuoco e dell'artigianato, nonché alle prescrizioni della legislazione sul lavoro, sull'energia, sulla protezione delle acque e sulla protezione dell'ambiente.

<sup>2</sup> Edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnologia delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione né durante la loro esistenza e il loro utilizzo.

<sup>3</sup> Il Governo può prescrivere tramite ordinanza che determinati edifici ed impianti debbano essere sottoposti ad uno speciale esame delle autorità in merito alla loro sicurezza rispetto agli influssi naturali come terremoti, neve, vento.

<sup>4</sup> Se un edificio o un impianto costituisce una minaccia per persone o animali, oppure se persone o animali sono esposti ad un pericolo immediato derivante dall'utilizzazione di edifici o impianti minacciati, l'autorità edilizia comunale obbliga il proprietario ad attuare le necessarie misure. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità edilizia comunale fa eseguire le misure da terzi a spese degli inadempienti.

## 4. PROCEDURE

### PROCEDURA PER L'ORDINAMENTO BASE

#### **Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica** **Art. 47 LPTC**

- <sup>1</sup> I comuni informano il Servizio prima della decisione in merito all'avvio della procedura per l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base.
- <sup>2</sup> La Sovrastanza comunale decide sulle richieste dei proprietari fondiari relative all'avvio della procedura.
- <sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura di esame preliminare e di partecipazione pubblica.

#### **Procedura d'esame preliminare** **Art. 12 OPTC**

- <sup>1</sup> I comuni sottopongono al Servizio, per l'esame preliminare, bozze di piani e prescrizioni soggetti ad approvazione, unitamente al rapporto di pianificazione, ad un eventuale RIA e alla documentazione per eventuali domande per autorizzazioni supplementari, che formano il presupposto per l'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni.
- <sup>2</sup> Qualora per l'approvazione di un progetto siano necessarie autorizzazioni supplementari, il Servizio si esprime nel rapporto d'esame preliminare in merito alla possibilità di poterle autorizzare, sulla base delle prese di posizione delle autorità specializzate competenti.
- <sup>3</sup> In caso di revisioni parziali che non richiedono una consultazione interna all'Amministrazione, il Servizio conclude la procedura d'esame preliminare entro due mesi, per altre revisioni parziali e le revisioni totali entro sei mesi.

#### **Emanazione** **Art. 48 LPTC**

- <sup>1</sup> L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione sono sottoposte alla votazione nel comune. Per il piano generale di urbanizzazione o parti di esso i comuni possono dichiarare competente il Consiglio comunale.
- <sup>2</sup> I piani di area vengono emanati dalla Sovrastanza comunale, nella misura in cui i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale.
- <sup>3</sup> La Sovrastanza comunale può decidere modifiche di piani di importanza subordinata, come piccoli adeguamenti di confini delle zone a nuovi piani, nella misura in cui non siano pervenute obiezioni durante l'esposizione di partecipazione.
- <sup>4</sup> La Sovrastanza comunale rende note le decisioni sull'emanazione o la modifica dell'ordinamento base sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale e provvede ad esporre pubblicamente per la durata del termine di ricorso (esposizione di ricorso) i mezzi di pianificazione decisi, nonché le relative richieste per autorizzazioni supplementari.
- <sup>5</sup> Le opposizioni contro richieste per autorizzazioni supplementari devono essere presentate all'autorità di approvazione durante l'esposizione.
- <sup>6</sup> Decisioni concernenti l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base hanno l'effetto di una zona di pianificazione comunale fino all'approvazione del progetto.

#### **Esposizione di partecipazione** **Art. 13 OPTC**

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

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

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

### **Procedura di approvazione**

**Art. 14 OPTC**

1 La Sovrastanza comunale inoltra al Servizio, con richiesta di approvazione, le nuove prescrizioni e i nuovi piani approvati dall'organo comunale competente insieme a tutta la documentazione e a tutte le domande per autorizzazioni supplementari.

2 Il Servizio richiede agli uffici interessati rispettivamente alle autorità specializzate competenti le necessarie prese di posizione rispettivamente le decisioni sulle autorizzazioni supplementari e sulle opposizioni, fissando un termine per l'evasione. Esso coordina i sopralluoghi.

### **Approvazione 1. Principi**

**Art. 49 LPTC**

1 La legge edilizia ed i piani dell'ordinamento base come anche le modifiche di queste emanazioni necessitano dell'approvazione del Governo ed entrano in vigore con il decreto d'approvazione. Le modifiche di piani ai sensi dell'articolo 48 capoverso 3 vengono approvate dal Dipartimento.

2 L'approvazione viene rilasciata, se non vengono violate prescrizioni.

3 Dopo aver udito la Sovrastanza comunale e gli interessati, l'autorità di approvazione può modificare nella procedura d'autorizzazione prescrizioni contrarie alla legge e colmare lacune formali.

4 La procedura d'approvazione deve essere svolta in maniera celere. Insieme alla procedura d'esame preliminare, essa non deve durare più di otto mesi. Revisioni di pianificazioni locali possono venire approvate a tappe.

## **PROCEDURA PER ULTERIORI STRUMENTI PIANIFICATORI**

- Procedura del piano di quartiere (vedi art. 51-54 LPTC e art. 16-21 OPTC)
- Procedura contributiva (vedi art. 22 - 27 OPTC)
- Procedura per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini (vedi art. 28 - 35 OPTC)

## **5. DIRITTO EDILIZIO FORMALE**

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **Licenza edilizia**

**Art. 86 LPTC**

1 Edifici ed impianti (progetti di costruzione) possono essere costruiti, modificati, demoliti o destinati ad altro scopo solo con licenza edilizia scritta dell'autorità edilizia comunale. Sono sottoposte all'obbligo di licenza edilizia anche le destinazioni ad altri scopi di fondi, nella misura in cui vi siano da attendersi conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione.

2 Progetti di costruzione limitati nel tempo, nonché quelli che non toccano né interessi pubblici, né interessi privati, non sono sottoposti all'obbligo di licenza edilizia. Il Governo stabilisce tramite ordinanza quali progetti di costruzione non necessitano di una licenza edilizia. Esso dispone la stessa regolamentazione per edifici ed impianti all'interno e al di fuori delle zone edificabili, qualora lo permetta la legislazione federale.

<sup>1</sup> I comuni hanno la facoltà di sottoporre all'obbligo di notifica progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia nella legge edilizia.

<sup>4</sup> Restano riservate disposizioni divergenti federali o cantonali per progetti di costruzione che non sottostanno alla sovranità comunale in materia di licenza edilizia.

### **Permesso EFZ, autorità EFZ**

**Art. 87 LPTC**

<sup>1</sup> Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso cantonale (permesso EFZ).

<sup>2</sup> La competenza per decisioni su progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili spetta al Dipartimento (autorità EFZ). Tramite ordinanza il Governo può delegare interamente o parzialmente la competenza ad un'altra autorità cantonale.

<sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.

<sup>4</sup> Se l'autorità EFZ rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.

<sup>5</sup> Se l'autorità EFZ rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.

<sup>6</sup> Edifici ed impianti esentati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, anche se i comuni li assoggettano alla procedura di notifica.

### **Coordinamento delle autorizzazioni supplementari**

**Art. 88 LPTC**

<sup>1</sup> Se progetti di costruzione richiedono, oltre alla licenza edilizia e ad un eventuale permesso EFZ, altre autorizzazioni, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista del contenuto, vengono coordinate le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ.

<sup>2</sup> Per progetti di costruzione all'interno di zone edificabili il coordinamento è di competenza dell'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ decide in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali, anche se una decisione unica contribuisce a migliorare il coordinamento, serve ad accelerare la procedura o se è stata concordata tra le parti.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza ulteriori dettagli sul coordinamento.

### **Presupposti per l'autorizzazione**

**Art. 89 LPTC**

<sup>1</sup> Progetti di costruzione e destinazioni ad altro scopo vengono autorizzati, se vengono osservate tutte le prescrizioni del diritto comunale, cantonale e federale.

<sup>2</sup> Le domande di costruzione vengono giudicate in base al diritto vigente al momento della decisione.

<sup>3</sup> Se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario. Se questo non è proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione.

## **Disposizioni accessorie**

**Art. 90 LPTC**

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

## **Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori**

**Art. 91 LPTC**

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

## **PROCEDURA PER IL RILASCO DELLA LICENZA EDILIZIA**

### *A. Procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia*

#### **Valutazione provvisoria**

**Art. 41 OPTC**

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

#### **Domanda di costruzione, domanda EFZ**

**Art. 42 OPTC**

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

## **Modine**

## **Art. 43 OPTC**

1 Contemporaneamente all'inoltro della domanda di costruzione per progetti di costruzione visibili dall'esterno devono essere posate modine, in modo che siano chiaramente riconoscibili l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 0,8 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.

2 L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine. Le pietre di confine devono essere dissotterrate.

3 Le modine possono essere tolte prima del passaggio in giudicato dell'evasione della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia comunale. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

## **Esame provvisorio**

## **Art. 44 OPTC**

1 L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio le domande di costruzione e le domande EFZ inoltrate riguardo alla loro completezza e le sottopone ad un esame materiale preliminare. Al contempo viene controllato se le modine sono posate in maniera corretta.

2 Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.

3 Se la domanda non viene completata o migliorata entro il termine fissato, essa viene considerata ritirata.

## **Esposizione pubblica, opposizione**

## **Art. 45 OPTC**

1 Una volta terminato l'esame provvisorio, l'autorità edilizia comunale espone pubblicamente la domanda di costruzione, rispettivamente la domanda EFZ, per 20 giorni nel comune. Se il progetto di costruzione richiede un EIA, viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.

2 L'esposizione della domanda di costruzione viene pubblicata nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. In caso di domande EFZ, domande con EIA, nonché domande con autorizzazioni supplementari che devono essere pubblicate nel Foglio ufficiale cantonale, l'esposizione pubblica deve contemporaneamente essere resa nota anche nel Foglio ufficiale cantonale.

3 La pubblicazione deve contenere indicazioni riguardo al committente, all'ubicazione del progetto di costruzione, alle zone di utilizzazione e agli inventari federali interessati secondo la legislazione in materia di protezione della natura e del paesaggio, alla durata e al luogo dell'esposizione, nonché alla possibilità d'opposizione.

4 Opposizioni devono essere inoltrate al comune durante il periodo dell'esposizione. Ai richiedenti deve essere data facoltà di prendere posizione in forma scritta entro 20 giorni in merito a opposizioni.

## **Decisione edilizia**

## **Art. 46 OPTC**

1 Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.

2 Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali opposenti. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.

3 Le decisioni edilizie vanno notificate entro due mesi dalla chiusura dell'esposizione pubblica. Per progetti di costruzione con opposizioni il termine per l'evasione è al massimo di tre, e per progetti di costruzione con EIA al massimo di cinque mesi.

## **Decisione EFZ; 1. Trasmissione**

**Art. 47 OPTC**

- 1 Una volta conclusa la procedura d'esposizione, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio almeno tre copie di ciascuna domanda EFZ, unitamente a tutti i documenti e alla richiesta motivata al Servizio, se considera soddisfatti i presupposti per un'autorizzazione. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.
- 2 Domande EFZ possono essere trasmesse al Servizio già durante l'esposizione. In questo caso l'autorità edilizia comunale competente informa senza indugio il Servizio in merito ad eventuali opposizioni.

## **2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale**

**Art. 48 OPTC**

- 1 Dopo aver ricevuto la domanda, il Servizio richiede agli uffici interessati le necessarie prese di posizione.
- 2 Se il Servizio non è d'accordo con le prese di posizione o sussistono contraddizioni tra queste ultime, il Servizio svolge un colloquio di conciliazione con gli uffici interessati.
- 3 In caso di mancata conciliazione, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale, che dà ordine al Servizio su come decidere. L'istanza arbitrale è il Dipartimento.

## **3. Decisione, notifica**

**Art. 49 OPTC**

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

## *B. Procedura di notifica*

### **Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia**

**Art. 40 OPTC**

*(Riferimento agli art. 68/69 MLE risp. 47/48 LE, secondo cui tutti i progetti di costruzione vanno notificati senza eccezione all'autorità edilizia in iscritto prima di elaborare i piani e di passare all'esecuzione. L'autorità edilizia decide se il progetto di costruzione notificato sia esonerato dall'obbligo di licenza edilizia secondo l'art. 40 OPTC o se sia necessaria una licenza edilizia.)*

- 1 I seguenti progetti di costruzione non necessitano di licenza edilizia:
1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
  2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
  5. edifici con un volume fino a 5 m<sup>3</sup> (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m<sup>2</sup>;

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

² L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non vale per progetti di costruzione previsti in zone di pericolo destinati ad ospitare persone e animali, nonché in generale per progetti di costruzione che potrebbero minacciare corsi d'acqua e biotopi palustri.

³ L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni materiali e dalla richiesta di altre autorizzazioni. Qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni materiali,

l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Servizio o su indicazione di terzi, la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

• Edifici e impianti ai sensi del capoverso 1 numeri 6, 7, 19, 21 e 22 devono essere eliminati dopo la scadenza della durata ammessa, quelli ai sensi del numero 14 dopo l'uso. La superficie utilizzata deve essere riportata allo stato originario. Le parti di edifici o di impianti eliminate devono essere smaltite o conservate in un posto autorizzato.

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

**Art. 50 OPTC**

1 La procedura di notifica è una procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia. Essa viene applicata a progetti di costruzione subordinati per i quali non si attendono opposizioni, segnatamente in caso di

1. modifiche minori di progetti di costruzione già autorizzati;
2. misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.

2 La procedura di notifica si inoltre applica a progetti di costruzione che secondo l'articolo 40 sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia, ma che secondo la legge edilizia comunale sono sottoposti alla procedura di notifica.

### **2. Procedura**

**Art. 51 OPTC**

1 Domande e documenti inerenti le domande possono essere inoltrati in una versione semplificata. Si rinuncia alla posa di modine e all'esposizione pubblica, compresa la pubblicazione.

2 Entro un mese dall'inoltro della domanda i richiedenti ricevono una decisione dall'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione che oltre alla licenza edilizia necessitano di un permesso EFZ, la decisione dell'autorità edilizia comunale e la decisione EFZ devono essere notificate entro un mese e mezzo. La decisione EFZ deve essere presa entro due settimane dall'inoltro della domanda al Servizio.

3 Progetti di costruzione che necessitano soltanto di una licenza edilizia comunale sono considerati autorizzati, se entro un mese dall'inoltro della domanda non viene presa una decisione divergente.

4 Per il resto fanno stato le disposizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## **COORDINAMENTO**

### *A. Coordinamento delle procedure*

#### **Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento**

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

**Art. 52 OPTC**

1 Il Dipartimento gestisce, d'intesa con i Dipartimenti interessati, una lista con le autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento.

2 Nella lista delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vengono indicate le autorizzazioni supplementari per le quali le domande devono di regola essere chiarite in via preliminare con le autorità specializzate interessate ed epurate prima dell'inoltro.

##### **2. Inoltro, esame provvisorio**

**Art. 53 OPTC**

1 Le domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno inoltrate al comune unitamente alla domanda di costruzione, ad un'eventuale domanda EFZ, nonché a tutti i documenti necessari per la valutazione. Qualora esistano moduli di domanda, questi vanno utilizzati.

2 L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio la completezza delle domande per autorizzazioni supplementari inoltrate. Accerta in particolare se per tutte le autorizzazioni supplementari necessarie esistano le domande provviste dei debiti moduli e documenti e se sono avvenute le necessarie chiarificazioni preliminari.

3 Qualora i richiedenti inoltrino domande per autorizzazioni supplementari direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, queste trasmettono la domanda all'autorità competente per il coordinamento, nel caso in cui la domanda concerna un progetto soggetto all'obbligo di licenza edilizia e non sia ancora stata rilasciata alcuna licenza edilizia.

### **3. Esposizione pubblica, opposizione**

**Art. 54 OPTC**

1 Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno espone pubblicamente e pubblicate unitamente alla domanda di costruzione e ad un'eventuale domanda EFZ. Nella pubblicazione devono essere elencate singolarmente le domande per autorizzazioni supplementari.

2 Opposizioni contro domande per autorizzazioni supplementari vanno inoltrate al comune durante il periodo dell'esposizione vigente per la domanda di costruzione e la domanda EFZ.

3 Per il resto fanno stato le prescrizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## *B. Coordinamento delle decisioni*

### **Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili**

**Art. 55 OPTC**

1 Una volta conclusa la procedura d'esposizione, in caso di progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente a tutti i documenti necessari e ad eventuali opposizioni, direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, se considera soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia.

2 Le autorità competenti per l'autorizzazione supplementare trasmettono la loro decisione, nonché un'eventuale decisione su opposizione direttamente al comune. Dopo aver esaminato la coerenza dei contenuti, l'autorità edilizia comunale notifica le decisioni inerenti le autorizzazioni supplementari insieme alla decisione edilizia.

3 D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

4 Se viene rifiutata un'autorizzazione supplementare, l'autorità edilizia comunale respinge anche la domanda di costruzione, qualora quest'ultima non possa venire autorizzata in parte o con disposizioni accessorie.

### **Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili:**

#### **1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari**

**Art. 56 OPTC**

1 Per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente alla domanda EFZ con tutti i documenti e la richiesta motivata, se considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di una licenza edilizia. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.

2 Nella misura in cui il Servizio consideri soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso richiede all'autorità competente la decisione sull'autorizzazione supplementare ed eventuali opposizioni, fissando un termine per l'evasione.

3 Anche nel caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, il comune richiede direttamente alle autorità competenti in materia le autorizzazioni supplementari secondo la legislazione in materia di polizia del fuoco e di protezione civile e sul lavoro, e autorizzazioni per impianti contenenti liquidi inquinanti secondo la legislazione sulla protezione delle acque.

#### **2. Conciliazione, istanza arbitrale**

**Art. 57 OPTC**

1 Se l'autorità specializzata cantonale competente per l'autorizzazione supplementare non considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di un'autorizzazione supplementare per un progetto di costruzione al di fuori della zona edificabile, lo comunica al Servizio mediante una presa di posizione provvisoria.

<sup>2</sup> Qualora il Servizio ritenga soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso svolge, insieme all'autorità interessata, un colloquio di conciliazione.

<sup>3</sup> Se le autorità interessate si accordano sul rilascio dell'autorizzazione supplementare, essa sarà notificata alle parti secondo gli articoli seguenti. Se convengono sul rifiuto dell'autorizzazione supplementare, il Servizio respinge la domanda EFZ e notifica alle parti la decisione insieme alla decisione negativa riguardo all'autorizzazione supplementare.

<sup>4</sup> Qualora le autorità interessate non riescano a trovare un accordo, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale. In caso di conflitti con uffici che sottostanno al medesimo Dipartimento del Servizio, l'istanza arbitrale è il Dipartimento, in caso contrario il Governo.

### **3. Notifica coordinata delle decisioni**

**Art. 58 OPTC**

<sup>1</sup> Quando sono state rilasciate tutte le autorizzazioni supplementari, il Servizio le trasmette unitamente al permesso EFZ all'autorità edilizia comunale che notifica ai richiedenti le decisioni insieme alla decisione edilizia.

<sup>2</sup> D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

### **4. Decisione unica**

**Art. 59 OPTC**

<sup>1</sup> Il servizio emana una decisione unica se

1. nel caso concreto esso e le autorità specializzate coinvolte si sono accordate in tal senso;
2. esso e le autorità specializzate lo hanno convenuto in generale per determinate autorizzazioni supplementari, oppure se
3. sono state presentate prese di posizione di organizzazioni ambientaliste o opposizioni.

<sup>2</sup> Il Servizio comunica la decisione unica all'autorità edilizia comunale, che a sua volta la notifica alle parti insieme alla decisione edilizia.

## **CONTROLLO DEI LAVORI**

### **Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo**

**Art. 60 OPTC**

<sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale esamina l'esecuzione dei progetti di costruzione circa la loro conformità con la licenza edilizia, il permesso EFZ ed eventuali autorizzazioni supplementari, nella misura in cui i controlli non spettino alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare. Essa controlla almeno la modinatura ed i punti fissi altimetrici. Allacciamenti ad impianti di approvvigionamento e di smaltimento pubblici vengono controllati prima della copertura.

<sup>2</sup> Il committente notifica senza indugio l'ultimazione dei lavori all'autorità edilizia comunale, che provvede ad eseguire il collaudo. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale comunica al Servizio se il progetto di costruzione eseguito corrisponde al permesso EFZ. In caso di divergenze, essa trasmette al Servizio i piani d'esecuzione.

<sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale può incaricare privati dei controlli dei lavori.

<sup>4</sup> Qualora un progetto di costruzione venga iniziato senza licenza edilizia o la sua esecuzione diverga dai piani autorizzati o da condizioni elencate nella licenza edilizia, l'autorità edilizia comunale, in casi urgenti uno dei suoi membri, il capo dell'Ufficio tecnico o il segretario comunale, ordina la sospensione dei lavori di costruzione. L'autorità o l'ufficiale decidente sollecita al contempo il committente ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.

<sup>5</sup> Le decisioni di sospensione dei lavori di costruzione diventano immediatamente esecutive.

### **Condizioni contrarie al diritto edilizio**

**Art. 61 OPTC**

<sup>1</sup> Qualora vi siano segnali che indicano condizioni formalmente o materialmente contrarie al diritto edilizio, su preavviso viene effettuato un controllo successivo dei lavori.

- <sup>1</sup> Se dal controllo dei lavori risultano segnali di una violazione delle norme edilizie, l'autorità edilizia comunale sollecita gli interessati ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.
- <sup>2</sup> Se l'autorità competente constata una violazione delle norme edilizie materiali nel corso dell'esame della domanda di costruzione inoltrata a posteriori, rispettivamente della domanda EFZ, essa dà l'avvio ad una procedura per il ripristino dello stato legale e ad una procedura di contravvenzione.

## **COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA**

### **Competenza, responsabilità**

### **Art. 93 LPTC**

- <sup>1</sup> Per l'osservanza delle prescrizioni legali, la conformità degli edifici ed impianti realizzati con i piani autorizzati e le modine, nonché per il rispetto delle disposizioni accessorie sono competenti i committenti, i proprietari, altre persone autorizzate e le persone incaricate della progettazione e dell'esecuzione di progetti di costruzione.
- <sup>2</sup> Autorizzando e controllando edifici ed impianti, il Cantone ed i comuni non assumono alcuna responsabilità per la costruzione, la stabilità, l'idoneità del materiale e la sicurezza degli edifici ed impianti realizzati.

### **Ripristino dello stato di legalità**

### **Art. 94 LPTC**

- <sup>1</sup> Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.
- <sup>2</sup> Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone. Le spese risultanti al Cantone vengono ascritte a carico del comune, nella misura in cui esse non possono venire addebitate alle persone responsabili o se sono irrecuperabili.
- <sup>3</sup> L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia ai proprietari che alle persone che hanno provocato lo stato illegale. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.
- <sup>4</sup> Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

### **Multa**

### **Art. 95 LPTC**

- <sup>1</sup> Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. Nei casi particolarmente gravi, in particolare se e l'infrazione avviene a scopo di lucro, l'autorità competente non è vincolata ad attenersi a questo limite massimo. I guadagni illeciti vengono confiscati secondo le disposizioni del Codice penale svizzero<sup>2)</sup>.
- <sup>2</sup> È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza, commessa dalle persone competenti ai sensi dell'articolo 93. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese secondo la responsabilità solidale.
- <sup>3</sup> La punizione compete all'autorità edilizia comunale. In casi in cui il ripristino dello stato legale viene ordinato dall'autorità EFZ, la punizione compete a quest'ultima.

<sup>2)</sup> RS 311.0

† La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.

## **SPESE DI PROCEDURA**

### **Spese di procedura**

**Art. 96 LPTC**

- † I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.
- ‡ Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione viene respinta o non si entra in merito della stessa. In tal caso gli oppositori possono inoltre venire obbligati a versare agli istanti ripetibili adeguate.
- † I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.
- † Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.
- ‡ Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.