



# Pianificazione locale

## Revisione parziale Nucleo Maloja

### Legge edilizia

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

---

Deciso dall'Assemblea comunale il 3 dicembre 2009

Il Presidente:

L'Attuario:

Approvato dal Governo con decreto no.        del

Il Presidente:

Il Cancelliere:

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

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

.....

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

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

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

**Zona villaggio Maloja (VM)** (articolo nuovo) **Art. 36<sup>bis</sup>**

1) La zona villaggio Maloja comprende le zone edificabili del nucleo lungo la strada cantonale ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione, di edifici a scopo commerciale e alberghiero e ad aziende artigianali poco moleste.

2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto all'esistente. Edifici e spazi liberi devono creare un insieme unitario disposto a definizione del corso della strada.

3) L'intensità di utilizzazione (SPc) e le altezze massime e minime dell'edificio sono stabilite per ogni singola particella nel piano generale delle strutture. Edifici ed impianti costruiti a norma di legge, che non soddisfano più le prescrizioni in vigore, possono essere mantenuti e rinnovati.

4) La superficie di piano computabile (SPc) per attività commerciali e alberghiere non è calcolata. L'altezza massima dell'edificio, su particelle in cui l'altezza massima è fissata a 10.50 m, può essere aumentata a 12.00 m se la superficie di piano computabile destinata a scopo commerciale e alberghiero, ubicata sopra il livello del terreno, ammonta almeno al 20% della superficie di piano computabile dell'edificio.

L'utilizzazione a questo scopo è vincolante. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.

5) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

**Zona ampliamento nucleo (AN)** (nuovo cpv. 4 valido solo per la AN3) **Art. 37**

1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.

2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.

3) Le aree particolarmente designate nel piano delle zone possono essere utilizzate solo per abitazioni primarie. Si considerano abitazioni primarie le superfici abitabili che possono essere utilizzate solo da persone con domicilio fiscale e civile nel Comune. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.

***4) Nella zona ampliamento nucleo 3 (AN3) la superficie di piano computabile per attività commerciali e alberghiere non è calcolata fino ad un massimo del 30% della superficie di piano computabile totale dell'edificio.***

***L'utilizzazione a questo scopo è vincolante. Nelle licenze edilizie vanno assunte le rispettive condizioni, che sono da menzionare a registro fondiario quali limitazioni della proprietà di diritto pubblico.***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Trasferimento di utilizzazione** (completamento dell'art. 49 in base al MLE-GRit) **Art. 49<sup>bis</sup>**

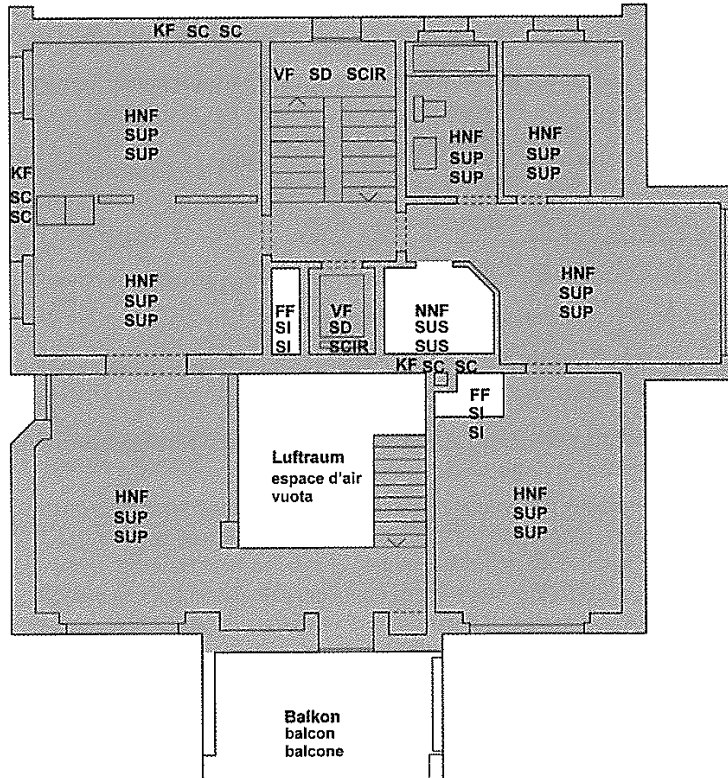
- 1) L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade, tracciati ferroviari o ruscelli, a condizione che sia stipulato un relativo contratto fra i proprietari dei fondi in questione. Sono riservati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

**ANNESSE:**

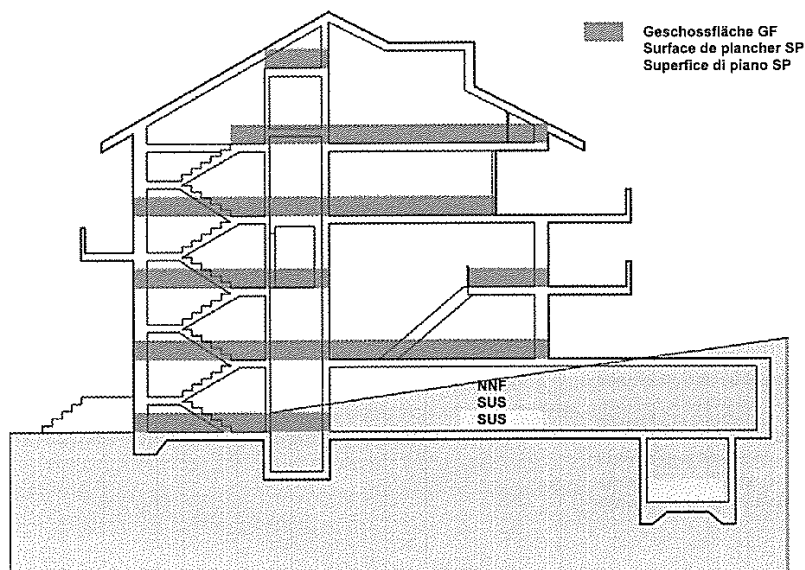
**Indice di sfruttamento** (definizione secondo la norma SIA 421)

Figur 6 Anrechenbare Geschossflächen

Grundriss 1. Obergeschoss:



Figur 7 Anrechenbare Geschossflächen



## Definizioni secondo la norma SIA 416

Superficie di piano SP	<p>La superficie di piano SP è la superficie chiusa e coperta contenuta nel perimetro dell'edificio compresa la superficie di costruzione.</p> <p>Le superfici di spazi vuoti situati al di sotto dell'ultimo piano inferiore accessibile (p.es. vespai) non vengono conteggiate nella superficie di piano.</p> <p>La superficie di piano SP si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– superficie netta SN,</li><li>– superficie di costruzione SC.</li></ul>
Superficie netta SN	<p>La superficie netta SN è la parte della superficie di piano SP delimitata dal lato interno delle pareti perimetrali e dagli altri elementi costruttivi interni.</p> <p>La superficie netta SN si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– superficie utile SU,</li><li>– superficie di circolazione SCIR,</li><li>– superficie delle installazioni SI.</li></ul>
Superficie utile SU	<p>La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato.</p> <p>La superficie utile SU si suddivide in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– superficie utile principale SUP,</li><li>– superficie utile secondaria SUS.</li></ul>
Superficie utile principale SUP	<p>La superficie utile principale SUP è la parte della superficie utile SU che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso stretto, l'immobile è stato destinato.</p>
Superficie utile secondaria SUS	<p>La superficie utile secondaria SUS è la parte della superficie utile SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie utile principale SUP. Essa viene determinata in funzione della destinazione particolare dell'edificio.</p> <p>Per gli edifici abitativi le superfici utili secondarie possono essere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– lavanderie,</li><li>– solai e cantine,</li><li>– depositi,</li><li>– rimesse per veicoli,</li><li>– rifugi della protezione civile,</li><li>– locali per rifiuti.</li></ul>
Superficie di circolazione SCIR	<p>La superficie di circolazione SCIR è la parte della superficie netta SN che assicura esclusivamente l'accesso alle superfici utili SU.</p> <p>Negli edifici abitativi possono essere considerate superfici di circolazione i corridoi esterni alle abitazioni, gli atri d'entrata, le scale, le rampe e i vani ascensore.</p>
Superficie delle installazioni SI	<p>La superficie delle installazioni SI è la parte della superficie netta SN occupata dagli impianti tecnici dell'edificio.</p> <p>Le superfici delle installazioni possono essere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– locali tecnici,</li><li>– locali macchine di ascensori o altri impianti di trasporto,</li><li>– pozzetti e canali per l'approvvigionamento e lo smaltimento, piani di installazioni,</li><li>– locali per serbatoi.</li></ul>

**Superficie di costruzione SC**

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

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

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

La superficie di costruzione SC si suddivide in  
– superficie di costruzione portante SCP,  
– superficie di costruzione non portante SCN.

**Superficie del fondo SF**

Il fondo considerato può comprendere  
– un'unica particella,  
– più particelle,  
– parti di una o più particelle.

La superficie del fondo SF si suddivide in  
– superficie edificata SE,  
– superficie libera esterna SLE.

**Superficie libera esterna SLE**

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

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

La superficie libera esterna SLE si suddivide in  
– superficie libera esterna sistemata SLES (superficie rivestita o sistemata a verde),  
– superficie libera esterna non sistemata SLEN.