

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI LOSTALLO

---

# Legge edilizia

---

## **Revisione totale:**

Deciso dall'assemblea comunale il 25 giugno 2008

Approvato dal governo cantonale con il decreto n. 810 del 3.09.2013

## **Revisione parziale art. 58:**

Deciso dall'assemblea comunale il 31 agosto 2009

Approvato dal governo cantonale con il decreto n. 810 del 3.09.2013

## **Revisione parziale “Stalle di Cabié” 2010 (art. 26):**

Deciso dall'assemblea comunale il 29 novembre 2010

Approvato dal governo cantonale con il decreto n. 810 del 3.09.2013

## **Revisione parziale “Camp di Polac” (art. 12 e 23):**

Deciso dall'assemblea comunale il 12 febbraio 2015

Approvato dal governo cantonale con il decreto n. 292 del 14.04.2015

## **Revisione parziale “Aris” (art. 9, 24, 24<sup>bis</sup>):**

Deciso dalle assemblee comunali il 25 aprile 2016 e il 24 aprile 2017

Approvato dal governo cantonale con il decreto n. 946 del 7.11.2017

Aggiornamento: febbraio 2018

<b>Indice</b>	Articolo
<b>I. Generalità</b>	
Campo d'applicazione e scopo	Art. 1
Collaborazione regionale	Art. 2
Politica fondiaria e delle aree edificabili	Art. 3
Basi	Art. 4
Organizzazione delle autorità	
1. Autorità edilizia	Art. 5
2. Ufficio tecnico	Art. 6
3. Consulenza in materia di strutturazione	Art. 7
<b>II. Ordinamento base</b>	
<b>1. Generalità</b>	
Competenza	Art. 8
<b>2. Piano delle zone</b>	
<b>A. Generalità</b>	
Determinazioni	Art. 9
<b>B. Zone edificabili</b>	
a) Edificazione normativa	
Principio	Art. 10
Diritto di ricostruzione	Art. 11
Schema delle zone	Art. 12
Indice di sfruttamento	Art. 13
Indice di edificabilità	Art. 14
Trasferimento di utilizzazione	Art. 15
Altezza delle facciate	Art. 16
Lunghezza	Art. 17
Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua	Art. 18
Misure secondo il CIAE	Art. 19
b) Prescrizioni per le zone	
Zona nucleo (N)	Art. 20
Zona villaggio (V)	Art. 21
Zona residenziale (R)	Art. 22
Zona artigianale (A) / zona industriale (I)	Art. 23
Zona piscicoltura (PC)	Art. 24
Zona commerciale (C)	Art. 24 <sup>bis</sup>
Zona orti-giardini	Art. 25
Zona Stalle di Cabié	Art. 26
<b>C. Zone agricole e forestali</b>	
Zona agricola speciale Gravea	Art. 27
Zona terreni secchi	Art. 28
Zona forestale speciale Gravea	Art. 29
Zona selve castanili	Art. 30
<b>D. Zone di protezione</b>	
Zona verde	Art. 31
Zona di protezione dei paesaggi terrazzati	Art. 32
<b>E. Altre zone</b>	
Zona grotti	Art. 33
Zone cinodromo	Art. 34
Zone pista automodellismo	Art. 35
Zone sili 1+2	Art. 36
Zone discarica regionale "Tec Bianch"	Art. 37

<b>3. Piano generale delle strutture</b>	
<b>A. Generalità</b>	
Determinazioni	Art. 38
<b>B. Aree di strutturazione</b>	
Area libera	Art. 39
<b>C. Oggetti di strutturazione</b>	
Edifici ed impianti di pregio	Art. 40
Oggetti naturali e culturali di pregio	Art. 41
Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)	Art. 42
<b>4. Piano generale di urbanizzazione</b>	
<b>A. Generalità</b>	
Determinazioni	Art. 43
<b>C. Impianti d'urbanizzazione</b>	
Impianti del traffico 1. Generalità	Art. 44
2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere	Art. 45
3. Percorsi pedonali e sentieri turistici	Art. 46
4. Strade agricole e forestali	Art. 47
Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	Art. 48
<b>5. Pianificazioni consecutive</b>	
Pianificazione consecutiva	Art. 49
<b>III. Prescrizioni edilizie comunali</b>	
<b>1. Premesse per la costruzione</b>	
Licenza edilizia	
1. Obbligo di notifica	Art. 50
2. Decisione in merito all'obbligo di licenza edilizia e genere della procedura	Art. 51
3. Comunicazione della decisione e del genere di procedura	Art. 52
Domanda di costruzione	Art. 53
Precario	Art. 54
<b>2. Sicurezza e salute</b>	
Igiene degli alloggi	Art. 55
Bilancio energetico	Art. 56
Provvedimenti per i lavori di costruzione	Art. 57
<b>3. Strutturazione</b>	
Tetti	Art. 58
Impianti energetici	Art. 59
Recinzioni e piante	Art. 60
Modifiche del terreno, scarpate e muri	Art. 61
Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi	Art. 62
Antenne	Art. 63
<b>4. Traffico</b>	
Sicurezza del traffico	Art. 64
Accessi e uscite	Art. 65
Parcheggi per veicoli a motore: 1. Parcheggi obbligatori	Art. 66
2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili	Art. 67
<b>5. Approvvigionamento e smaltimento</b>	
Condotte di servizio	Art. 68
Acque di scarico	Art. 69

<b>6. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico</b>	
Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo	Art. 70
Uso della proprietà privata per scopi pubblici	Art. 71
<b>IV. Ordinamento di urbanizzazione</b>	
<b>1. Generalità</b>	
Regolamenti di urbanizzazione	Art. 72
Programma di urbanizzazione	Art. 73
<b>2. Progettazione e approvazione</b>	
Progetti generali e progetti di costruzione	Art. 74
<b>3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo</b>	
Impianti pubblici di urbanizzazione	
1. Esecuzione	Art. 75
2. Esercizio, manutenzione e rinnovo	Art. 76
3. Sgombero della neve	Art. 77
Impianti privati di urbanizzazione	
1. Generalità	Art. 78
2. Impianti collettivi ed uso in comune	Art. 79
3. Assunzione da parte del Comune	Art. 80
<b>V. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali</b>	
Esecuzione	Art. 81
Rimedi legali	Art. 82
Entrata in vigore	Art. 83

#### **Annessi:**

**Annesso 1:** 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) con disposizioni d'attuazione (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
- Ordinanza stradale del Cantone dei grigioni (OStra)

**Annesso 2:** Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) con figure e spiegazioni  
Indice di sfruttamento: estratto norme SIA 416 e 421

#### **Legenda:**

<b>(CIAE)</b>	Rimando alle rispettive cifre del "Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie" (CIAE) nell'annesso 2
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 6 dicembre 2004
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del Cantone dei Grigioni del 24 maggio 2005
GS	Gradi di sensibilità fonica secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico

## **I. Generalità**

### **Campo d'applicazione e scopo**

**Art. 1**

- 1) La legge edilizia è valida per tutto il territorio comunale. Essa mira ad uno sviluppo territoriale finalizzato delle aree insediate e del paesaggio in ottica comunale e regionale, regolando nel contempo le attività edilizie e pianificatorie per quanto ciò è di competenza del Comune.
- 2) Nelle pianificazioni e nel rilascio della licenza edilizia sono vincolanti, oltre alle norme comunali, le relative disposizioni del diritto federale e cantonale.
- 3) Dove la presente legge adotta concetti che menzionano soltanto il sesso maschile, questi fanno stato per ambedue i sessi, nella misura in cui dal senso della legge non risulti altrimenti.

### **Collaborazione regionale**

**Art. 2**

- 1) Il Comune collabora attivamente con i Comuni vicini e con le Corporazioni regionali nelle questioni riguardanti la pianificazione e lo sviluppo del territorio. In particolare esso collabora in maniera adeguata nell'ambito delle pianificazioni intercomunali, nonché nell'assolvimento di altri compiti intercomunali relativi allo sviluppo del territorio. Esso può assumere impegni di collaborazione (cooperazioni) a livello regionale e finanziare in misura proporzionale le iniziative comuni.
- 2) Il Comune può delegare alla competente Corporazione regionale o a un ufficio tecnico intercomunale compiti precisamente definiti nel campo del diritto edilizio formale, come la consulenza in materia di strutturazione, il controllo edilizio, ecc.; in tali casi la relativa competenza decisionale rimane al Comune. I dettagli sono da regolare in una convenzione fra il Comune e la Corporazione regionale, rispettivamente l'ufficio intercomunale.

### **Politica fondiaria e delle aree edificabili**

**Art. 3**

- 3) La disponibilità di terreno edificabile da utilizzare secondo lo scopo stabilito per le singole zone viene garantita mediante un diritto d'acquisto in favore del Comune o altri provvedimenti efficaci.

### **Basi**

**Art. 4**

- 1) Secondo le necessità il Comune elabora delle basi sufficienti per le determinazioni dell'ordinamento di base relative allo sviluppo del territorio, come analisi degli insediamenti e del paesaggio, inventari, concetti o modelli di sviluppo. Esso armonizza con i Comuni vicini, con la Regione e con gli Uffici cantonali competenti l'elaborazione delle basi e provvede allo scambio delle stesse.
- 2) Sulla scorta delle basi, il Comune può elaborare anche dei programmi per l'applicazione dei provvedimenti previsti in un concetto di sviluppo territoriale o in un modello di sviluppo e realizzare le attività che ne conseguono.

## **Organizzazione delle autorità**

### **1. Autorità edilizia**

**Art. 5**

- 1) il Municipio è l'autorità edilizia.
- 2) L'autorità edilizia provvede entro termini utili a svolgere i propri compiti in modo professionale e materialmente corretto. A tale scopo essa impiega persone esperte in materia e strumenti tecnici adeguati.
- 3) L'autorità edilizia può delegare i propri compiti e le proprie competenze ad una commissione edilizia o ad una commissione di pianificazione, ad un ufficio tecnico comunale, intercomunale o regionale, come pure a persone esterne esperte in materia.

### **2. Ufficio tecnico**

**Art. 6**

- 1) L'autorità edilizia nomina una persona competente ed un suo supplente, cui sono affidati i compiti quale ufficio tecnico comunale. L'autorità edilizia può decidere l'adesione del Comune ad un ufficio tecnico intercomunale o regionale.
- 2) L'ufficio tecnico esamina - se vincolante o necessario in collaborazione con il consulente in materia di strutturazione - tutte le domande di costruzione e formula proposte a mano dell'autorità edilizia. Essa controlla inoltre tutti gli oggetti che sottostanno alla presente legge edilizia.
- 3) L'autorità edilizia regola i compiti dell'ufficio tecnico in un elenco delle mansioni. I compiti che non possono essere svolti in propria competenza vanno delegati a persone esterne esperte in materia.

### **3. Consulenza in materia di strutturazione**

**Art. 7**

- 1) L'autorità edilizia designa un'esperto domiciliato fuori Comune quale consulente in materia di strutturazione.
- 2) Il consulente in materia di strutturazione non può assumere nel Comune incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del mandato.
- 3) La consulenza in materia di strutturazione informa e consiglia i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nella zona nucleo e nella zona stalle di Cabié come pure nelle aree con l'obbligo di consulenza. Alla consulenza in materia di strutturazione sottostanno anche i progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica determinati nel piano generale delle strutture, nonché le pianificazioni di quartiere.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione può essere dichiarata obbligatoria anche per altre zone edificabili o per parti di esse mediante la delimitazione delle rispettive aree nel piano generale delle strutture.

## II. Ordinamento base

### 1. Generalità

#### Competenza

Art. 8

- 1) La competenza per l'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione spetta all'assemblea comunale.
- 2) La competenza per l'emanazione di piani di area spetta all'autorità edilizia.
- 3) Il Comune subordina l'elaborazione e l'emanazione di pianificazioni relative ad oggetti definiti ad un'adeguata partecipazione ai costi da parte delle cerchie interessate.

### 2. Piano delle zone

#### A. Generalità

#### Determinazioni

Art. 9

- 1) Il piano delle zone del Comune contiene i seguenti tipi di zona e le seguenti determinazioni:

##### a) Zone edificabili

- Zona nucleo (GS III) Art. 20
- Zona villaggio (GS III) Art. 21
- Zona residenziale (GS II) Art. 22
- Zona artigianale (GS III) / industriale (GS III) Art. 23
- Zona piscicoltura (GS III) Art. 24
- Zona commerciale (GS III) Art. 24<sup>bis</sup>
- Zona orti-giardini (GS III) Art. 25
- Zona Stalle di Cabié (GS III) Art. 26
- Zona per edifici e impianti pubblici (GS II) Art. 28 LPTC

##### b) Zone agricole

- Zona agricola (GS III) Art. 32 LPTC
- Zona agricola speciale Gravea (GS III) Art. 27
- Zona terreni secchi Art. 28
- Zona forestale speciale Gravea Art. 29
- Zona selve castanili Art. 30

##### c) Zone di protezione

- Zona di protezione della natura Art. 33 LPTC
- Zona di protezione del paesaggio Art. 34 LPTC
- Zona di rispetto Art. 35 LPTC
- Zona verde Art. 31
- Zona di protezione dei paesaggi terrazzati Art. 32
- Zona archeologica Art. 36 LPTC
- Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti Art. 37 LPTC

##### d) Altre zone

- Zona grotti (GS III) Art. 33
- Zona cinodromo (GS III) Art. 34
- Zona pista automodellismo (GS III) Art. 35
- Zona sili 1+2 (GS IV) Art. 36
- Zona discarica regionale Tec Bianch (GS IV) Art. 37
- Zone di pericolo Art. 38 LPTC
- Zona altro territorio comunale (GS III) Art. 41 LPTC

**e) Pianificazione consecutiva**

- *Obbligo del piano di quartiere*

Art. 49

Art. 51 ssg LPTC

**f) Ulteriori delimitazioni**

- *Confini statici del bosco (accertamento del bosco)*

Art. 13 LCFO

- 2) Le aree di urbanizzazione all'interno o ai margini dell'area dell'insediamento fanno parte delle zone edificabili. Esse possono essere edificate ed utilizzate esclusivamente secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e dell'ordinamento di urbanizzazione.
- 3) Il piano delle zone e lo schema delle zone indicano i gradi di sensibilità (GS). L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

## **B. Zone edificabili**

### **a) Edificazione normativa**

#### **Principio**

**Art. 10**

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità d'utilizzazione dell'edificio (2) nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle indicazioni relative alle dimensioni secondo l'OPTC e la legge edilizia. Le definizioni dei concetti e le modalità di misurazione risultano dal Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) e dalle relative spiegazioni nell'annesso 2.
- 2) Qualora un terreno si trovi in zone edificabili diverse, l'indice di utilizzazione (8) e le distanze dai confini (7.1) vanno rispettate in tutte le zone per le parti dell'edificio che vi si trovano. Sono inoltre vincolanti le prescrizioni della zona nella quale è ubicata la maggior parte dell'edificio.
- 3) Nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere è possibile derogare dall'edificazione normativa, qualora ciò facendo si raggiunga un utilizzo economico del terreno e una qualità abitativa e strutturale superiore alla media. Le dimensioni di lunghezza e la costruzione assemblata di più corpi di edifici può essere liberamente stabilita secondo criteri architettonici. Le altezze (5) possono essere aumentate al massimo di 2.00 m, gli indici di utilizzazione al massimo del 10%. Verso i fondi confinanti al di fuori di un piano d'area o di un piano di quartiere sono vincolanti in ogni caso le distanze dai confini e fra gli edifici secondo l'edificazione normativa.

#### **Diritto di ricostruzione**

**Art. 11**

- 1) Per la demolizione e la ricostruzione di edifici costruiti in origine a norma di legge all'interno della zona edificabile vale il diritto di ricostruzione nell'ambito delle disposizioni seguenti.
- 2) Qualora edifici costruiti a norma di legge, ma non più corrispondenti alle prescrizioni vigenti, vengano distrutti o demoliti parzialmente o totalmente, essi possono essere ricostruiti nella stessa ubicazione e con la stessa estensione senza riguardo alle prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa; ciò a condizione che non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti e che la domanda di costruzione per la ricostruzione venga inoltrata entro il termine di tre anni a contare dalla distruzione. Divergenze di poco conto riguardanti l'ubicazione e l'estensione sono possibili nei limiti della cubatura esistente dell'edificio, qualora ne risulti un miglioramento dello stato attuale e non vi si oppongano interessi preponderanti dei vicini.



- 3) Particolari prescrizioni delle zone in merito a edifici sostitutivi, zone di pericolo, prescrizioni di protezione del piano generale delle strutture, linee di arretramento, linee di allineamento, nonché prescrizioni relative alle distanze dalle strade cantonali, hanno priorità rispetto al diritto di ricostruzione. Nel caso in cui nell'ambito del diritto di ricostruzione si modifichi lo scopo, sono vincolanti le prescrizioni edilizie comunali secondo il capitolo III.

## Schema delle zone

## Art. 12

Art.		Zona	IS Art.13	IE Art. 14	Altezza della facciata in gronda <sup>1)</sup> Art. 16	Lunghezza dell'edificio <sup>2)</sup> Art. 17	Distanza minima dal confine Art. 18	Distanza minima tra edifici Art. 18	GS <sup>3)</sup>
20	N	Zona nucleo	-		-	-	2.50 m	5.00 m	III
21	V	Zona villaggio	0.8		10.00+z m	15.00 m	3.00 m	6.00 m	III
22	R2	Zona residenziale 2	0.5		7.00+z m	20.00 m	3.00 m	6.00 m	II
22	R3	Zona residenziale 3	0.6		9.50+z m	20.00 m	4.00 m	8.00 m	II
22	R4	Zona residenziale 4	0.8		12.00+z m	30.00 m	4.00 m	8.00 m	II
23	A	Zona artigianale		4.0	9.50+z m	30.00 m	4.00 m	8.00 m	III
23	I	Zona industriale		5.0	15.00 m	50.00 m	5.00 m	10.00 m	III
23	I	Z. ind. Camp di Polac	-	5.0	15.00 m	<sup>4)</sup>	<sup>4)</sup>	<sup>4)</sup>	IV

- 1) L'altezza delle facciate ammessa è data su terreno inclinato dall'altezza della facciata determinata nello schema delle zone ed un supplemento z, che corrisponde alla metà della differenza del terreno determinante misurata sul lato a valle e sul lato a monte della facciata in gronda; supplemento z = al massimo 3 m.  
 2) Per edifici a schiera in struttura chiusa: lunghezza libera; per quanto riguarda l'ammissibilità vedi prescrizioni di zona.  
 3) Secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e attribuzione nel piano delle zone; aumenti vedi piano delle zone.  
 4) Disposizioni secondo il piano generale delle strutture

## Indice di sfruttamento

## Art. 13

- 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.

## Indice di edificabilità

## Art. 14

- 1) Gli indici di edificabilità (IE) definiti nello schema delle zone non possono essere superati.

- 2) I volumi di parti aperte di edifici (8.3) vengono computati in misura della metà.
- 3) 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'IE calcolato su tutto il fondo originario.
- 4) Qualora l'IE ammesso venga utilizzato per un progetto di costruzione in misura inferiore al 50%, l'edificio va collocato in modo che l'IE 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**

**Art. 15**

- 1) L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade 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 realizzata, risp. al volume edificato realizzato sui singoli fondi. Essa provvede a far iscrivere a registro fondiario la menzione relativa al trasferimento di utilizzazione.

---

#### **Altezza delle facciate**

**Art. 16**

- 1) L'altezza delle facciate (5.2.) degli edifici non può superare i valori secondo lo schema delle zone.
- 2) Negli edifici scaglionati di almeno 3 m per quanto riguarda l'altezza o la pianta, le altezze delle facciate vengono rilevate separatamente per ogni parte dell'edificio.

---

#### **Lunghezza**

**Art. 17**

- 1) La lunghezza (4.1) degli edifici non può essere superiore a quella definita nello schema delle zone.
- 2) Qualora due o più edifici indipendenti vengano edificati contigualmente (edifici doppi e edifici a schiera), la lunghezza degli edifici può essere superata complessivamente di 2.00 m.
- 3) La lunghezza di costruzioni interrato (2.4) è libera.

---

#### **Distanza dal confine, tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua**

**Art. 18**

- 1) Sono da rispettare le **distanze dal confine** (7.1) per edifici secondo lo schema delle zone. Sono riservate le linee di arretramento (7.3.) e le riduzioni secondo la LPTC.
- 2) La **distanza minima tra edifici** è data dalla somma delle distanze dal confine da rispettare (7.2, fig. 7.1) e può essere ridotta secondo la LPTC.
- 3) Le **parti sporgenti di edifici** (3.4) devono rispettare sempre la distanza minima di 1.50 m dai confini.
- 4) Le **costruzioni interrato** (2.4) e le parti delle costruzioni seminterrate che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare distanze dal confine (7.1).
- 5) Dove la legge edilizia non prescrive distanze dal confine, nonché per **piccole costruzioni** (2.2) e **costruzioni accessorie** (annessi) (2.3), sono vincolanti le prescrizioni cantonali sulle distanze minime.

- 6) Verso **le strade pubbliche** o che servono a scopi pubblici tutti gli edifici devono rispettare una distanza minima di 4.00 m dal bordo della carreggiata. Parti di edificio sporgenti **(3.4)** nell'ambito minimo di distanza devono trovarsi almeno 3.00 m al di sopra del livello del marciapiede e 4.50 m al di sopra del livello della strada. Sono riservate le linee di arretramento **(7.3)**.
- 7) Per quanto riguarda i **percorsi pedonali e i sentieri** su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 m.
- 8) Per le **distanze dal bosco, dai corsi d'acqua e dalle strade cantonali** si fa riferimento all'annesso 1.

## Misure secondo il CIAE

## Art. 19

- 1) Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:
  - 1. Piccole costruzioni (2.2)**
    - altezza della facciata ammessa **(5.2)**: al massimo 3.00 m
    - superficie utile secondaria: al massimo 20 m<sup>2</sup>
  - 2. Costruzioni accessorie (annessi) (2.3)**
    - altezza della facciata ammessa: al massimo 3.00 m
    - superficie utile secondaria: al massimo 20 m<sup>2</sup>
  - 3. Parti di edificio sporgenti (3.4)**
    - dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.00 m
    - dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00 m
    - parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3
  - 4. Parti di edificio arretrate (3.5) di poco conto**
    - dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.00 m
    - dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00 m
    - parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3
  - 5. Corpi tecnici sul tetto**
    - altezza ammessa: al massimo 1.00 m
  - 6. Corpi sporgenti sul tetto (5.2)**
    - altezza ammessa (superamento della superficie del tetto): al massimo 20 cm al di sotto del punto più alto della costruzione del tetto

## b) Prescrizioni per le zone

### Zona nucleo (N)

### Art. 20

- 1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sopredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e storico-ambientale.
- 2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni a scopo commerciale e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo, in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Laddove non esistono linee di costruzione, le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti.

- 4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto prescritto al cpv. 3. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua (a schiera).
- 5) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia di strutturazione prima di inoltrare il progetto definitivo.

### **Zona villaggio (V)**

**Art. 21**

- 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 che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi nel tessuto architettonico in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua.
- 3) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.

### **Zona residenziale (R)**

**Art. 22**

- 1) La zona residenziale è destinata a scopi abitativi. Sono ammesse le aziende di servizio e di produzione nella misura in cui esse si inseriscono adeguatamente in un quartiere residenziale per quanto riguarda il loro aspetto e la loro incidenza rispetto allo spazio, all'ambiente e all'urbanizzazione.

### **Zona artigianale (A) / zona industriale (I)**

**Art. 23**

- 1) La zona artigianale / zona industriale è destinata alle aziende di produzione e di servizio, nonché agli impianti per i rifiuti.
- 2) È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il proprietario dell'azienda ed il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile per l'esercizio.
- 3) **Zona industriale Camp di Polac:**  
L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nello schema delle zone e nel piano generale delle strutture.  
Nel piano generale delle strutture sono delimitate le seguenti aree:
  - a) **Area edificabile** è riservata a strutture per la produzione e ad edifici amministrativi e di rappresentanza in relazione all'attività di produzione. La superficie entro l'area edificabile adibita a posteggio e circolazione deve essere strutturata prevedendo anche delle aree verdi e la messa a dimora di piante indigene adatte al sito. Abitazioni sono solo ammesse per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.
  - b) **Area per la circolazione** è destinata per gli accessi carrozzabili e i parcheggi legati alle attività delle aziende in zona. Gli accessi e le aree riservate al transito dei veicoli devono essere pavimentate con materiale duro.
  - c) **Area parcheggi** deve distinguersi dall'area di circolazione riguardo al materiale usato per la pavimentazione e deve essere strutturata prevedendo delle aree verdi e delle piantagioni adeguate al sito.
  - d) **Area verde** serve per la strutturazione dell'intera sopraedificazione. Non sono ammesse opere di soprastruttura di nessun genere.

Le costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel sito. La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria e a spese del committente. Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione il committente comunica le sue intenzioni al consulente in materia di strutturazione (obbligo di notifica).

### **Zona piscicoltura (PC)**

**Art. 24**

- 1) La zona piscicoltura è riservata alle infrastrutture per l'allevamento e la produzione di pesci.
- 2) È permessa unicamente la realizzazione di strutture ad ubicazione vincolata, indispensabili alla gestione ed all'esercizio dell'attività di allevamento.
- 3) Le costruzioni e gli impianti devono integrarsi in modo adeguato nel sito.

### **Zona commerciale (C)**

**Art. 24<sup>bis</sup>**

- 1) La zona commerciale serve all'insediamento di aziende con poche immissioni e di esercizi pubblici.
- 2) L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 3) Nel piano generale delle strutture sono delimitate le seguenti aree:

**a) Aree edificabili piscicoltura P1/P2/P3:**

- Area P1: Costruzione esistente con 1'330 m<sup>2</sup> di SPc. Questa SPc è destinata per il confezionamento e la commercializzazione di pesci, per la panetteria, per uffici e per abitazioni.

Altezza massima delle facciate: 437 m s.l.m.

- Area P2: Abitazione esistente con 120 m<sup>2</sup> di SPc

Altezza massima delle facciate: 432 m s.l.m.

- Area P3: Area edificabile con 1'330 m<sup>2</sup> di SPc destinata  
il 30% al minimo per attività piscicoltura (pianterreno)  
il 70% al massimo per altre attività commerciali  
il 20% al massimo per abitazioni

Altezza massima delle facciate: 437 m s.l.m.

Abitazioni sono solo ammesse per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

**b) Area edificabile Groven G** con 1'400 m<sup>2</sup> di SPc. Questa SPc è destinata

- il 20% al minimo per attività commerciali o ristoro  
l'80% al massimo per abitazioni/altre attività commerciali

Altezza massima delle facciate: 437 m s.l.m.

**c) Area libera** è destinata quale protezione visiva verso il paese

**d) Area di circolazione** è destinata per gli accessi carrozzabili e i parcheggi legati alle attività commerciali e le necessità della piscicoltura.

Le aree di circolazione devono essere pavimentate con materiale duro.

- 4) Le costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel sito. La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria e a spese del committente. Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione il committente comunica le sue intenzioni al consulente in materia di strutturazione (obbligo di notifica).

- 1) La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento, quali orti, giardini, ecc., e che non possono perciò essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili che non disturbano le caratteristiche locali con una superficie utile secondaria massima di 20 m<sup>2</sup> ed un'altezza di 3.00 m.
- 2) Sono ammesse costruzioni interrato (2.4) senza modificare il terreno determinante.

- 1) **Disposizioni generali:** La "Zona stalle di Cabié" ha per scopo la conservazione del gruppo di stalle con sostanza architettonica di notevole valore paesaggistico e storico-culturale.  
Nuove costruzioni, ampliamenti e demolizione di edifici esistenti, o di parte di essi, come pure la trasformazione ad altro scopo non sono ammessi. Per la manutenzione delle costruzioni esistenti devono essere rispettate le "Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati". Se le costruzioni, che necessitano di un rinnovo, non vengono risanate entro 2 anni dall'intimazione da parte dell'autorità edilizia, quest'ultima può ordinarne il risanamento. Se l'ordine non viene eseguito, l'autorità edilizia fa eseguire gli interventi necessari a spese del proprietario.
- 2) **Strutturazione architettonica:** La sostanza edilizia di pregio va conservata. Nuovi interventi vanno realizzati nel rispetto delle forme, dei materiali, dei colori e dello stile dell'architettura tradizionale in base alle disposizioni di carattere architettonico e di materiali contemplate nelle "Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati".  
La volumetria e l'aspetto esterno degli edifici non possono venir modificati. Aggiunte e sopraelevazioni non sono ammesse. La copertura in lastre di beola è obbligatoria. Nel piano generale delle strutture sono indicate aree e costruzioni per le quali valgono le seguenti disposizioni:
  - Edifici da mantenere a scopo agricolo: L'edificio, per quanto riguarda l'aspetto esterno, deve essere mantenuto allo stato originale. Sono permesse solo aggiunte indispensabili per l'attività agricola. L'ubicazione e le dimensioni devono essere compatibili con la tutela dell'aspetto generale del sito.
  - Aggiunte esistenti a scopo agricolo: Le aggiunte esistenti possono essere mantenute allo stato attuale.
  - Elementi di disturbo: In concomitanza con interventi, che necessitano di una licenza edilizia, sul fabbricato principale tutte le strutture deturpanti vanno eliminate o riqualificate.
  - Strada agricola da mantenere allo stato attuale: Le strade non possono essere né asfaltate né allargate.
  - Strade agricole da sistemare: La pavimentazione in asfalto deve essere sostituita da una superficie ghiaiosa o di materiale simile.
  - Fontana da mantenere: La fontana esistente deve essere mantenuta nel suo aspetto fondamentale.
  - Area per costruzioni ed impianti agricoli: L'area è destinata ad impianti e costruzioni indispensabili per l'attività agricola connessa agli edifici riservati a tale scopo. L'ubicazione e le dimensioni devono essere compatibili con la tutela dell'aspetto generale del sito.
- 3) **Urbanizzazione:** Le opere di urbanizzazione esistenti possono essere mantenute.
- 4) **Dintorni:** L'attuale utilizzazione agricola del terreno attorno agli edifici deve essere garantita. I dintorni degli edifici e degli impianti devono essere mantenuti allo stato originale. Non sono ammessi steccati fissi, ogni tipo di recinzione, siepi, muri di qualsiasi

genere, giardini ornamentali, piantagioni, aste per bandiere, camini da giardino, modifiche del terreno e simili.

Si possono realizzare recinzioni solo a scopo agricolo di struttura mobile (tipo pastore elettrico), da rimuovere dopo la pascolazione.

- 5) **Procedura:** Una commissione d'esperti esamina i progetti riguardo alla qualità architettonica degli interventi e formula un preavviso all'attenzione dell'autorità edilizia. La commissione è composta da un membro nominato dal Comune, uno dalla Fondazione Stalle di Cabié, uno dall'Ufficio per lo sviluppo del territorio GR e uno da eventuali organizzazioni coinvolte.

Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione per il rinnovo di un edificio esistente e per interventi nell'area sottomessa a protezione, il committente è obbligato a contattare la commissione.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio.

## C. Zone agricole e forestali

### Zona agricola speciale Gravea

**Art. 27**

- 1) La zona agricola speciale Gravea serve al mantenimento della vegetazione di valore naturalistico particolare tramite pascolazione e/o un taglio annuo.
- 2) Circa il 50% della superficie deve essere mantenuta libera da cespugli. La cura delle superfici viene regolata tramite un regolamento comunale e una convenzione con il coltivatore. Il regolamento e la convenzione sono stipulati in stretta collaborazione con l'Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente.
- 3) Modifiche del terreno e drenaggi come pure la concimazione non sono ammessi. Le costruzioni ed impianti indispensabili per la coltivazione della zona sono ammesse solo presso l'area parcheggio temporaneo, se la loro realizzazione risulta impossibile fuori dell'area agricola speciale.

### Zona terreni secchi

**Art. 28**

- 1) La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità.
- 2) Nuovi edifici ed impianti ad ubicazione vincolata devono servire interessi pubblici preponderanti. Fanno eccezione gli edifici ed gli impianti necessari all'uso agricolo o forestale della zona stessa, necessari per la protezione da pericoli naturali e per i quali non risultano ragionevoli ubicazioni alternative.
- 3) Ogni riduzione d'estensione di terreni secchi è da compensare con misure adeguate.
- 4) Cantone e coltivatori regolano contrattualmente la coltivazione dei terreni secchi.

### Zona forestale speciale Gravea

**Art. 29**

- 1) La **zona forestale speciale Gravea** serve al mantenimento della vegetazione boschiva particolare. La cura forestale è solo ammessa per il mantenimento della vegetazione particolare. La pascolazione è solo ammessa per mantenere lo stato attuale in base alle indicazioni dell'Ufficio per la natura e l'ambiente e sotto il controllo del Servizio forestale.

## **Zona selve castanili**

**Art. 30**

- 1) La zona selve castanili comprende l'area dei castagneti. È considerata frutteto e zona agricola. Per eventuali costruzioni valgono le prescrizioni della zona agricola e le norme della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione territoriale, nonché sulle foreste.

## **D. Zone di protezione**

### **Zona verde**

**Art. 31**

- 1) La zona verde comprende superfici che devono essere mantenute libere per la strutturazione di insediamenti e aree insediate come pure per la separazione di territori residenziali da territori industriali oppure da quartieri.
- 2) Nella zona verde sono ammessi solo edifici e impianti che non pregiudicano lo scopo della zona.

### **Zona di protezione dei paesaggi terrazzati**

**Art. 32**

- 1) La zona di protezione dei paesaggi terrazzati comprende l'area della selva castanile e i dintorni con i terrazzamenti con muri a secco.
- 2) I terrazzamenti con i muri a secco sono da mantenere nel loro stato originale. Modifiche del terreno, come pure nuove costruzioni ed impianti non sono ammessi.

## **E. Altre zone**

### **Zona grotti**

**Art. 33**

- 1) La zona grotti è riservata all'attività di esercizio pubblico connessa ai grotti esistenti.
- 2) In questa zona non sono ammesse abitazioni. Sono possibili solo ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni e rinnovi dei fabbricati esistenti così come l'innalzamento di costruzioni annesse, necessarie ed opportuni per l'esercizio dell'attività di ristorazione dei grotti esistenti.
- 3) Gli alberi esistenti non possono venir tagliati se non per ragioni particolari (malattia, età, pericolo imminente). Ogni intervento selvicolturale deve essere autorizzato dall'autorità forestale competente anche per il bosco di proprietà privata.
- 4) Le licenze edilizie per gli interventi edili di cui al cpv. 2, qualora interessino l'area boschiva, devono essere rilasciate solo d'intesa con l'autorità forestale cantonale competente.

### **Zone cinodromo**

**Art. 34**

- 1) La zona cinodromo è riservata allo svolgimento di corse di cani nonché alle attività ad esse collegate (allenamenti, gare, ecc.).
- 2) Sono ammesse solo piccole costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività descritte e per l'intrattenimento temporaneo del pubblico come sportelli-cassa, localigiuria, spogliatoio, buvette, ecc.
- 3) Nel caso di cessazione di attività il terreno dovrà essere sgomberato e ripristinato per l'attività agricola.



## **Zone pista automodellismo**

**Art. 35**

- 1) La zona automodellismo è riservata allo svolgimento di corse dell'automodellismo radio-comandato nonché alle attività ad esse collegate (allenamenti, gare, ecc.).
- 2) Sono ammesse solo costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività descritte e per l'intrattenimento temporaneo del pubblico come palchetto piloti, locali-giuria, locali-comando e cronometraccio, magazzino, buvette, spogliatoi-servizi, ecc.. L'ubicazione delle costruzioni viene stabilita nel piano generale delle strutture.
- 3) Nel caso di cessazione di attività il terreno dovrà essere sgomberato e ripristinato a spese del gestore dell'impianto.

## **Zone sili 1+2**

**Art. 36**

- 1) Questa zona è riservata al deposito intermedio e alla lavorazione di inerti, miscele bituminose e calcestruzzo, come pure al deposito intermedio e la cernita di rifiuti edili.
- 2) Nella **zona sili 1** sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.
- 3) La **zona sili 2** è destinata al deposito intermedio di inerti e di rifiuti edili e alle vasche di decantazione. Strutture fisse non sono invece ammesse.
- 4) L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino dopo la chiusura degli impianti nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Essa può pretendere in particolar modo un'adeguata garanzia (deposito legato a questo scopo) alle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori.
- 5) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio, nonché le disposizioni per l'autorizzazione di edifici ed impianti fuori delle zone edificabili.

## **Zone discarica regionale "Tec Bianch"**

**Art. 37**

- 1) Questa zona è riservata per la discarica reattore gestita dalla Corporazione raccolta ed eliminazione rifiuti del Distretto Moesa (CRER).
- 2) I tipi di rifiuti che possono essere depositati in questa zona sono definiti dal diritto in materia di protezione delle acque e dell'ambiente.
- 3) A lavori terminati oppure in seguito a singole tappe concluse, le superfici destinate al deposito devono essere strutturate, ricoltivate e mantenute regolarmente nel senso della loro futura utilizzazione. L'autorità edilizia adotta le misure necessarie nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Rimangono riservati gli oneri e le condizioni dei necessari permessi dell'Ufficio cantonale per la protezione dell'ambiente.
- 4) Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il ripristino confacente al paesaggio, il modo d'uso dell'impianto come pure le misure necessarie per garantire una discarica ordinata la quale non deturpi l'ambiente circostante.

### 3. Piano generale delle strutture

#### A. Generalità

##### Determinazioni

Art. 38

- 1) Il piano generale delle strutture del Comune contiene le seguenti determinazioni:
  - a) **Aree di strutturazione**
    - *Area libera* Art. 39
  - b) **Oggetti di strutturazione**
    - *Edifici ed impianti di pregio* Art. 40
    - *Oggetti naturali e culturali di pregio* Art. 41
    - *Linee di arretramento (7.3) per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)* Art. 42

#### B. Aree di strutturazione

##### Area libera

Art. 39

- 1) Il piano generale delle strutture indica come area libera gli spazi esterni come i giardini, gli assi panoramici e gli spazi liberi di particolare importanza per le caratteristiche locali.
- 2) Nell'area di rispetto non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti (divieto di costruzioni di soprastruttura). Di regola le aree di parcheggio non sono permesse.
- 3) Eventuali interventi sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione.

#### C. Oggetti di strutturazione

##### Edifici ed impianti di pregio

Art. 40

- 1) Nel piano generale delle strutture vengono indicati edifici, impianti, muri, vicoli, strade e piazze di pregio.
- 2) Per gli **edifici e gli impianti protetti** (monumenti storici) va mantenuta, sia all'interno sia all'esterno, la sostanza architettonica di pregio. Sono ammessi i rinnovi, le trasformazioni e gli ampliamenti che si rivelano necessari per garantire un'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto conforme allo scopo; i relativi interventi vanno eseguiti mantenendo nel limite massimo consentito la sostanza edificata di importanza storica. L'esecuzione dei progetti di costruzione va seguita dall'Ufficio monumenti.
- 3) Gli **edifici e gli impianti degni di conservazione** non possono essere né demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.
- 4) I **muri di pregio** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- 5) I progetti di costruzione riguardanti edifici ed impianti di pregio sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i relativi piani. Essa definisce d'intesa con l'Ufficio monumenti, risp. con la consulenza in materia di strutturazione, le disposizioni di protezione necessarie e decide in merito ad eventuali condizioni.
- 6) Edifici ed impianti di pregio, come pure le adiacenze, sono da mantenere in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

## Oggetti naturali e culturali di pregio

Art. 41

- 1) Per gli oggetti naturali e culturali di pregio assunti e protetti nel piano generale delle strutture valgono le norme della legislazione cantonale in materia di pianificazione.
- 2) Gli oggetti naturali e culturali determinati nel piano generale delle strutture, come i sentieri storici, le pietre a coppelle, le incisioni rupestri, le fontane, i frutteti tradizionali ad alto fusto, i muri a secco ed i massi erratici, sono da curare con particolare attenzione e da conservare nella loro entità.
- 3) L'autorità edilizia sostiene i provvedimenti adottati per lo sviluppo del paesaggio naturale e rurale e per la conservazione degli oggetti di pregio. Per i progetti di costruzione essa rilascia nel quadro della procedura per la concessione della licenza edilizia eventuali disposizioni per la conservazione di oggetti di particolare importanza.

## Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)

Art. 42

- 1) Le linee di allineamento (7.3) definiscono in modo vincolante la posizione del piano della facciata (3.1).
- 2) Le linee di allineamento sono determinate nel piano generale delle strutture o in pianificazioni consecutive.

## 4. Piano generale di urbanizzazione

### A. Generalità

#### Determinazioni

Art. 43

- 1) Il piano generale di urbanizzazione del Comune contiene le seguenti determinazioni:
  - a) **Impianti di urbanizzazione**

– Strada cantonale	<i>Legge stradale cant.</i>
– Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere	<i>Art. 45</i>
– Percorsi pedonali e sentieri turistici	<i>Art. 46</i>
– Strade agricole, forestali e rurali	<i>Art. 47</i>
– Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	<i>Art. 48</i>
  - b) **Altre determinazioni**

– Linee d'arretramento (7.3)	<i>Art. 55 LPTC</i>
------------------------------	---------------------
- 2) Per impianti del traffico, come strade cantonali o funivie, nonché per impianti di approvvigionamento e di smaltimento, come elettrodotti e linee telefoniche, di cui sono responsabili il Cantone, la Confederazione o terzi, valgono le rispettive prescrizioni federali e cantonali. Tali impianti vanno assunti nel piano generale di urbanizzazione con l'indicazione degli enti responsabili.

## **C. Impianti d'urbanizzazione**

### **Impianti del traffico**

#### **1. Generalità**

**Art. 44**

- 1) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade collettrici e di allacciamento esistenti e previste, gli impianti per il traffico lento, come i percorsi pedonali e i sentieri turistici, le piste ciclabili, nonché le strade forestali, agricole e rurali, nella misura in cui tali impianti risultano necessari per l'urbanizzazione del Comune. Esso determina le attrezzature necessarie per un'urbanizzazione sufficiente, come i parcheggi pubblici, le fermate dei bus e delle automobili postali.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade ed i sentieri pianificati, per i quali diventa applicabile il diritto di espropriazione dal momento dell'approvazione dei piani. Se gli impianti del traffico si trovano su terreno privato, l'autorità edilizia provvede tempestivamente all'acquisto del terreno e dei diritti.
- 3) Laddove il piano generale di urbanizzazione determina per gli impianti del traffico dell'urbanizzazione particolare unicamente il punto di raccordo, il tracciato esatto dell'impianto va determinato in una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### **2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere**

**Art. 45**

- 1) Le strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere vanno adeguate all'area da urbanizzare per quanto riguarda il genere e l'estensione. Esse vanno collegate alla rete stradale di ordine superiore in modo da non generare traffico estraneo. Le strade e le piazze vanno illuminate laddove lo esigono le circostanze.
- 2) Le strade di quartiere vanno realizzate in modo tale che esse possano essere utilizzate come vie d'accesso e come spazi esterni per le esigenze comuni del quartiere.
- 3) Le strade collettrici e le strade di allacciamento, comprese le rispettive attrezzature, sono pubbliche e possono essere utilizzate da ognuno nell'ambito del rispettivo scopo e nel rispetto della regolamentazione locale del traffico.

#### **3. Percorsi pedonali e sentieri turistici**

**Art. 46**

- 1) I percorsi pedonali e le aree riservate ai pedoni per l'urbanizzazione delle aree dell'insediamento vanno realizzate, se possibile, indipendentemente dalle vie del traffico motorizzato. Tali impianti vanno strutturati in modo da risultare attrattivi e, se necessario, vanno illuminati.
- 2) I sentieri turistici al di fuori degli insediamenti vanno realizzati in terra battuta e segnalati.
- 3) I percorsi pedonali ed i sentieri turistici sono accessibili a tutti ed utilizzabili nell'ambito del rispettivo scopo. Il Comune può emanare divieti di circolazione per biciclette e divieti di equitazione sui tracciati realizzati esclusivamente quali percorsi pedonali e sentieri turistici.

#### **4. Strade agricole e forestali**

**Art. 47**

- 1) Le strade agricole e forestali servono all'utilizzazione agricola e forestale delle rispettive aree urbanizzate.
- 2) Esse vanno realizzate in linea di massima in terra battuta ed asfaltate solo laddove ciò si riveli necessario per motivi impellenti.

- 3) L'uso delle strade agricole e forestali si adegua alle prescrizioni della legislazione sulle foreste e sulle bonifiche fondiari, nonché alle prescrizioni locali sul traffico emanate dal Comune.

## **Impianti di approvvigionamento e di smaltimento**

**Art. 48**

- 1) Il piano generale di urbanizzazione determina e distingue gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento esistenti e previsti che risultano necessari per una sufficiente urbanizzazione delle zone edificabili. Ne fanno parte segnatamente gli impianti per l'approvvigionamento di acqua potabile e di energia elettrica, gli impianti di telecomunicazione, gli impianti di smaltimento dei rifiuti, nonché gli impianti di smaltimento delle acque secondo il piano generale per il loro smaltimento (PGS).
- 2) Gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento definiti nel piano generale di urbanizzazione sono pubblici. L'allacciamento di fondi privati agli impianti pubblici, così come lo smaltimento dei rifiuti, si adeguano ai regolamenti di urbanizzazione.
- 3) Laddove il piano generale di urbanizzazione determina per gli impianti dell'approvvigionamento e dello smaltimento unicamente il punto di raccordo, il tracciato esatto dell'impianto va determinato in una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## **5. Pianificazioni consecutive**

### **Pianificazione consecutiva**

**Art. 49**

- 1) Nelle aree determinate nel piano delle zone in funzione degli obiettivi e degli scopi, come le aree di pianificazione consecutiva (piano di area, piano di quartiere, ricomposizione particellare), vengono approvati progetti di costruzione solo dopo l'entrata in vigore delle rispettive pianificazioni. Nella misura in cui determinati progetti non pregiudicano l'emanazione della pianificazione consecutiva e non sono contrari alle prescrizioni ed alle direttive vigenti ed a quelle nuove previste possono essere concesse eventuali deroghe.
- 2) La delimitazione dell'area di pianificazione prevista nel piano delle zone è vincolante per chiunque. L'autorità edilizia può tuttavia estendere all'inizio e nel corso della pianificazione la procedura ad altri terreni, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno.
- 3) Le pianificazioni consecutive possono essere effettuate dall'autorità edilizia anche al di fuori delle aree con l'obbligo di pianificazione consecutiva secondo il piano delle zone, nella misura in cui ciò si dimostri necessario o opportuno per l'attuazione dell'ordinamento di base.

## **III. Prescrizioni edilizie comunali**

### **1. Premesse per la costruzione**

#### **Licenza edilizia**

##### **1. Obbligo di notifica**

**Art. 50**

- 1) Tutti i progetti di costruzione (edifici ed impianti, comprese le modifiche dei progetti, i cambiamenti di scopo, i lavori di manutenzione e di rinnovo, nonché il cambiamento di scopo per i terreni, da cui sono da attendere effetti considerevoli sull'ordinamento delle utilizzazioni) vanno notificati senza eccezione all'autorità edilizia in iscritto prima di elaborare i piani e di passare all'esecuzione.
- 2) L'autorità edilizia registra il progetto e la committenza responsabile.

##### **2. Decisione in merito all'obbligo di licenza edilizia e genere della procedura**

**Art. 51**

- 1) 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. Essa decide per l'obbligo della licenza edilizia qualora lo ritenga necessario o opportuno nell'interesse pubblico o per la salvaguardia dei diritti di terzi.
- 2) Per quanto riguarda i progetti di costruzione soggetti all'obbligo della licenza edilizia, l'autorità edilizia decide poi se debba essere effettuata la procedura ordinaria per l'ottenimento della licenza edilizia o se siano adempite le premesse per la procedura di notifica secondo l'art. 50 OPTC. Per i progetti di costruzione a mente dell'art. 40 OPTC, che secondo il cpv. 1 risultano soggetti all'obbligo di licenza, entra in linea di conto unicamente la procedura di notifica secondo gli art. 50 e 51 OPTC.

##### **3. Comunicazione della decisione e del genere di procedura**

**Art. 52**

- 1) L'autorità edilizia comunica alla committenza la sua decisione secondo l'art. 51 entro 15 giorni lavorativi dal momento della notifica mediante un decreto impugnabile. Per progetti soggetti all'obbligo di licenza edilizia essa comunica contemporaneamente il numero delle domande di costruzione da inoltrare, i documenti da allegare alla domanda di costruzione ed eventuali altre richieste necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni supplementari.
- 2) Per quanto riguarda i progetti di costruzione non soggetti all'obbligo di licenza edilizia, l'autorità edilizia informa inoltre la committenza in merito ad eventuali altre autorizzazioni necessarie.
- 3) Dopo l'inoltro della domanda di costruzione formale l'autorità edilizia effettua la procedura stabilita, provvede se necessario ad avviare la procedura EFZ e garantisce il coordinamento necessario fra le autorità competenti nel caso in cui siano richieste delle autorizzazioni supplementari.

##### **Domanda di costruzione**

**Art. 53**

- 1) La domanda di costruzione va inoltrata su modulo ufficiale in due esemplari, per domande EFZ (Edifici fuori delle zone edificabili) in quattro esemplari. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori esemplari.

- 2) Alla domanda di costruzione sono da allegare, se necessario, i seguenti documenti:
1. piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto aggiornato) contenente: confini, numeri delle particelle, superficie del fondo, area edificata, base delle facciate proiettata (3.3), situazione degli edifici sulle particelle confinanti, accessi, aree di parcheggio, linee di arretramento, distanze dai confini e fra gli edifici, quote di riferimento assicurate;
  2. in caso di rinnovi e trasformazioni, nonché rinnovi esterni: documentazione fotografica sull'edificio esistente e inventario storico-edilizio dell'oggetto per edifici ed impianti da proteggere e da conservare nelle zone di conservazione;
  3. piano di situazione con allacciamento per l'acqua, la fognatura, la corrente elettrica ed il telefono;
  4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni esterne, spessore dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le dimensioni rilevanti secondo il CIAE; proiezione della base della facciata (3.3) della pianta del primo piano normale; scopo dei locali;
  5. piano della facciata (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni determinanti riguardanti le altezze secondo CIAE, con l'andamento del terreno determinante e del nuovo terreno fino al confine, nonché quote delle strade; (nel caso in cui il terreno determinante eccezionalmente non corrisponda all'andamento del terreno naturale, risp. all'andamento attuale, è necessaria l'approvazione preventiva da parte dell'autorità edilizia);
  6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione (8/art. 14 o 15) da adottare, con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per i rispettivi indici secondo le figure SIA 421 o 8.3, nonché dei parcheggi;
  7. piani dei progetti dei lavori di sistemazione esterna, con la descrizione delle modifiche del terreno, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei parcheggi, delle piantagioni, ecc.;
  8. relazione tecnica con indicazioni sullo scopo, l'esecuzione dei lavori, i materiali di costruzione, la colorazione, ecc.;
  9. indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo cubico secondo la norma SIA 416;
  10. documenti per le opere edili relative alla protezione civile secondo le prescrizioni federali e cantonali;
  11. documenti relativi agli impianti soggetti a licenza da parte della polizia del fuoco;
  12. per costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale i permessi necessari secondo le prescrizioni cantonali;
  13. calcolo energetico nonché risultati dello stesso sul modulo ufficiale; per edifici storici di pregio valgono prescrizioni particolari per quanto riguarda il calcolo energetico;
  14. calcolo relativo alla protezione acustica secondo le prescrizioni federali;
  15. decisione circa l'esame preliminare dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati per edifici in zona di pericolo;
  16. per gli allacciamenti alla rete dell'acqua potabile e delle fognature: indicazioni sul fabbisogno d'acqua potabile, diametro delle tubazioni, materiale delle tubazioni e pendenza delle condotte d'allacciamento;
  17. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque (impianti singoli di depurazione), risp. degli impianti di trattamento preliminare per le acque di scarico, nonché indicazioni sulle dimensioni degli impianti;
  18. per progetti di costruzione che causano inquinamento dell'aria: dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali;

19. per progetti di costruzione per l'allevamento di bestiame da reddito: calcolo della distanza minima secondo le norme FAT e comprova dell'osservanza della distanza minima dagli edifici nelle vicinanze e dalle zone abitate;
20. per progetti con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: prognosi delle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
21. per progetti che causano radiazioni non ionizzanti: modulo con i dati dell'ubicazione e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
22. per progetti con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'autorità edilizia);
23. per progetti in aree gravate da rumori: documenti secondo le prescrizioni federali;
24. documenti per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento della falda freatica ed il prelievo d'acqua dalla stessa, nonché per pompe termiche per l'uso del calore della falda e del terreno secondo le prescrizioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
25. indicazioni sul genere e la quantità dei rifiuti edili prodotti dalla realizzazione del progetto e indicazioni relative al loro smaltimento su modulo speciale (dichiarazione di smaltimento dell'Ufficio per la natura e l'ambiente);
26. per impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti (p.es. discariche, impianti per la raccolta e la lavorazione di rifiuti di ogni specie, depositi intermedi di rifiuti, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate/anno, impianti di incenerimento dei rifiuti): indicazioni e documenti secondo le prescrizioni federali;
27. conferma su apposito modulo che i provvedimenti per la protezione da radon sono stati adottati;
28. estratti del registro fondiario ed eventuali convenzioni su base contrattuale.

L'autorità edilizia può rinunciare a singoli documenti o richiederne altri, nella misura in cui ciò sia necessario per l'esame del progetto di costruzione. In casi particolari essa può richiedere un modello.

- 3) Per progetti di costruzione sottoposti alla procedura di notifica la domanda di costruzione va inoltrata in edizione semplificata e corredata solo dai documenti necessari per la comprensione del progetto.
- 4) I documenti allegati alla domanda di costruzione vanno firmati dal proprietario del fondo, dalla committenza e dall'autore del progetto. In casi speciali la comprova dell'autorizzazione a disporre sostituisce la firma del proprietario del fondo.
- 5) In caso di rinnovi o modifiche di piani approvati, dai piani inoltrati devono risultare lo stato delle parti d'edificio prima e dopo il rinnovo, risp. le modifiche (esistente: grigio; nuovo: rosso; demolizione: giallo).
- 6) Alla fine dei lavori di costruzione è da inoltrare spontaneamente al Comune la documentazione relativa alle opere realizzate (piani d'esecuzione). Per i progetti sottoposti alla procedura di licenza EFZ vanno inoltrati al Comune due esemplari.

## **Precario**

## **Art. 54**

- 1) Qualora vengano autorizzati in via eccezionale per un periodo limitato edifici ed impianti non conformi alle prescrizioni legali, il rilascio della licenza edilizia può essere vincolato alla stipulazione di una convenzione, mediante la quale i proprietari del fondo, su richiesta dell'autorità edilizia, si impegnano a ripristinare lo stato di legalità entro scadenza utile (precario).
- 2) L'autorità edilizia provvede, a spese della committenza, alla menzione del precario a registro fondiario.



## 2. Sicurezza e salute

### Igiene degli alloggi

Art. 55

- 1) I locali con superficie di piano computabile devono essere sufficientemente illuminati ed arieggiabili. Se necessario essi vanno dotati delle attrezzature tecniche adeguate al fine di ottenere delle condizioni ineccepibili.
- 2) I locali abitati e le camere da letto devono essere munite di finestre al di sopra del livello del terreno, devono avere accesso verso l'esterno e devono poter essere aperte in misura sufficiente; la superficie delle finestre deve corrispondere almeno ad un decimo della superficie di piano computabile.
- 3) Per locali abitati e locali di lavoro va rispettata un'altezza media in luce (5.4) di 2.40 m al minimo.

### Bilancio energetico

Art. 56

- 1) Il Comune sostiene e promuove l'impiego finalizzato e l'uso di energie rinnovabili. In tutti gli edifici ed in ogni parte di essi va dedicata particolare attenzione ad un uso dell'energia parsimonioso ed adeguato all'ambiente.

### Provvedimenti per i lavori di costruzione

Art. 57

- 1) Per i lavori di costruzione di ogni tipo sono da adottare i provvedimenti necessari per la protezione delle persone, delle cose e dell'ambiente.
- 2) I lavori di costruzione sono da pianificare e da eseguire in modo da ridurre al minimo le immissioni e da rispettare le prescrizioni secondo la legislazione federale e cantonale.
- 3) Le acque di scarico di cantiere vanno trattate a seconda della loro natura e della loro produzione, prima di essere immesse nella rete delle fognature o in un fosso di scolo, oppure disperse nel sottosuolo con il permesso dell'autorità cantonale competente (Ufficio per la natura e l'ambiente). I rifiuti prodotti sui cantieri vanno smaltiti secondo le prescrizioni federali, cantonali e comunali.

## 3. Strutturazione

### Tetti

Art. 58

- 1) I tetti vanno strutturati ~~nel loro complesso nel loro complesso~~ in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento.
- 2) Nelle zone nucleo (N) e villaggio (V) sono ammessi solo tetti a due o più falde con una pendenza minima del 35% e massima del 60%. Queste prescrizioni valgono solo per l'edificio principale. Per aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili sono permessi tetti piani o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale. In queste zone la consulenza architettonica in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente.
- 3) Nelle zone residenziali (R1 / R2 / R3) sono ammessi tetti ad una o più falde che rispettano il concetto secondo il cpv.1. Tetti piani non sono ammessi.
- 4) Nelle zone artigianali (A) e industriali (I) sono ammessi tetti a falde e tetti piani.
- 5) I tetti sono da coprire con il materiale usato in zona. Sono ammesse coperture in piode, in tegole di terracotta brune o di cemento di colore scuro come pure lastre piane tipo

eternit colore ardesia. In casi speciali, nel nucleo o in nuclei fuori zona la copertura deve essere eseguita con materiale preventivamente approvati dall'autorità edilizia.

- 6) ~~Costruzioni sul tetto~~ Corpi tecnici, e spazi ad incavo, abbaini e lucernari nonché mansarde e lucernari\*, sono ammessi solo se non compromettono la vista d'assieme sono garantite una struttura del tetto ed una struttura complessiva esteticamente soddisfacente. Nella zona nucleo, nonché per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle strutture, non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprima a tale riguardo una valutazione positiva.
- 7) Premessa una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione, l'autorità edilizia può concedere delle eccezioni nei casi in cui la qualità della strutturazione è garantita ~~e suffragata da una motivazione condivisibile~~ o l'esecuzione è giustificata per la realizzazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili.

### **Impianti energetici**

**Art. 59**

- 1) Gli impianti per l'uso di fonti alternative di energia devono inserirsi adeguatamente nelle caratteristiche locali e nel quadro paesaggistico. In caso di necessità l'autorità edilizia fa capo a esperti esterni per la valutazione dal punto di vista tecnico e strutturale.

### **Recinzioni e piante**

**Art. 60**

- 1) Le recinzioni, come steccati, muri e siepi, vanno strutturate in modo adeguato e devono inserirsi armoniosamente nelle caratteristiche locali e nel quadro paesaggistico. Le recinzioni mobili per la custodia del bestiame vanno allontanate immediatamente dopo la pascolazione.
- 2) Recinzioni con filo spinato o di altri materiali pericolosi sono proibiti su tutto il territorio comunale. Recinzioni esistenti di tali materiali devono essere allontanate entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente norma. In caso di necessità l'autorità edilizia ne ordina l'allontanamento.
- 3) Qualora piante ed alberi pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico, l'autorità edilizia può ordinarne l'allontanamento.

### **Modifiche del terreno, scarpate e muri**

**Art. 61**

- 1) Modifiche della configurazione del terreno esistente sono ammesse solo nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico.
- 2) Scavi e terrapieni possono trovarsi in media al massimo 0.60 m al di sotto, rispettivamente sopra la base della facciata **(3.2)** e comprendere al massimo un terzo della base delle facciate proiettata **(3.3)**. Qualora fossero necessari per ragioni strutturali degli scavi o dei terrapieni di maggiore ampiezza, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe.
- 3) Scavi e riempimenti assolutamente necessari vanno rinverditi a lavori ultimati o piantati con alberi o arbusti locali. L'autorità edilizia può richiedere dei piani di sistemazione.
- 4) Scarpate e muri di sostegno, nonché muri di sponda, vanno limitati allo stretto necessario.

- 1) Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi sono ammessi nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali, il quadro paesaggistico, nonché la sicurezza del traffico.

- 1) L'ubicazione di antenne esterne, incluse le antenne paraboliche, va scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- 2) Per nuovi edifici, rinnovi sostanziali o ampliamenti entro le aree d'insediamento generalmente protetto, le aree di protezione e le aree di conservazione, l'autorità edilizia può prescrivere l'erezione di antenne in comune e determinare l'area sottoposta all'obbligo di allacciamento alle stesse.

#### **4. Traffico**

##### **Sicurezza del traffico**

**Art. 64**

- 1) L'autorità edilizia provvede affinché gli impianti del traffico comunali, in particolare gli impianti per il traffico lento, possano essere usati senza pericolo.
- 2) Gli impianti come gli imbocchi stradali, gli accessi alle strade, ai sentieri ed alle piazze, nonché le uscite dagli stessi, non possono mettere in pericolo i rispettivi utenti. L'autorità edilizia può imporre l'adattamento o l'allontanamento di impianti pericolosi a spese del proprietario degli stessi.
- 3) Sui tetti lungo gli spazi d'uso pubblico devono essere montate grondaie e dispositivi paraneve. Qualora la sicurezza pubblica venga messa in pericolo dallo scorrimento delle acque o dalla caduta di neve proveniente dai tetti, i proprietari dei fondi sono tenuti ad adottare le misure necessarie per eliminare il pericolo; se essi non vi provvedono, l'autorità edilizia fa adottare le misure necessarie a loro spese.

##### **Accessi e uscite**

**Art. 65**

- 1) Autorimesse e garage con uscita diretta su strade, sentieri e piazze comunali, devono avere un piazzale antistante di almeno 4.00 m di lunghezza e 3.00 m di larghezza. Qualora essi servano per il parcheggio di veicoli con una lunghezza maggiore ai 5.00 m, il piazzale antistante deve essere proporzionalmente ampliato.
- 2) La pendenza delle rampe non può superare il 12%. Per le rampe nelle vicinanze di strade, tra il margine della strada e l'inizio della pendenza va inserito un piazzale con una pendenza massima del 5% ed una lunghezza minima di 2.00 m.
- 3) In caso di situazioni particolari, segnatamente nei nuclei degli insediamenti, l'autorità edilizia può autorizzare delle deroghe alle misure di cui sopra.
- 4) L'autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi ed uscite comuni, oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentirne a terzi l'uso in comune dietro versamento di adeguato indennizzo, qualora tale misura risulti necessaria nell'interesse pubblico.

##### **Parcheggi per veicoli a motore: 1. Parcheggi obbligatori**

**Art. 66**

- 1) In caso di nuove costruzioni, nonché di trasformazioni ed ampliamenti importanti, la committenza è tenuta ad allestire sul proprio terreno dei parcheggi accessibili e disponibili permanentemente a tale scopo durante tutto l'anno, oppure a dimostrare il diritto d'uso a scopo di parcheggio su terreno altrui.

- 2) In linea di massima devono essere disponibili per:
- edifici residenziali           1 parcheggio per ogni abitazione fino a 100 m<sup>2</sup> di superficie di piano computabile; al di sopra: 2 parcheggi
  - uffici/edifici artigianali    1 parcheggio per 80 m<sup>2</sup> superficie di piano computabile
  - locali di vendita            1 parcheggio per 15 m<sup>2</sup> di superficie del negozio
  - pensioni, alberghi          1 parcheggio per ogni 3 posti letto
  - ristoranti                    1 parcheggio per ogni 5 posti a sedere (senza le sale da pranzo degli alberghi)

Per altri edifici l'autorità edilizia fissa il numero dei parcheggi obbligatori secondo le norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS). Nel fissare il numero dei parcheggi obbligatori, essa tiene conto della raggiungibilità con i mezzi pubblici di trasporto e della parte di traffico lento in rapporto al volume complessivo di traffico generato. In casi particolari essa può ridurre il numero di parcheggi obbligatori mediante la stipulazione di un precario.

Per gli edifici abitativi e gli alberghi tutti i parcheggi permanenti devono di regola essere ubicati in autorimesse o in garage. Per gli altri edifici ed impianti l'autorità edilizia determina la quota dei parcheggi nei garage e nelle autorimesse.

- 3) Un numero sufficiente di parcheggi va allestito anche per le biciclette e le motociclette. Dove le circostanze lo permettono ed i costi risultano ragionevoli, i parcheggi per le biciclette e le motociclette sono da allestire in locali chiusi e ben accessibili o vanno perlomeno coperti.
- 4) Alberi di pregio e giardini, nonché spazi significativi per le caratteristiche locali, come cortili interni, piazze o muri e recinzioni, non possono essere allontanati o utilizzati per la costruzione di parcheggi.
- 5) Nelle aree segnatamente determinate nel piano generale di urbanizzazione, per quanto riguarda la messa a disposizione dei parcheggi per i veicoli a motore, valgono al posto dei capoversi 1 e 2 le disposizioni particolari del piano generale di urbanizzazione.
- 6) Nella misura in cui lo richiedono le circostanze, i proprietari degli edifici e degli impianti esistenti vanno obbligati ad avere a disposizione dei parcheggi, oppure a partecipare ad un impianto in comune.

## **2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili**

**Art. 67**

- 1) Qualora l'impianto dei parcheggi prescritti non sia possibile su terreno proprio o garantito su terreno di terzi mediante accordo contrattuale ed i parcheggi non possano nemmeno essere realizzati in un impianto in comune, per ogni parcheggio mancante va versato un contributo sostitutivo unico.
- 2) Il contributo sostitutivo ammonta a fr. 5'000.- per parcheggio mancante. Questo importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione di 106.2 punti in data aprile 2007. Non appena l'indice si modifica verso l'alto o verso il basso del 10% dei punti, aumenta o si riduce del 10% anche il contributo sostitutivo.
- 3) Il contributo sostitutivo va fatturato alla committenza al momento del rilascio della licenza edilizia e va pagato prima dell'inizio dei lavori di costruzione. Il ricavo proveniente dai contributi va impiegato per la costruzione di parcheggi pubblici o per la promozione del traffico pubblico o del traffico lento.

## **5. Approvvigionamento e smaltimento**

### **Condotte di servizio**

**Art. 68**

- 1) Le condotte pubbliche di servizio vanno posate in linea di massima nel campo stradale o entro le linee di arretramento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare terreni di proprietà privata, la costruzione della stessa e dei relativi impianti va tollerata dai proprietari previo equo indennizzo. In caso di controversia, l'indennizzo viene stabilito dalla competente commissione di espropriazione.
- 2) Qualora mutino le esigenze del fondo gravato, la condotta va spostata a spese del Comune, nella misura in cui al momento della costituzione del diritto di attraversamento non sia stata convenuta un'altra regolamentazione.

### **Acque di scarico**

**Art. 69**

- 1) Le acque di scarico di edifici ed impianti sono da trattare e da smaltire secondo le prescrizioni federali e cantonali sulla protezione delle acque e conformemente al piano generale di smaltimento delle acque (PGS).
- 2) I dettagli sono definiti nel regolamento per il trattamento delle acque di scarico.
- 3) Non è ammesso lo scarico di acque sulla proprietà pubblica.

## **6. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico**

### **Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo**

**Art. 70**

- 1) L'uso accresciuto di suolo pubblico o di acque pubbliche è ammesso solo con il permesso del Municipio.
- 2) Un uso particolare di suolo pubblico o di acque pubbliche oltre l'uso accresciuto necessita di una concessione da parte del Comune.
- 3) L'autorità edilizia può autorizzare l'uso dello spazio aereo pubblico mediante bovindi, balconi o altre parti sporgenti dell'edificio, nella misura in cui ciò non rende difficile l'uso del suolo pubblico, garantisce la sicurezza del traffico e non vi si oppongono altri interessi pubblici. Parti sporgenti di edifici esistenti, come zoccoli, bovindi e tettoie, possono essere isolati in un secondo tempo senza licenza.
- 4) Le autorizzazioni per l'uso accresciuto di suolo pubblico e per uso particolare possono essere vincolate al versamento di un indennizzo.

### **Uso della proprietà privata per scopi pubblici**

**Art. 71**

- 1) Il Comune è autorizzato a collocare gratuitamente su fondi privati o in costruzioni private insegne e cartelli, come segnali stradali, segnalazioni di sentieri, pietre e bolli di confine, marchi della misurazione catastale e delle condotte di servizio, nonché installazioni tecniche, come idranti, dispositivi per l'illuminazione pubblica, cassette per interruttori, cabine di trasformazione, dispositivi di misurazione. Va tenuto conto dei desideri legittimi dei proprietari fondiari.

## **IV. Ordinamento di urbanizzazione**

### **1. Generalità**

#### **Regolamenti di urbanizzazione**

**Art. 72**

- 1) A complemento della legge edilizia, i regolamenti di urbanizzazione definiscono la progettazione, l'allestimento e la struttura tecnica, l'uso, la manutenzione ed il rinnovo adeguato alle necessità degli impianti pubblici e privati di urbanizzazione, in particolare nei campi dell'urbanizzazione del traffico, dell'approvvigionamento di acqua potabile, del trattamento delle acque di scarico, della gestione dei rifiuti, nonché dell'approvvigionamento di energia e della telecomunicazione; ciò nella misura in cui singoli compiti non siano stati delegati a corporazioni di Comuni, a enti responsabili concessionari o a privati. I regolamenti determinano gli obblighi di allacciamento e le relative premesse.
- 2) I regolamenti di urbanizzazione determinano inoltre come debbano essere coperte le spese del Comune per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti di approvvigionamento e di smaltimento. Essi stabiliscono in particolare quali impianti d'urbanizzazione siano da finanziare secondo le norme della legislazione cantonale in materia di pianificazione e quali siano invece da finanziare da parte del Comune. Nel caso in cui vengano prelevate delle tasse, i regolamenti definiscono la cerchia degli assoggettati, i principi per il calcolo e l'ammontare della tassa, nonché la procedura per la tassazione e l'incasso.
- 3) Nella definizione della struttura dei regolamenti di urbanizzazione sono da osservare le direttive della legislazione superiore, in particolare il principio della causalità. L'emanazione dei regolamenti di urbanizzazione è di competenza dell'assemblea comunale.
- 4) Sono riservate normative particolari nell'ambito dei piani di area e dei piani di quartiere.

#### **Programma di urbanizzazione**

**Art. 73**

- 1) L'autorità edilizia è competente per l'emanazione del programma di urbanizzazione. Esso va elaborato dall'ufficio tecnico in collaborazione con la commissione di pianificazione.
- 2) L'autorità edilizia espone pubblicamente nel Comune il progetto del programma di urbanizzazione per la durata di 30 giorni e rende nota l'esposizione nell'organo ufficiale comunale e nel foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica gli interessati possono presentare proposte e obiezioni all'autorità edilizia. Essa esamina le richieste, decide in merito ad eventuali adeguamenti ed emana il programma d'urbanizzazione.
- 3) L'autorità edilizia provvede affinché gli impegni finanziari derivanti dal programma d'urbanizzazione vengano assunti nel preventivo annuale del Comune.
- 4) Qualora il programma d'urbanizzazione venga sostanzialmente modificato, va ripetuta la procedura di esposizione pubblica.

## **2. Progettazione e approvazione**

### **Progetti generali e progetti di costruzione**

**Art. 74**

- 1) I progetti generali comprendono gli impianti del traffico per l'urbanizzazione generale, gli impianti principali dell'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotti) e dello smaltimento delle acque di scarico (fognature), nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e per la gestione dei rifiuti.
- 2) I progetti di costruzione determinano la natura, l'estensione, l'ubicazione e la struttura tecnica della costruzione ed altri dettagli.
- 3) L'approvazione degli impianti di urbanizzazione avviene mediante la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## **3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo**

### **Impianti pubblici di urbanizzazione**

#### **1. Esecuzione**

**Art. 75**

- 1) Gli impianti comunali dell'urbanizzazione base e dell'urbanizzazione generale vengono costruiti dal Comune conformemente al programma di urbanizzazione. Sono riservate particolari disposizioni di urbanizzazione per le aree di urbanizzazione delimitate nel progetto generale di urbanizzazione.
- 2) Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se servono un elevato numero di fondi.
- 3) Qualora l'autorità edilizia respinga le richieste di persone o gruppi interessati di costruire impianti dell'urbanizzazione particolare, essa autorizza i richiedenti a costruirli secondo i piani del Comune come impianti privati di urbanizzazione.

#### **2. Esercizio, manutenzione e rinnovo**

**Art. 76**

- 1) Il Comune provvede ad un esercizio e ad una manutenzione ineccepibile degli impianti pubblici di urbanizzazione, nonché al loro rinnovo in tempo utile.
- 2) Vanno evitati gli imbrattamenti degli impianti pubblici del traffico. Il Comune provvede alla pulizia periodica degli impianti di cui assume la manutenzione.
- 3) Qualora i privati sporchino in misura eccessiva gli impianti del traffico, i costi di pulizia vanno addossati a chi li causa. L'autorità edilizia emana, se del caso, le disposizioni necessarie.
- 4) Il Comune può percepire contributi di miglioria secondo la LPTC in base alla procedura contributiva secondo l'OPTC.

#### **3. Sgombero della neve**

**Art. 77**

- 1) Durante l'inverno gli impianti del traffico appartenenti al Comune vengono mantenuti accessibili dal Comune nella misura in cui ciò risulta necessario per le esigenze pubbliche. L'autorità edilizia determina, nel quadro dei crediti disponibili, quali strade, vie e piazze debbano essere sgomberate dalla neve.
- 2) L'uso di agenti chimici per lo scioglimento della neve è consentito solo in casi eccezionali.
- 3) Il Comune è autorizzato a depositare la neve dello sgombero su fondi privati confinanti, usando il maggior riguardo possibile agli edifici ed alle colture degli stessi. Il Comune provvede a riparare o a risarcire i danni arrecati agli edifici, alle recinzioni o agli alberi.



## **Impianti privati di urbanizzazione**

### **1. Generalità**

**Art. 78**

- 1) La costruzione ed il finanziamento degli impianti privati di urbanizzazione è compito dei proprietari dei fondi.
- 2) Gli impianti vanno mantenuti sempre in buono stato di funzionalità e rinnovati in tempo utile.
- 3) Lo sgombero della neve sulle strade private e l'apertura degli accessi privati è compito dei privati.

### **2. Impianti collettivi ed uso in comune**

**Art. 79**

- 1) L'autorità edilizia può obbligare i proprietari dei fondi di un quartiere e dei fondi confinanti a costruire degli impianti collettivi e concedere anche a terzi l'uso degli stessi dietro adeguato indennizzo. Per impianti collettivi di notevole importanza va effettuata la procedura di piano di quartiere.
- 2) I proprietari di impianti privati d'urbanizzazione del traffico o di approvvigionamento, come strade private, accessi per veicoli a motore, accessi pedonali, condotte dell'acqua potabile e fognature, possono essere obbligati dall'autorità edilizia a metterli a disposizione anche di terzi dietro adeguato indennizzo, nella misura in cui ciò risulti di interesse pubblico.
- 3) Le quote di partecipazione ai costi degli impianti collettivi, nonché gli indennizzi per la contenza di impianti privati, vengono stabiliti dall'autorità edilizia secondo il principio dell'utile conseguito.

### **3. Assunzione da parte del Comune**

**Art. 80**

- 1) Il Comune può assumere, previa fatturazione dei costi propri, la manutenzione e la pulizia di impianti privati di urbanizzazione del traffico, dell'approvvigionamento e dello smaltimento, nonché il servizio invernale su strade private se:
  - a) lo richiede la maggioranza dei proprietari dei fondi interessati, oppure
  - b) i proprietari dei fondi non provvedono in misura sufficiente ai loro compiti di manutenzione.I costi vanno ripartiti dall'autorità edilizia sui proprietari dei fondi.
- 2) Su richiesta l'autorità edilizia deve assumere gli impianti privati di urbanizzazione che servono all'uso pubblico e sono conformi alle esigenze tecniche, a condizione che tali impianti vengano ceduti gratuitamente ed in buono stato. È riservata l'assunzione di impianti privati di urbanizzazione in via d'espropriazione.

## **V. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali**

### **Esecuzione**

**Art. 81**

- 1) L'autorità edilizia provvede all'esecuzione dei compiti affidatili secondo la presente legge, gli atti normativi che ne derivano e la legislazione superiore. Essa provvede per un disbrigo tempestivo e materialmente corretto di tutte le sue mansioni legali.
- 2) L'autorità edilizia emana secondo le necessità dei documenti esplicativi, come istruzioni o indicazioni per l'allestimento degli incarti riguardanti i progetti di costruzione, in particolare per ciò che concerne la struttura, l'igiene delle abitazioni, la sicurezza e la manutenzione.
- 3) Gli atti normativi ed i documenti esplicativi vengono messi a disposizione degli interessati al prezzo di costo. Le indicazioni contenute in tali direttive vanno osservate dalle persone incaricate dell'attuazione della legge edilizia (commissione edilizia, commissione di pianificazione, incaricati comunali del settore edilizio, ecc.) nello svolgimento della rispettiva attività.

### **Rimedi legali**

**Art. 82**

- 1) Le decisioni e le disposizioni della commissione edilizia e della commissione di pianificazione, dell'ufficio tecnico o di singoli funzionari comunali emesse in applicazione della presente legge o degli atti normativi che ne conseguono, possono essere impugnate entro 20 giorni dalla comunicazione mediante opposizione presso l'autorità edilizia.
- 2) Ogni parte è libera di proporre la sospensione della procedura a favore di una mediazione. La relativa procedura è disciplinata dalla legislazione cantonale in materia di pianificazione.

### **Entrata in vigore**

**Art. 83**

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte del Comune e l'approvazione del Governo.
- 2) Le sue norme sono applicabili a tutte le domande di costruzione e alle pianificazioni non ancora approvate o autorizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge edilizia.
- 3) Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in particolare la legge edilizia del 15 novembre 1991 con tutte le revisioni parziali dal 1996 fino al 2004.