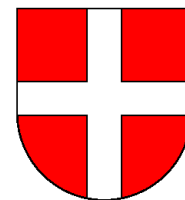


Cantone dei Grigioni



Comune di Brusio

Legge edilizia

Decisa dall'Assemblea comunale del 7 dicembre 1997

Approvata dal Governo con DG n. 657 del 13 aprile 1999

Ultima modifica:

Decisione dell'Assemblea comunale del 13 luglio 2022

Approvata dal Governo con DG n. 175 del 28 febbraio 2023

* Tabella delle modifiche alla fine della legge edilizia

INDICE SISTEMATICO

INDICE SISTEMATICO		A
1. DISPOSIZIONI GENERALI		1
Scopo	Art. 1.1	1
Validità	Art. 1.2	1
Competenze	Art. 1.3	1
Rimedi legali	Art. 1.4	1
Deroghe	Art. 1.5	1
Diritto di ricostruzione	Art. 1.6	2
Zona di pianificazione (divieto di costruzione)	Art. 1.7	2
Ordinanze di protezione	Art. 1.8	2
Strumenti di pianificazione	Art. 1.9	2
2. PIANI DIRETTORI		3
Piano direttore	Art. 2.1	3
Direttive di strutturazione	Art. 2.2	3
3. ORDINAMENTO BASE		3
Piano delle zone	Art. 3.1	3
Piano generale delle strutture	Art. 3.2*	4
Piano generale di urbanizzazione	Art. 3.3	5
Procedura	Art. 3.4	5
4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE		6
Confini tra le zone	Art. 4.1	6
Schema delle zone	Art. 4.2	6
Zona paese (ZP)	Art. 4.3	6
Zona ampliamento del paese (ZAP)	Art. 4.4	6
Zona residenziale (ZR)	Art. 4.5	7
Zona residenziale per abitazioni primarie (R2AP)	Art. 4.6	7
Zona alberghiera (ZALB)	Art. 4.7	7
Zona mista (ZM)	Art. 4.8	7
Zona artigianale (ZA)	Art. 4.9	8
Zona industriale (ZI)	Art. 4.10	8
Zona scala merci 1 e 2 (ZSM)	Art. 4.11*	8
Zona depositi aziendali (ZDA)	Art. 4.12	8
Zona autorimesse-parcheggi (ZAP)	Art. 4.13*	8
Zona per costruzioni accessorie (ZCA)	Art. 4.14*	8
Zona per edifici e impianti pubblici (ZEIP) Zona per impianti pubblici (ZIP)	Art. 4.15	9
Zona per impianti di svago	Art. 4.16	9
...	Art. 4.17*	9
Zona d'estrazione sassi-ghiaia	Art. 4.18*	9
Zona cava Motta di Miralago	Art. 4.18 ^{bis} *	10
Zona installazioni centro inerti Motta di Miralago	Art. 4.18 ^{ter} *	10
Zona lavorazione e deposito intermedio di sassi, ghiaia e sabbia	Art. 4.19*	11
Zona agricola	Art. 4.20	11
Zona forestale	Art. 4.21	11
Altro territorio comunale	Art. 4.22	11
Zona di rispetto	Art. 4.23	12
Zona di protezione del paesaggio	Art. 4.24	12

Zona di protezione della natura	Art. 4.24 ^{bis*}	12
Zona archeologica	Art. 4.24 ^{ter*}	12
Zona di pericolo I (pericolo elevato)	Art. 4.25	12
Zona di pericolo II (pericolo limitato)	Art. 4.26	13
Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive	Art. 4.27	13

5. NORME PIANIFICATORIE **13**

Indice di sfruttamento (IS)	Art. 5.1	13
Indice di edificabilità (IE)	Art. 5.2	14
Distanza dal confine e tra edifici	Art. 5.3	14
Distanze dalle strade, dai boschi e corsi d'acqua	Art. 5.4*	15
Tipo di edificazione	Art. 5.5	15
Altezza del fabbricato	Art. 5.6	15
Lunghezza del fabbricato	Art. 5.7	16
Struttura del tetto	Art. 5.8	16

6. NORME DI URBANIZZAZIONE **16**

Edificabilità	Art. 6.1	16
Impianti del traffico	Art. 6.1 ^{bis*}	17
Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	Art. 6.1 ^{ter*}	17
Manutenzione degli impianti di urbanizzazione privati	Art. 6.2	17

7. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI **17**

Carattere architettonico	Art. 7.1	17
Configurazione del terreno	Art. 7.2	18
Insegne e antenne	Art. 7.3	18
Depositi e discariche	Art. 7.4	18

8. LINEE DI COSTRUZIONE **18**

Definizione	Art. 8.1	18
Linee di allineamento	Art. 8.2	19
Linee delle strutture	Art. 8.3	19
Procedura	Art. 8.4	19

9. PIANO DI QUARTIERE **19**

Scopo e contenuto	Art. 9.1	19
Piano delle strutture	Art. 9.2	20
Prescrizioni edilizie applicabili	Art. 9.3	20
Piano di urbanizzazione	Art. 9.4	20
Rettifica dei confini	Art. 9.5	20
Ricomposizione particellare a) Decisione di attuazione	Art. 9.6	21
Ricomposizione particellare b) Deduzione per opere comuni	Art. 9.7	21
Ricomposizione particellare c) Nuova ripartizione	Art. 9.8	21
Divieto di lottizzare	Art. 9.9	21
Decisione di attuazione	Art. 9.10	21
Elaborazione del piano di quartiere	Art. 9.11	22
Accordi privati	Art. 9.12	22
Spese di progettazione e di attuazione	Art. 9.13	22
Esposizione pubblica	Art. 9.14	22
Approvazione del piano di quartiere e ricorsi	Art. 9.15	23
Annotazione a Registro Fondiario	Art. 9.16	23
Abrogazione o modifica	Art. 9.17	23
Costruzione e manutenzione degli impianti comuni	Art. 9.18	23

Permessi di costruzioni	Art. 9.19	23
10. NORME EDILI		24
Igiene delle costruzioni	Art. 10.1	24
Energia e isolamenti termici	Art. 10.2	24
Isolamento acustico	Art. 10.3	24
Obbligo di manutenzione	Art. 10.4	24
Emissioni	Art. 10.5	24
Letamai	Art. 10.6	25
Proprietà pubblica	Art. 10.7	25
Utilizzazione dello spazio pubblico	Art. 10.8	25
Opere di cinta e scavi	Art. 10.9	25
11. IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE		26
Ente realizzatore	Art. 11.1	26
Accessi privati	Art. 11.2	26
Posteggi, autorimesse	Art. 11.3	26
Acqua piovana e sgombero della neve	Art. 11.4	27
Opere di urbanizzazione pubbliche	Art. 11.5	27
Opere di urbanizzazione private	Art. 11.6	27
Finanziamento degli impianti di urbanizzazione pubblici	Art. 11.7	27
12. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA		28
Domanda di costruzione: Licenza edilizia obbligatoria	Art. 12.1	28
Domanda di costruzione: Procedura semplificata	Art. 12.2	28
Allegati alla domanda di costruzione	Art. 12.3	29
Antenne	Art. 12.4	30
Esposizione dei piani	Art. 12.5	30
Decisione	Art. 12.6	30
Inizio e termine dei lavori	Art. 12.7	30
Controllo dei lavori	Art. 12.8	30
Modifiche	Art. 12.9	31
Esame preliminare	Art. 12.10	31
Tasse	Art. 12.11	31
13. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE		31
Responsabilità	Art. 13.1	31
Disposizioni penali	Art. 13.2	31
Ripristino dello stato a norma di legge	Art. 13.3	32
Entrata in vigore	Art. 13.4	32

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Scopo

Art. 1.1

- 1) La legge edilizia disciplina l'utilizzazione ordinata del territorio. Essa ha per scopo la promozione del benessere e della sicurezza degli abitanti in generale, una razionale urbanizzazione del suolo ed un adeguato sviluppo edilizio, la salvaguardia delle caratteristiche locali e del paesaggio, nonché il mantenimento degli spazi idonei per l'utilizzazione agricola e forestale.
- 2) Essa tutela la libertà di costruire entro i limiti dell'interesse pubblico e secondo i criteri di un economico investimento dei mezzi pubblici.

Validità

Art. 1.2

- 1) La presente legge edilizia vale per tutto il comprensorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili per tutte le costruzioni sottoposte a licenza edilizia ai sensi degli art. 12.1. e 12.2.
- 2) Edifici ed impianti esistenti, che non corrispondono a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche insignificanti possono essere approvate se non vi si oppongono interessi pubblici.
- 3) Oltre alle prescrizioni edilizie comunali vanno osservate anche le disposizioni federali e cantonali in materia.

Competenze

Art. 1.3

- 1) L'applicazione della presente legge spetta al Consiglio comunale che funge da autorità edilizia e rappresenta il Comune in tutte le questioni inerenti e derivanti dall'applicazione.
- 2) A sostegno dell'autorità edilizia il Consiglio comunale nomina la Commissione edile formata da 3 membri rieleggibili ogni 3 anni. La Commissione edile esamina le domande di costruzione, le trasmette con la sua proposta all'autorità edilizia e controlla l'esecuzione delle costruzioni.
- 3) L'autorità edilizia e la Commissione edile possono far capo alla collaborazione di un esperto, le cui spese giustificate sono da addebitare agli interessati.
- 4) L'autorità edilizia può designare un esperto per la consulenza edile per i casi in cui essa è obbligatoria a norma della presente legge. In questo caso l'esperto non può essere il progettista.
- 5) Per lavori importanti di pianificazione il Consiglio comunale può nominare una Commissione di pianificazione.

Rimedi legali

Art. 1.4

- 1) Le decisioni dell'autorità edilizia sono impugnabili presso il Tribunale Amministrativo Cantonale entro 20 giorni dalla comunicazione. Nelle decisioni vanno indicati i rimedi legali.

Deroghe

Art. 1.5

- 1) Non vi è alcun diritto alla concessione della deroga.
- 2) Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe a singole norme, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici.

- 3) La concessione di una deroga può essere abbinata a condizioni e oneri oppure limitata nel tempo e specialmente resa dipendente dal fatto che il proprietario del fondo, su richiesta dell'autorità edilizia, accetti mediante dichiarazione di garanzia (precario) di ripristinare immediatamente lo stato legale. Quest'obbligo è da annotare al Registro Fondiario.

Diritto di ricostruzione**Art. 1.6**

- 1) Se un edificio viene demolito completamente o in parte, può essere ricostruito nella sua estensione anteriore entro il termine di sei anni, senza tener conto delle distanze dal confine e dall'edificio del vicino con riserva dei piani generali delle strutture, di eventuali linee di costruzione e di piani di quartiere.
- 2) Rispettando le disposizioni della relativa zona sono ammessi cambiamenti di destinazione della costruzione. Per gli edifici fuori delle zone edificabili rimangono inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

Zona di pianificazione (divieto di costruzione)**Art. 1.7**

- 1) L'autorità edilizia può stabilire una zona di pianificazione per tutto il comprensorio comunale o parte di esso per la durata massima di un anno nei seguenti casi:
 - a) revisione della pianificazione locale (Legge edilizia, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e delle strutture)
 - b) emanazione o modifica di linee di costruzione o di piani di quartiere
- 2) La zona di pianificazione è da pubblicare sul Foglio ufficiale cantonale, sull'organo ufficiale valligiano e da esporre all'albo pubblico comunale.
- 3) Nella zona di pianificazione non si possono autorizzare nuove costruzioni o modifiche edilizie, se esse sono in contraddizione con le previste nuove norme, oppure se possono pregiudicare l'esecuzione dei piani.
- 4) Una proroga della zona di pianificazione è possibile con l'autorizzazione del competente Dipartimento cantonale.

Ordinanze di protezione**Art. 1.8**

- 1) L'emanazione di ordinanze di protezione ai sensi dell'art. 8 dell'Ordinanza cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio spetta al Consiglio comunale.

Strumenti di pianificazione**Art. 1.9**

- 1) A norma della Legge cantonale sulla pianificazione territoriale, il Comune emana i seguenti strumenti di pianificazione:
 - a) Piano direttore
 - b) Ordinamento base:
 - Legge edilizia
 - Piano delle zone
 - Piano generale delle strutture
 - Piano generale di urbanizzazione
 - c) Inoltre si possono fissare linee di costruzione, emanare piani di quartiere e eseguire rilottizzazioni
- 2) Il piano direttore è vincolante per gli organi del Comune, non però per i proprietari dei fondi.

3) La legge edilizia e i piani dell'ordinamento base sono vincolanti per tutti.

2. PIANI DIRETTORI

Piano direttore

Art. 2.1

- 1) Il piano direttore fissa le principali direttive del futuro sviluppo del paese, con particolare riguardo all'utilizzazione, alle strutture, all'urbanizzazione e al finanziamento.
- 2) I piani direttori elaborati vengono esposti pubblicamente per 30 giorni. Durante questo periodo si possono fare delle osservazioni in forma scritta, che verranno evase dall'autorità edilizia.
- 3) Il piano direttore e le sue modifiche devono essere accettate dall'Assemblea comunale.

Direttive di strutturazione

Art. 2.2

- 1) L'Assemblea comunale può emanare direttive di strutturazione (modello tipologico) in aggiunta alle prescrizioni sulle strutture.
- 2) Le direttive di strutturazione devono essere osservate dall'autorità edilizia nell'ambito della valutazione di domande di costruzione e di piani di quartiere.

3. ORDINAMENTO BASE

Piano delle zone

Art. 3.1

- 1) Il piano delle zone ordina l'utilizzazione del territorio comunale. In particolare vengono delimitate le seguenti zone:
 - a) Zone edificabili:
 - Zona paese (ZP)
 - Zona ampliamento del paese 3 (ZAP3)
 - Zona ampliamento del paese 2 (ZAP2)
 - Zona residenziale 4 (R4)
 - Zona residenziale 3 (R3)
 - Zona residenziale 2 (R2)
 - Zona residenziale per abitazioni primarie (R2AP)
 - Zona alberghiera (ZALB)
 - Zona mista (ZM)
 - Zona artigianale (ZA)
 - Zona industriale (ZI)
 - Zona piazzale di travaso (ZPT)
 - Zona depositi aziendali (ZDA)
 - Zona autorimesse-parcheggi (ZAP)
 - Zona per costruzioni accessorie (ZCA)
 - Zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP)
 - Zona per impianti pubblici (ZIP)

b) Altre zone:

- Zona impianti di svago
- Zona grotti
- Zona d'estrazione sassi-ghiaia
- Zona di deposito materiale
- Zona agricola
- Zona forestale
- Altro territorio comunale
- Zona di rispetto
- Zona di protezione del paesaggio
- Zona di pericolo I (pericolo elevato)
- Zona di pericolo II (pericolo limitato)
- Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive

- 2) Il piano delle zone distingue tra **zone di utilizzazione di base** e **zone di utilizzazione multipla**. Le zone di utilizzazione di base definiscono l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le prescrizioni per le zone di utilizzazione multipla valgono cumulativamente con quelle dell'utilizzazione di base.
- 3) Alle zone viene assegnato nella legenda del piano delle zone il rispettivo grado di sensibilità (GS). Per la delimitazione e l'applicazione dei gradi di sensibilità valgono le prescrizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

Piano generale delle strutture**Art. 3.2***

- 1) Il piano generale delle strutture promuove, coordina, struttura l'edificazione su determinate parti delle zone edilizie del Comune, segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico, ambientale ed igienico-sanitario.
- 2) Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono essere fissate delle linee delle strutture nel piano generale delle strutture. Per la creazione di aree libere può essere prescritto il trasferimento di utilizzazione. Il piano generale delle strutture può inoltre designare le aree con l'obbligo del piano di quartiere.
- 3) Per edifici, muri, vicoli e piazze particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti determinazioni:
- a) **Monumenti storici e oggetti culturali** sono da mantenere nella loro integrità.
 - b) **Edifici da mantenere nella loro integrità** non possono essere demoliti, né alterati nel loro aspetto fondamentale. L'autorità edilizia può permettere la demolizione di parti se queste non pregiudicano la protezione dell'edificio in complesso.
 - c) **Edifici d'importanza volumetrica** sono complessivamente o in parte importanti per l'abitato e l'ambiente in base alla posizione, all'inserimento e al loro aspetto esteriore. La demolizione può essere concessa, se il nuovo progetto rispecchia l'importanza della vecchia costruzione e se la realizzazione è garantita. Su questo decide l'autorità edilizia.
 - d) **Muri importanti, percorsi pedonali, vicoli e piazze importanti** devono essere mantenuti.
- 4) Le **aree libere** all'interno delle zone edificabili, delimitate nel piano generale delle strutture, comprendono i giardini caratteristici dell'insediamento. Queste superfici possono essere utilizzate come finora. La realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, pollai, conigliere e simili è ammessa fino ad una superficie di base di 20 mq e un'altezza massima di 2.50 ml purché sia garantita un buon inserimento nella caratteristica locale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse.
- 4^{bis}) Le **aree di rispetto** comprendono gli spazi esterni liberi di particolare importanza per le caratteristiche locali. Nell'area di rispetto non sono ammesse costruzioni di soprastruttura.

Sono ammesse costruzioni sotterranee senza modificare il terreno naturale e i muri esistenti. L'accesso deve essere realizzato al di fuori dell'area di rispetto.

- 5) **Gruppi da mantenere:** Lo scopo dei gruppi da mantenere è la conservazione degli stessi nel loro insieme quale componente del paesaggio storico-culturale, anche se non tutti gli edifici e le costruzioni hanno la stessa importanza.
- 6) **Area con l'obbligo del concetto di inserimento:** Sono così definite superfici importanti all'interno o al limite del nucleo, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni delle rispettive zone edificabili e del piano viario - gli allineamenti, le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso della struttura esistente.
- 7) Per qualsiasi tipo di intervento su edifici e costruzioni menzionati sotto i capoversi 3) e 4) il committente è obbligato a consultare il consulente edile prima dell'inoltro della domanda di costruzione.
- 8) Monumenti storici, edifici da mantenere nella loro integrità e muri importanti come pure l'ambiente attiguo sono da conservare in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Piano generale di urbanizzazione

Art. 3.3

- 1) Il piano generale di urbanizzazione fissa gli impianti dell'urbanizzazione per tutto il territorio comunale. Esso può prevedere tappe di urbanizzazione e linee di allineamento quale riserva per superfici riguardanti opere viarie e condotte importanti. Esso serve quale base per i progetti generali e per il computo dei contributi per l'urbanizzazione.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione contiene la rete viaria, i condotti principali degli acquedotti e dell'evacuazione delle acque luride, i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.
- 3) Esso può essere suddiviso secondo la necessità in **piano viario e piano dei servizi tecnologici**.
- 4) Nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia gli edifici ed impianti che corrispondono alle disposizioni del piano generale di urbanizzazione vengono considerati conformi alla destinazione della zona.
- 5) L'autorità edilizia può emanare un'ordinanza contenente le prescrizioni tecniche per la costruzione delle infrastrutture.

Procedura

Art. 3.4

- 1) L'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali di urbanizzazione e delle strutture sono sottoposte a votazione comunale. Prima della votazione questi strumenti pianificatori sono da esporre pubblicamente per la durata di 30 giorni. Durante questo periodo gli interessati hanno la possibilità di inoltrare proposte e desideri in forma scritta all'autorità edilizia, la quale è tenuta ad evaderli prima della votazione comunale.
- 2) L'inizio e la durata dell'esposizione pubblica sono da pubblicare sull'organo ufficiale vallisiano e all'albo comunale.
- 3) Chi è colpito da decisioni del Comune concernente l'emanazione o la modifica di norme edilizie, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e piani generali delle strutture e suppone di avere un diritto tutelabile alla loro revoca o modifica, può presentare gravame al Governo entro 20 giorni dalla pubblicazione dell'atto legislativo.

4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE

4.1 Disposizioni generali

Confini tra le zone

Art. 4.1

- 1) Quando una particella è inclusa in due differenti zone edificabili valgono le disposizioni della zona dov'è ubicata la maggior parte dell'edificio.
- 2) Nel caso in cui la particella è inclusa in parte in zona edificabile ed in parte no, valgono le disposizioni di zona relative ad ogni frazione della particella.

Schema delle zone

Art. 4.2

- 1) Il modo di costruire nelle singole zone deve avvenire secondo lo schema delle zone e i relativi disegni esplicativi (vedi appendice).
- 2) Lo schema delle zone definisce inoltre per ogni zona edilizia il grado dell'emissione che fuoriesce dagli edifici ed impianti.

4.2 Zone edificabili

Zona paese (ZP)

Art. 4.3

- 1) La zona paese comprende le parti degli insediamenti completamente sovraedificate, 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 con funzione commerciale e le aziende artigianali poco moleste. Sono pure tollerate le aziende agricole esistenti.
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni e ricostruzioni, purché siano rispettate le altezze, le volumetrie, le aperture, le pendenze e il materiale dei tetti degli edifici esistenti. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti là dove non esistono linee di costruzione.
- 4) Per eventuali costruzioni nuove e ampliamenti va tenuto conto dell'architettura della singola zona. Vanno rispettate in particolar modo le volumetrie, le aperture, i materiali, le pendenze e il materiale dei tetti degli edifici esistenti. Nuove costruzioni devono rispettare le prescrizioni della relativa zona ampliamento del paese (per la determinazione della ZAP 2 o 3 fa stato il numero dei piani degli edifici circostanti) con l'avvertenza che gli indici devono essere calcolati sull'insieme della particella oggetto della domanda, includendo anche eventuali costruzioni già esistenti. Un'edificazione contigua (a schiera) è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
- 5) La consulenza edile è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare la Commissione edile prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento del paese (ZAP)

Art. 4.4

- 1) La zona ampliamento del paese comprende le zone edificabili adiacenti alle zone paese ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. Sono pure tollerate le aziende agricole esistenti.
- 2) Per nuove costruzioni e ampliamenti va tenuto conto dell'architettura della singola zona. Vanno rispettate in particolar modo le volumetrie, le aperture, i materiali, le pendenze e il materiale dei

tetti degli edifici esistenti. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.

- 3) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 4) La consulenza edile è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare la Commissione edile prima di inoltrare il progetto definitivo.
- 5) Per le prescrizioni particolari vedi art. 4.2.

Zona residenziale (ZR)**Art. 4.5**

- 1) Nella zona residenziale è possibile costruire case d'abitazione e costruzioni commerciali e artigianali. Sono ammesse solo attività non moleste.
- 2) Per le prescrizioni particolari vedi art. 4.2.

Zona residenziale per abitazioni primarie (R2AP)**Art. 4.6**

- 1) Questa zona residenziale è riservata esclusivamente alla costruzione di abitazioni primarie.
- 2) Come abitazioni primarie valgono le abitazioni utilizzate quale domicilio permanente da persone con domicilio stabile nel Comune.
- 3) La destinazione allo scopo specifico di abitazione primaria deve essere garantita mediante relativi oneri nella licenza edilizia.
- 4) In caso di decesso del proprietario di un'abitazione primaria i suoi eredi legittimi sono autorizzati ad utilizzare per propri bisogni l'abitazione anche come residenza secondaria. In altri casi particolari, come per esempio in caso di cambiamento transitorio del luogo di dimora per motivi professionali oppure di salute, l'autorità edilizia può autorizzare eccezioni limitate nel tempo per quanto concerne l'utilizzazione vincolata delle residenze principali. Rimangono inoltre riservate le eccezioni in casi di emergenza.
- 5) L'allestimento di un piano di quartiere è obbligatorio.

Zona alberghiera (ZALB)**Art. 4.7**

- 1) La zona alberghiera è destinata alle aziende alberghiere e case di cura. Negozi e altri edifici e impianti a scopo artigianale o culturale come pure abitazioni per il personale sono ammessi solo se essi stessi o la loro utilizzazione non disturbano le attività di cura e lo svago.
- 2) Sono considerati aziende alberghiere e ristoranti, gli alberghi tradizionali, gli hotel-garni e le pensioni. Gli apart-hotel non sono ammessi.

Zona mista (ZM)**Art. 4.8**

- 1) La zona mista è riservata alla costruzione di case d'abitazione e di edifici artigianali.
- 2) Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e artigianali poco molesti.
- 3) Per costruzioni artigianali e commerciali vien concesso un aumento massimo dell'indice di sfruttamento del 20%.
- 4) Per le prescrizioni particolari vedi art. 4.2.

Zona artigianale (ZA)**Art. 4.9**

- 1) La zona artigianale è riservata alle costruzioni artigianali.
- 2) Sono ammesse le abitazioni solo per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.
- 3) Per le prescrizioni particolari vedi art. 4.2.

Zona industriale (ZI)**Art. 4.10**

- 1) La zona industriale è riservata alle aziende di produzione e ai magazzini industriali e artigianali.
- 2) Sono ammesse le abitazioni solo per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

Zona scala merci 1 e 2 (ZSM)**Art. 4.11***

- 1) La **zona scala merci 1** è riservata alle costruzioni ed impianti per il travaso strada / ferrovia e strada / strada di carburanti, di materiale sfuso, di legname, di bestiame e di altre merci come pure per il carico/scarico pianali e casse interscambiabili. E' inoltre ammesso il deposito temporaneo di questi materiali e merci.
- 2) Per costruzioni fisse sono applicabili le misure massime fissate nello schema delle zone per la zona artigianale. Un buon inserimento nel sito come pure il coordinamento con gli impianti ferroviari devono essere garantiti.
- 3) Nella **zona scala merci 2**, sovrapposta dalla zona di pericolo 1, sono ammessi solo impianti (rampe d'accesso, depositi all'aperto, ecc.) che esplicitamente non sono utilizzabili per ospitare persone o animali (nessun posto di lavoro).
Per questa zona restano inoltre riservate le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona depositi aziendali (ZDA)**Art. 4.12**

- 1) La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali edili, di macchinari, di legname e simili.
- 2) L'erezione di costruzioni e di impianti fissi non è permessa. Modifiche del terreno sono ammesse per permettere i depositi previsti purché sia garantito un buon inserimento nel paesaggio.

Zona autorimesse-parcheggi (ZAP)**Art. 4.13***

- 1) La zona autorimesse e parcheggi è riservata per autorimesse e parcheggi a scopo pubblico e privato.
- 2) Sono ammesse costruzioni ad un piano con tetti piatti fino ad una superficie di base di 40 mq, escluso le autorimesse sotterranee. I materiali usati dovranno essere massici e uniformi, con superfici intonacate. La consulenza edile è obbligatoria.

Zona per costruzioni accessorie (ZCA)**Art. 4.14***

- 1) La zona per costruzioni accessorie comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento quali orti, giardini, ecc., che non possono perciò essere sovraedificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano le caratteristiche locali.

- 2) Nella zona per costruzioni accessorie non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda (abitazioni, posti di lavoro, ecc.). Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
Superficie di base: 20.00 mq
Altezza del fabbricato: 2.50 ml
- 3) Autorimesse possono essere concesse solo in casi eccezionali ben motivati. In questo caso l'inserimento nella caratteristica locale deve essere garantito tramite la consulenza edilizia obbligatoria.
- 4) Nella parte della zona sovrapposta da una zona di pericolo elevato non è ammessa la costruzione di edifici che servono o possono servire ad ospitare uomini o animali. Per questa parte di zona restano inoltre riservate le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona per edifici e impianti pubblici (ZEIP)**Zona per impianti pubblici (ZIP)****Art. 4.15**

- 1) La **zona per edifici ed impianti pubblici** è destinata per edifici ed impianti pubblici o edifici che servono interessi pubblici come per esempio scuole, chiese, cimitero, casa comunale, ecc.
- 2) Nella **zona per impianti pubblici** sono ammessi solo impianti pubblici o che servono interessi pubblici come per esempio campi sportivi, parcheggi pubblici, parchi giochi, ecc..
- 3) In queste zone non possono venir erette costruzioni private. E' tollerata unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.
- 4) Nei confronti di zone confinanti valgono in modo analogo le distanze dai confini e tra gli edifici, in ogni caso almeno 2.50 ml risp. 5.00 ml. Le altre prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese adeguatamente in considerazione nel quadro della costruzione di edifici ed impianti.

4.3 Altre zone**Zona per impianti di svago****Art. 4.16**

- 1) La zona per impianti di svago è riservata agli impianti e attrezzature di svago come piscina, campo da tennis, pista boccia, campeggio e le necessarie infrastrutture.
- 2) Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse.
- 3) Inoltre rimangono riservate le disposizioni del diritto forestale.
- 4) L'ubicazione e l'intensità delle singole utilizzazioni vengono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 5) Attendamenti di durata limitata gestiti da organizzazioni giovanili (p.es. esploratori) possono essere autorizzati dall'autorità edilizia al di fuori della zona impianti per lo svago.

...

Art. 4.17*

...

Zona d'estrazione sassi-ghiaia**Art. 4.18***

- 1) Questa zona è riservata all'estrazione e alla lavorazione di inerti. 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.

- 2) Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non disturbi l'ambiente circostante come pure il ripristino confacente al paesaggio.
- 3) L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino dopo la conclusione dell'estrazione e del deposito intermedio 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.
- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio, nonché le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona cava Motta di Miralago**Art. 4.18^{bis}***

- 1) Questa zona è riservata all'estrazione, al deposito di materiali di tipo sia A che B conformemente alla rispettiva legislazione federale come pure al deposito intermedio.
- 2) L'estrazione e il ripristino devono integrarsi in base alle determinazioni del piano generale delle strutture in modo adeguato nel paesaggio.
- 3) L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino dopo la conclusione dell'estrazione e del deposito 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.
- 4) Nel piano generale delle strutture vengono rappresentati le singole tappe/fasi e ripristino, nel seguente modo:
 - Tappa 1 (2021-2022): Preparazione piazzale installazioni (Motta I)
 - Fasi I-III (2022-2025): Scavo (Motta II)
 - Fasi A e B (2026-2029): Riempimento (Motta II)
 - Fase C (2030-2032): Riempimento (Motta II)
 - Fase IV (2029-2032): Scavo (Motta II) e
 - Tappa 2 (2032-2034): Sbancamento strada d'accesso (Motta I)
 - Fase D (2032-2043): Riempimento (Motta II)
 - Tappa 3 (2035-2040): Scavo sedime nuovo traliccio (Motta I)
 - Tappa 4 (2040-2043): Rimozione traliccio, ampliamento piazzale installazioni (Motta I)
- 5) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (protezione dell'ambiente e del paesaggio, foreste, edifici e impianti fuori delle zone edificabili).

Zona installazioni centro inerti Motta di Miralago**Art. 4.18^{ter}***

- 1) La zona installazioni è destinata per tutti gli impianti di lavorazione degli inerti, per edifici e depositi intermedi in connesso con la lavorazione di materiali naturali, come sassi, ghiaia, sabbia, terra argillosa ed altre materie prime di origine minerale, con la raccolta e la cernita di rifiuti edili, con la lavorazione di rifiuti edili minerali come calcestruzzo di demolizione, materiale di demolizione misto, asfalto di ricupero, materiali di scavo provenienti da lavori stradali.

- 2) Sono ammessi locali per l'amministrazione, nella misura in cui essi stanno in connesso con un'utilizzazione conforme alla zona. Non è permesso l'erezione di spazio abitativo. Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.
- 3) Le aree utilizzate per la lavorazione dei materiali vanno ristrutturate e ricoltivate entro tre anni dalla cessazione dell'esercizio in funzione della futura utilizzazione del terreno. L'autorità edilizia dispone i provvedimenti necessari nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Essa può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per la ricoltivazione.
- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (protezione dell'ambiente e del paesaggio, foreste, edifici e impianti fuori delle zone edificabili).

Zona lavorazione e deposito intermedio di sassi, ghiaia e sabbia**Art. 4.19***

- 1) Questa zona è riservata alla lavorazione e al deposito intermedio di sassi, ghiaia e sabbia per l'utilizzo proprio dell'azienda. Il deposito di altri materiali come pure costruzioni ed impianti fissi non sono ammessi. L'ambiente circostante deve essere rispettato.
- 2) La zona lavorazione e deposito intermedio di sassi, ghiaia e sabbia regola temporaneamente i depositi tollerabili dell'impresa edile esistente. In occasione del trapasso di proprietà ivi esclusa la successione ereditaria, della chiusura o di un fallimento dell'azienda, la zona di lavorazione e deposito intermedio di sassi, ghiaia e sabbia va smantellata ed il terreno ripristinato al suo stato naturale.
- 3) L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino dopo la chiusura dell'attività 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.
- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (protezione dell'ambiente e del paesaggio, bosco, costruzioni fuori delle zone edificabili).

Zona agricola**Art. 4.20**

- 1) La zona agricola comprende il terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e deve essere conservato a tale scopo.
- 2) Edifici e impianti possono essere autorizzati nella misura in cui essi siano necessari all'utilizzazione agricola del suolo, oppure servano all'abitazione della popolazione contadina e dei loro collaboratori, nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole.
- 3) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona forestale**Art. 4.21**

- 1) La zona forestale comprende il bosco esistente e vaste superfici destinate al rimboschimento. Restano riservate la legislazione forestale federale e quella cantonale come pure le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Altro territorio comunale**Art. 4.22**

- 1) L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici la cui utilizzazione di base non è ancora stabilita.

- 2) Non sono ammessi edifici ed impianti che pregiudicano un futuro scopo della zona.
- 3) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona di rispetto**Art. 4.23**

- 1) La zona di rispetto comprende quelle aree che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e i dintorni.
- 2) Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi come pure modifiche del terreno non possono contrastare con lo scopo della zona di rispetto.
- 3) Edifici esistenti possono essere riattati.

Zona di protezione del paesaggio**Art. 4.24**

- 1) La zona di protezione del paesaggio protegge dalla loro distruzione e sovraccarico i paesaggi e parti di essi particolarmente belli e singolari.
- 2) Non è ammessa la costruzione di edifici e impianti, modifiche sostanziali del terreno, estrazioni e depositi di materiali ed altre disposizioni di natura edilizia che sono in contrasto con lo scopo della zona. Nuove strade e sentieri sono ammessi solo nella misura in cui essi siano indispensabili per l'utilizzazione della relativa zona oppure che un interesse pubblico preponderante è dimostrato.
- 3) Edifici esistenti possono essere rinnovati.
- 4) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Zona di protezione della natura**Art. 4.24^{bis}***

- 1) La zona di protezione della natura comprende le aree con contenuti naturalistici e scientifici (flora, fauna, geologia, mineralogia, ecc.).
- 2) I monumenti naturali sono protetti nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.
- 3) Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero minacciare i contenuti naturalistici. L'utilizzazione a scopo agricolo e forestale è ammessa nel quadro delle misure di coltivazione. Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'Ufficio cantonale natura e paesaggio.

Zona archeologica**Art. 4.24^{ter}***

- 1) La zona archeologica comprende quelle superfici, sulle quali si prevede con grande probabilità il rinvenimento di oggetti e accertamenti di valore archeologico.
- 2) Tutti i progetti di costruzione e lavori di scavo (condotte, pozzi, ecc.) devono essere comunicati al Comune e al Servizio archeologico prima dell'elaborazione del progetto. L'autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari dopo aver consultato il Servizio archeologico.

Zona di pericolo I (pericolo elevato)**Art. 4.25**

- 1) La zona di pericolo elevato serve a tenere lontani uomini, animali e beni reali dall'area minacciata dalle forze prevedibili della natura.

- 2) Nella zona di pericolo elevato non è ammessa la costruzione di edifici che servono o possono servire ad ospitare uomini o animali. Là dove simili edifici esistono già, essi possono essere unicamente mantenuti e rinnovati.

Zona di pericolo II (pericolo limitato)

Art. 4.26

- 1) La zona di pericolo limitato serve a proteggere la vita e i beni reali dalle forze prevedibili della natura.
- 2) Progetti di costruzione nella zona di pericolo limitato devono osservare le prescrizioni dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati.
- 3) Già in fase di progettazione si devono osservare gli oneri edilizi dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati, affinché al momento del rilascio della licenza edilizia siano note le necessarie misure di protezione. Alla domanda di costruzione deve essere allegato il parere dell'Istituto di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.

Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive

Art. 4.27

- 1) La zona di protezione delle acque freatiche e sorgive comprende le aree che vanno salvaguardate allo scopo di assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile. In queste aree non sono ammessi degli edifici ed impianti che possano mettere in pericolo l'approvvigionamento idrico.
- 2) Il Municipio emana in merito ad ogni captazione d'acqua del sottosuolo per l'approvvigionamento di acqua potabile, e in caso di bisogno anche per la presa di acque sorgive e sorgenti minerali, un piano speciale delle zone di protezione con le zone S1 (zona della presa d'acqua), S2 (zona di protezione intensiva) e S3 (zona di protezione estensiva) unitamente all'apposito regolamento circa le zone in questione. Limitazioni di utilizzazione per particelle appartenenti ad una di queste zone di protezione vanno annotate nel Registro Fondiario.
- 3) Gli edifici e gli impianti che dovranno sorgere nelle zone di protezione delle acque freatiche e sorgive sono ammessi a condizioni particolari. Esse vengono fissate con l'aiuto di un esperto in materia e rappresentano parte integrante della licenza edilizia.

5. NORME PIANIFICATORIE

Indice di sfruttamento (IS)

Art. 5.1

- 1) L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) della costruzione e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IS = \frac{\text{superficie utile lorda (SUL)}}{\text{superficie edificabile netta (SEN)}}$$

- 2) **La superficie utile lorda (SUL)** è la somma della superficie dei piani elevati e seminterrati dell'edificio, incluse le superfici dei muri (fino a un spessore di 30 cm) e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel solaio vengono calcolate solo le superfici di locali, la cui altezza minima raggiunge 1.60 ml.
- 3) Sono esclusi:
locali adibiti agli impianti di riscaldamento;

i locali adibiti agli impianti per ascensori, per ventilazioni e climatizzazione;
i locali non destinati a scopo artigianale / commerciale adibiti a rimessa per autoveicoli, biciclette, carrozzelle per bambini, cantine, lavatoi e depositi;
i corridoi, le scale e gli ascensori d'accesso ai locali che non vengono presi in considerazione per il calcolo della superficie utile lorda;
Giardini d'inverno (Wintergärten), nella misura in cui non vengono riscaldati;
i balconi aperti, rientranti e sporgenti;
lo stenditoio e i rifugi PC;
atri aperti al pianterreno e terrazze sul tetto, coperte ma non chiuse sui lati.

- 4) **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.
- 5) Trasferimenti di utilizzazione nella stessa zona edilizia tra particelle confinanti o separate unicamente da strade o ruscelli sono possibili, purché esista un contratto tra i proprietari.
- 6) Se da una particella edificata viene tolta una parte, le nuove particelle potranno essere sopraedificate solo nella misura in cui l'IS misurato su tutta la particella preesistente verrà rispettato. L'Ufficio del Registro Fondiario può procedere a riparcellazioni solo dietro autorizzazione dell'autorità edilizia.
- 7) L'autorità edilizia tiene un catasto dello sfruttamento delle particelle e può fare iscrivere a Registro Fondiario i trasferimenti di utilizzazione.

Indice di edificabilità (IE)

Art. 5.2

- 1) L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio (V) e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IE = \frac{\text{Volume dell'edificio (V)}}{\text{superficie edificabile netta (SEN)}}$$

- 2) Come **volume dell'edificio (V)** è considerato lo spazio edificato in superficie (non interrato) con le sue misure esterne. Non vengono invece calcolati gli spazi dei lati esposti situati sotto parti sporgenti e autoportanti della costruzione.
- 3) **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile, dedotta la superficie riservata per la strada o per il marciapiede.

Distanza dal confine e tra edifici

Art. 5.3

- 1) **Tutte le costruzioni principali** devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata.
- 2) Le parti del fabbricato sporgenti come balconi aperti e chiusi (verande), tettoie, ecc. non possono sporgere per più di 1.50 ml dalla linea di arretramento dal confine. La lunghezza totale dei balconi e delle verande che sporgono verso il confine non può superare 2/5 della lunghezza della facciata.
- 3) Due o più costruzioni sullo stesso fondo devono rispettare le distanze tra edifici prescritte per la rispettiva zona. L'autorità edilizia può autorizzare distanze inferiori tra gli edifici, purché ciò non sia in contrasto con interessi pubblici.

- 4) Le distanze possono venir ripartite in modo differente su due particelle contigue alla condizione che la distanza tra gli edifici, garantita mediante iscrizione a Registro Fondiario, corrisponda a quella prescritta per la relativa zona.
- 5) **Per corpi accessori** che non servono ad abitazione o ad attività lavorative fino ad un'altezza massima di 3.00 ml come p.es. garage, depositi, legnaie, ecc. la distanza dal confine può essere di 2.50 ml oppure fino a confine con l'accordo scritto del vicino.
- 6) **Costruzioni sotterranee, compresi i serbatoi di carburante**, non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilita in 1.50 ml.
- 7) Con il consenso scritto del vicino e con l'autorizzazione dell'autorità edilizia la distanza minima fra gli edifici può essere ridotta, purché ciò non sia in contrasto con interessi pubblici.

Distanze dalle strade, dai boschi e corsi d'acqua**Art. 5.4***

- 1) Dove non esistono altre norme (linee di costruzione, piani di quartiere), la distanza minima dal margine delle strade e piazze comunali è di 3.00ml.
- 2) Per quanto riguarda i percorsi pedonali e i sentieri su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 ml.
- 3) Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:
 - da boschi ad alto fusto 10.00 ml
 - da altri boschi 5.00 ml
 - da corsi d'acqua pubblici
 - entro le zone edificabili 10.00 ml
 - fuori delle zone edificabili 20.00 ml

La distanza dal bosco deve essere calcolata a partire dal limite del bosco, se il bosco è stato oggetto dell'accertamento del bosco; in caso contrario a partire dal limite del bosco giusta la delimitazione effettuata dal Servizio forestale nel singolo caso.

La distanza dai corsi d'acqua demarcati viene misurata a partire dal confine della particella, e per i corsi d'acqua non demarcati dal punto d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la riva.
- 4) Rimangono riservate speciali linee di distanza dal bosco e dai corsi d'acqua giusta il piano delle zone o il piano generale delle strutture.

Tipo di edificazione**Art. 5.5**

- 1) Sono ammesse edificazioni singole e contigue.
- 2) L'autorità edilizia può imporre l'edificazione contigua nel caso che gli interessi della pianificazione locale la esigano. Per un'edificazione contigua la consulenza edile è obbligatoria.

Altezza del fabbricato**Art. 5.6**

- 1) Come altezza del fabbricato vale l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale calcolata dal terreno naturale fino al punto di intersezione con la linea del tetto.
- 2) Per costruzioni articolate l'altezza del fabbricato viene calcolata per ogni singolo corpo.

- 3) Dove il terreno viene scavato per una lunghezza superiore a un terzo della facciata, l'altezza viene misurata partendo dalla nuova quota.

Lunghezza del fabbricato**Art. 5.7**

- 1) In caso di edificazione singola fanno stato le lunghezze massime del fabbricato fissate nello schema delle zone. Per edificazioni contigue non sussistono lunghezze massime del fabbricato.
- 2) Per la lunghezza massima del fabbricato si intende il lato maggiore del rettangolo che circonda la costruzione.

Struttura del tetto**Art. 5.8**

- 1) Nella zona paese e ampliamento del paese sono ammessi solo tetti a spioventi con una pendenza di 30-50%, ad eccezione delle costruzioni accessorie e annesse, che possono essere eseguite con tetto piano o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale. Nelle altre zone sono ammessi tetti a spioventi con una pendenza di 30-50% e tetti piani.
- 2) I tetti devono adattarsi alle forme, ai colori e ai materiali locali. I tetti delle costruzioni annesse devono di regola essere eseguiti con il materiale del tetto della costruzione principale. La scelta dei materiali di copertura spetta al Consiglio comunale in collaborazione con la consulenza edile.
- 3) Tetti in lamiera o eternit ondulato sono ammessi solo per legnaie, pollai, conigliere e piccole costruzioni o costruzioni sopra i 1'600 m.
- 4) I tetti con gli spioventi verso la pubblica via devono essere muniti di paraneve e di canali che accompagnano l'acqua fino a terra.
- 5) In caso di sistemazione per doppia copertura di tetti è permesso un rialzamento massimo di 30 cm.

6. NORME DI URBANIZZAZIONE

Edificabilità**Art. 6.1**

- 1) Nuovi edifici, trasformazioni sostanziali e ampliamenti sono ammessi solo se la particella è edificabile. Una particella va ritenuta edificabile se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione secondo le norme della zona e se non pregiudica nella stessa zona un'urbanizzazione prevista o una ricomposizione di particelle edificabili, nonché se un'urbanizzazione conforme alle prescrizioni, la quale è necessaria per la rispettiva utilizzazione, esiste già oppure se viene effettuata conformemente alle prescrizioni legali per lo stesso momento in cui viene terminato l'edificio.
- 2) Nei casi in cui gli impianti di urbanizzazione vengono eretti soltanto nel quadro della realizzazione del progetto di costruzione, l'autorità edilizia può rendere la licenza edilizia dipendente dal fatto che il versamento delle spese presumibili a carico del Comune per un eventuale completamento degli impianti di urbanizzazione venga garantito dal committente.
- 3) Se il committente non è proprietario degli impianti indispensabili per l'urbanizzazione e nemmeno del terreno necessario per questi impianti, in tal caso la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se dimostra di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e utilizzazione degli impianti.

Impianti del traffico**Art. 6.1^{bis}***

- 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 agricole e forestali, nella misura in cui tali impianti risultano necessari per l'urbanizzazione del Comune. Esso determina le attrezzature necessarie per un'urbanizzazione sufficiente.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione determina le strade e 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.

Impianti di approvvigionamento e di smaltimento**Art. 6.1^{ter}***

- 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 di smaltimento delle acque (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.

Manutenzione degli impianti di urbanizzazione privati**Art. 6.2**

- 1) La manutenzione di impianti privati spetta al proprietario, compreso lo sgombero della neve, salvo accordi speciali di interesse pubblico.

7. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI**Carattere architettonico****Art. 7.1**

- 1) Le nuove costruzioni ed impianti devono essere ubicate in modo da formare con il tempo un complesso insieme organico e ben inserito nella caratteristica locale e nel paesaggio.
- 2) Sentieri di accesso, giardini e piazzali devono essere progettati in comune dai singoli committenti in base alle indicazioni dell'autorità edilizia.

- 3) Allo scopo di proteggere viste panoramiche di certe zone l'autorità edilizia può imporre l'ubicazione e l'orientamento di un edificio, nonché l'altezza del fabbricato e la forma del tetto.
- 4) Non sono ammessi restauri, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della relativa zona.
- 5) L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Configurazione del terreno**Art. 7.2**

- 1) In generale il terreno deve essere mantenuto secondo la configurazione naturale.
- 2) La sistemazione del terreno può essere ottenuta con riempimenti o scavi. Di regola l'altezza delle scarpate e dei muri non deve superare 1.50 ml.
- 3) L'autorità edilizia può imporre le misure per un corretto inserimento nella caratteristica locale e nel paesaggio (materiale dei muri, mascheramenti, seminagioni, ecc.) anche tramite dei piani di sistemazione.

Insegne e antenne**Art. 7.3**

- 1) La posa di cartelli o insegne deve essere autorizzata dall'autorità edilizia. Altre insegne, salvo le tavole indicative per aziende locali, sono ammesse solo sugli edifici dove si producono o si vendono i relativi prodotti. Le insegne non devono pregiudicare il luogo e il paesaggio o compromettere la sicurezza del traffico.
- 2) Nelle vicinanze delle strade cantonali è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.
- 3) Nuove antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, sono ammesse solo se un collegamento ad un'antenna preesistente non è possibile e ragionevole. Per ogni casa è ammessa una sola antenna TV esterna nella grandezza idonea per permettere una perfetta ricezione.
L'autorità edilizia, nel quadro della costruzione di singoli edifici o di gruppi di case, può imporre la costruzione di antenne collettive e designare la zona sottoposta all'obbligo di raccordo.

Depositi e discariche**Art. 7.4**

- 1) Piazzali di deposito non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio e comportare dei pericoli per il pubblico e per le acque. L'autorità edilizia può ordinare un'adeguata sistemazione entro un ragionevole termine.
- 2) Le discariche di materiale e di rifiuti sono ammesse solamente nelle rispettive zone di utilizzazione.

8. LINEE DI COSTRUZIONE

Definizione**Art. 8.1**

- 1) Le linee di costruzione comprendono le linee di allineamento e delle strutture.

Linee di allineamento**Art. 8.2**

- 1) Lungo le strade pubbliche e private, lungo i corsi d'acqua e il margine del bosco, come pure per garantire la vista da determinati punti panoramici, possono essere definite delle linee di allineamento.
- 2) La parte di terreno contenuta dalla linea di allineamento rimane proprietà privata, non può però essere edificata. Singoli spioventi, balconi, ecc. possono sporgersi oltre la linea di allineamento al massimo per 1.50 ml.
- 3) Queste sporgenze sono ammesse se si trovano ad un'altezza minima di 3.00 ml dal marciapiede, oppure di 4.50 ml dal livello della strada. La loro lunghezza massima non può superare 2/5 della rispettiva facciata.
- 4) Costruzioni sotterranee o parti di esse di ogni genere, compresi i serbatoi per l'olio e la benzina, possono essere posati nella zona di allineamento solo a mano di un precario.

Linee delle strutture**Art. 8.3**

- 1) A salvaguardia delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono venir emanate delle linee delle strutture. Le facciate dei fabbricati devono essere allineate su tali linee.

Procedura**Art. 8.4**

- 1) Linee di costruzione possono essere tracciate sul piano delle zone, sui piani generali di urbanizzazione e delle strutture, nonché sui piani di quartiere. In questi casi valgono le prescrizioni procedurali applicabili ai rispettivi strumenti di pianificazione.
- 2) Linee di costruzione possono essere stabilite dall'autorità edilizia al di fuori dei piani sopra citati.
In questo caso valgono le seguenti prescrizioni procedurali:
esposizione pubblica dei piani per la durata di 30 giorni;
entro questo termine i proprietari dei fondi interessati possono inoltrare opposizione scritta all'autorità edilizia;
dopo l'esame delle opposizioni l'autorità edilizia delibera in merito all'approvazione delle linee di costruzione;
l'autorità edilizia, se necessario, può esperire un tentativo di conciliazione;
la decisione di approvazione viene comunicata per raccomandata ai proprietari fondiari e agli oppositori.

9. PIANO DI QUARTIERE**Scopo e contenuto****Art. 9.1**

- 1) Il piano di quartiere stabilisce le strutture e le infrastrutture di un determinato comprensorio della zona edificabile (quartiere).
- 2) Il piano di quartiere contiene secondo la necessità:
 - prescrizioni particolari del piano di quartiere;
 - piano di urbanizzazione;
 - piano delle strutture;

- chiave di ripartizione dei costi;
- se necessario, rettifiche di confini e ricomposizioni particellari.

Piano delle strutture**Art. 9.2**

- 1) Il piano delle strutture si prefigge una ragionevole edificazione del terreno posto nel piano di quartiere con particolare riguardo all'aspetto architettonico, all'abitabilità e alla struttura delle costruzioni. Esso deve corrispondere al piano generale delle strutture (vedi art. 3.2).
- 2) Esso contiene indicazioni concernenti le superfici edificabili e quelle che rimarranno libere (possibilità di concentrare lo sfruttamento), l'ubicazione, la volumetria, la struttura, nonché l'utilizzazione degli edifici, le aree di parcheggio, la sistemazione esterna e indicazioni circa eventuali tappe di costruzione.

Prescrizioni edilizie applicabili**Art. 9.3**

- 1) Nella procedura del piano di quartiere devono essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e quelle delle zone (vedi art. 4.2).
- 2) Se la zona pianificata comprende un'area soggetta al piano di quartiere definita nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture o comprende una superficie omogenea di almeno 3'000 mq nella zona residenziale o di 2'000 mq nella zona paese e nella zona ampliamento del paese, l'autorità edilizia deve concedere le seguenti eccezioni alle prescrizioni delle zone se è garantito un buon inserimento nella caratteristica locale:
 - Lo sfruttamento previsto per la rispettiva zona (vedi art. 4.2) può venire aumentato al massimo del 10%;
 - Le distanze dai confini e tra gli edifici, l'edificazione contigua e la struttura dei tetti possono essere definite liberamente sulla base di criteri architettonici;
 - L'altezza massima degli edifici può venir aumentata al massimo di 2 ml.
- 3) Nei confronti dei terreni vicini, che non fanno parte della procedura del piano di quartiere, valgono in ogni caso le distanze dai confini e fra gli edifici previste dall'art. 4.2 per la rispettiva zona.

Piano di urbanizzazione**Art. 9.4**

- 1) Il piano di urbanizzazione definisce in modo vincolante le particolarità delle infrastrutture nel comprensorio del piano di quartiere stabilendo l'ubicazione degli impianti per il traffico e dei servizi tecnologici.
- 2) Il piano di urbanizzazione deve corrispondere al piano generale di urbanizzazione (v. art. 3.3), nonché ai progetti generali del Comune e deve completarli in modo ragionevole.

Rettifica dei confini**Art. 9.5**

- 1) Se nel comprensorio del piano di quartiere si trovano particelle delimitate in modo irrazionale, che tuttavia non richiedono una ricomposizione particellare vera e propria, il Consiglio comunale, su richiesta di un proprietario fondiario, può ordinare la rettifica dei confini se questo non comporta un considerevole svantaggio per gli altri proprietari.
- 2) Allo stesso modo può essere ordinata una rettifica dei confini delle particelle poste alla periferia del terreno soggetto al piano di quartiere, quando le stesse presentino confini irrazionali rispetto ai fondi ubicati fuori dell'area pianificata.

Ricomposizione particellare**a) Decisione di attuazione****Art. 9.6**

- 1) Se per la realizzazione di un piano di quartiere è necessario una ricomposizione particellare, il Consiglio comunale può imporre l'attuazione. Questa decisione deve essere abbinata all'attuazione della procedura del piano di quartiere.
- 2) Il Consiglio comunale è obbligato ad eseguire una ricomposizione particellare, quando è richiesta dalla maggioranza dei proprietari interessati ai quali appartiene più della metà della superficie da ricomporre.

Ricomposizione particellare**b) Deduzione per opere comuni****Art. 9.7**

- 1) La quota parte di superficie necessaria per la realizzazione di strade e servizi tecnologici va ceduta senza risarcimento.
- 2) La cessione di diritti per ulteriori scopi pubblici, qualora non si sia raggiunto un accordo sull'acquisto del terreno, avviene sulla base delle prescrizioni della legge cantonale sulle espropriazioni.

Ricomposizione particellare**c) Nuova ripartizione****Art. 9.8**

- 1) Il terreno rimanente, dopo la deduzione della superficie per l'utilizzazione pubblica, costituisce la massa da ripartire fra i proprietari dei fondi.
- 2) Differenze di valore in più o in meno, non compensabili con terreno, sono da risarcire in denaro.
- 3) Proprietari di fondi, la cui quota parte sulla massa da ripartire non basti per costituire un lotto edificabile ai sensi della legge edilizia, invece di un'assegnazione di terreno, sono da risarcire integralmente in denaro.
- 4) L'iscrizione a Registro Fondiario della nuova suddivisione avrà luogo solo al momento dell'entrata in vigore del nuovo piano di ripartizione.

Divieto di lottizzare**Art. 9.9**

- 1) Dopo aver aperto una procedura di ricomposizione particellare, per la stessa area il Consiglio comunale dovrà decretare un divieto di lottizzare.
- 2) La decisione è da pubblicare sul Foglio Ufficiale Cantonale e da esporre all'albo pubblico. Durante questo divieto, senza il consenso del Consiglio comunale, non si può disporre dei fondi in modo tale da pregiudicare o impedire la ricomposizione particellare.
- 3) Il divieto di lottizzare può venir emanato per la durata di un anno e prorogato secondo le esigenze, con il consenso del Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica.

Decisione di attuazione**Art. 9.10**

- 1) La decisione di attuazione spetta al Consiglio comunale.
- 2) Questa decisione può essere adottata d'ufficio o su richiesta della maggioranza dei proprietari dei fondi che dispongono di più della metà del territorio del piano di quartiere.

- 3) La decisione di attuazione del piano di quartiere deve contenere indicazioni sullo scopo del piano di quartiere, sulla demarcazione del territorio pianificato, nonché su una eventuale ricomposizione particellare. La decisione di attuazione va resa nota all'albo pubblico e comunicata per iscritto ai proprietari dei fondi interessati menzionando le possibilità di ricorso.
- 4) Ricorsi contro l'attuazione del piano di quartiere, contro la demarcazione del territorio pianificato o contro l'attuazione di una ricomposizione particellare, vanno presentati al Tribunale Amministrativo entro 20 giorni dalla comunicazione di apertura della procedura del piano di quartiere.

Elaborazione del piano di quartiere**Art. 9.11**

- 1) Quando la decisione di attuazione è cresciuta in giudicato il Consiglio comunale fa elaborare il piano di quartiere da uno specialista.
- 2) Il Consiglio comunale può d'altro canto permettere che il piano di quartiere venga elaborato da uno specialista designato dai partecipanti al piano di quartiere. In questo caso il Consiglio comunale deve sorvegliare costantemente l'elaborazione del piano di quartiere e può dare istruzioni concernenti la realizzazione.

Accordi privati**Art. 9.12**

- 1) Accordi privati intercorsi fra i proprietari fondiari interessati nella procedura del piano di quartiere, come la concessione di servitù, possono essere assunti nel piano di quartiere su richiesta delle parti in causa ed avranno gli stessi effetti del piano di quartiere una volta che quest'ultimo sia stato approvato.

Spese di progettazione e di attuazione**Art. 9.13**

- 1) Le spese di progettazione e attuazione del piano di quartiere vanno completamente a carico dei partecipanti, che pagheranno in rapporto alla superficie della loro proprietà fondiaria compresa nel piano di quartiere.
- 2) Il Comune può eccezionalmente versare contributi, qualora sussista un diretto interesse pubblico alla realizzazione degli impianti.
- 3) I partecipanti al piano di quartiere possono venir obbligati dal Consiglio comunale a versare degli acconti in ragione dello stato d'avanzamento dei lavori e nella misura del probabile importo totale dei contributi.

Esposizione pubblica**Art. 9.14**

- 1) Il piano di quartiere va esposto nel Comune durante 30 giorni.
- 2) L'esposizione vien completata a dipendenza del contenuto del piano di quartiere con la seguente documentazione:
 - Regolamento del piano di quartiere;
 - Piano delle strutture con prescrizioni edilizie, in particolare per la nuova distribuzione dell'indice di sfruttamento;
 - Piano viario con le linee di costruzione;
 - Piano dei servizi tecnologici almeno relativo all'acquedotto, alla canalizzazione e all'elettrodotto;
 - Piano della ricomposizione particellare con l'accertamento del vecchio e nuovo possesso;

- Eventualmente modello;
- Chiave di ripartizione dei costi del piano di quartiere e delle infrastrutture;
- Accordi privati.

- 3) L'esposizione va resa nota mediante avviso all'albo pubblico. I proprietari dei fondi che sono direttamente interessati, devono essere avvertiti per iscritto prima dell'esposizione pubblica.
- 4) Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare al Consiglio comunale opposizione di diritto pubblico.

Approvazione del piano di quartiere e ricorsi**Art. 9.15**

- 1) Trascorso il termine dell'esposizione il Consiglio comunale evade le opposizioni inoltrate.
- 2) Se il piano di quartiere viene modificato a causa delle opposizioni, si dovrà ripetere l'esposizione durante 20 giorni.
- 3) Trascorsi i termini della seconda esposizione, il Consiglio comunale evade definitivamente le opposizioni pervenute e decide in merito all'approvazione del piano di quartiere.
- 4) Contro la decisione del Consiglio comunale è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 20 giorni dalla notifica scritta della decisione.

Annotazione a Registro Fondiario**Art. 9.16**

- 1) Il piano di quartiere approvato e cresciuto in giudicato deve essere annotato a Registro Fondiario.
- 2) Ulteriori modifiche di diritto e limitazioni della proprietà risultanti dal piano di quartiere vengono annotate a Registro Fondiario su richiesta del Consiglio comunale, una volta terminata la procedura.

Abrogazione o modifica**Art. 9.17**

- 1) I piani di quartiere possono essere abrogati o modificati, integralmente o in parte, dall'autorità edilizia, su richiesta dei proprietari fondiari oppure d'ufficio, se la situazione è mutata notevolmente rispetto a quando sono stati emanati. Gli interessati devono essere ascoltati prima dell'inizio della procedura.
- 2) L'autorità edilizia deve procedere all'abrogazione o alla modifica, se un piano di quartiere non è più conforme alle norme di utilizzazione o di urbanizzazione nel frattempo mutate.
- 3) Per l'abrogazione o modifica di piani di quartiere valgono analogamente le disposizioni sulla decisione di attuazione e l'emanazione degli stessi.

Costruzione e manutenzione degli impianti comuni**Art. 9.18**

- 1) Le opere d'urbanizzazione del piano di quartiere possono essere realizzati dai proprietari di fondi compartecipi secondo le prescrizioni del Comune.

Permessi di costruzioni**Art. 9.19**

- 1) Prima della costruzione dei singoli edifici ed impianti va portata a termine la regolare procedura del permesso di costruzione ai sensi della legge edilizia.

10. NORME EDILI

Igiene delle costruzioni

Art. 10.1

- 1) Tutte le costruzioni e gli impianti devono salvaguardare la purezza dell'aria e delle acque nonché le esigenze della natura e del benessere fisico delle persone. Essi devono corrispondere alle norme tecniche ed igieniche, in particolare per ciò che concerne la sicurezza, la stabilità, le installazioni sanitarie e l'umidità; la protezione dal calore, dai rumori e dal fuoco.
- 2) Edifici ed impianti esistenti, che non corrispondono più alle esigenze legali, devono essere conformi alle prescrizioni vigenti in caso di una loro trasformazione o di un loro restauro se ciò è possibile dal punto di vista tecnico e se risulta ragionevole per il proprietario.

Energia e isolamenti termici

Art. 10.2

- 1) Nuove costruzioni e le rispettive attrezzature devono essere progettate ed eseguite in modo da poter conseguire il maggior risparmio di energia possibile con impiego proporzionato di mezzi. Questo principio vale anche in caso di riattazioni considerevoli di edifici esistenti o di cambiamenti di attrezzature tecniche.
- 2) Se in merito a costruzioni o impianti esistenti vengono effettuati degli isolamenti successivi, in tal caso può essere concessa una deroga all'altezza dell'edificio, nonché alle distanze dal confine e tra edifici nella misura dello spessore dell'isolamento.
- 3) L'autorità edilizia può decretare le prescrizioni minime che devono essere osservate di caso in caso. L'autorità edilizia può chiedere il parere di esperti del ramo, nei casi in cui lo ritenga necessario. Le spese per la consulenza in materia e eventuali perizie sono a carico del committente.

Isolamento acustico

Art. 10.3

- 1) Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti vengono autorizzati solo se dispongono del relativo isolamento acustico indicato dalle prescrizioni vigenti.
- 2) I gradi di sensibilità per la determinazione dei valori-limite d'esposizione sono indicati nel piano delle zone.

Obbligo di manutenzione

Art. 10.4

- 1) Se un edificio costituisce un pericolo per persone, animali o proprietà altrui, oppure stona nell'aspetto paesaggistico a causa di un'insufficiente manutenzione, il proprietario è tenuto alla riparazione oppure alla completa demolizione ed eventuale ricostruzione. Se il proprietario non osserva l'obbligo l'autorità edilizia prende le misure necessarie a spese dello stesso.
- 2) Questa norma vale analogamente per monumenti storici, per recinzioni, muri, depositi, cantieri, per modifiche del terreno risultanti da scavi, riempimenti, per terreni incolti all'interno dell'abitato o delle zone edificabili, per vie private con il diritto di passo pubblico.

Emissioni

Art. 10.5

- 1) Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti che causano rumori, vibrazioni, radiazioni, inquinamenti atmosferici dannosi o molesti vengono autorizzati solo se rispettano le prescrizioni vigenti in materia, in particolare quelle dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico. L'autorità edilizia può chiedere ulteriori protezioni e limitazioni negli orari d'esercizio se sono giustificate.

- 2) Impianti fissi come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno possono venir autorizzati solo nelle zone designate per tale impiego e rispettando le condizioni dei gradi normativi di sensibilità. Per la valutazione delle emissioni si devono tener in considerazione anche le previsioni del volume del traffico.
- 3) Vengono distinte aziende non moleste, poco moleste e fortemente moleste.
 - a) Sono considerate **non moleste** le aziende che per natura possono essere inserite nei quartieri residenziali e che non pregiudicano in alcun modo il vivere tranquillo e sano. Devono adempiere almeno alle condizioni del grado di sensibilità II.
 - b) Sono considerate **poco moleste** le aziende che si mantengono nella misura di aziende artigianali e industriali tradizionali e che si limitano a un esercizio usuale diurno. Devono adempiere almeno alle condizioni del grado di sensibilità III.
 - c) Sono considerate **fortemente moleste** aziende che producono ulteriori emissioni. Devono adempiere almeno alle condizioni del grado di sensibilità IV.
- 4) Edifici ed impianti esistenti non conformi alle prescrizioni vigenti sono da risanare.

Letamai**Art. 10.6**

- 1) Letamai e vasche di colaticcio sono da costruire in modo da non creare molestia. Possono venir ubicati a meno di 4.00 ml dall'edificio vicino ed a meno di 4.00 ml dal fondo vicino, solo però con il consenso dell'autorità edilizia e del vicino.
- 2) E' vietato far scorrere scoli sul fondo altrui.

Proprietà pubblica**Art. 10.7**

- 1) L'utilizzazione della proprietà pubblica per l'erezione di impalcature e per depositi di materiale richiede la licenza dell'autorità edilizia.

Utilizzazione dello spazio pubblico**Art. 10.8**

- 1) Costruzioni sporgenti, come balconi, ecc. di regola non possono sporgere verso lo spazio pubblico.
- 2) L'autorità edilizia può autorizzare queste costruzioni se l'utilizzazione del suolo pubblico non viene onerata o se non costituiscono pericolo per il traffico. Esse devono avere un'altezza minima di 4.50 ml rispetto alla strada o almeno 3.00 ml rispetto al marciapiede e non sporgere più di 1.00 ml.
- 3) L'autorità edilizia può riscuotere una tassa per l'utilizzo privato dello spazio pubblico.

Opere di cinta e scavi**Art. 10.9**

- 1) Opere di cinta, muri di sostegno, scavi e modifiche del terreno non possono deturpare l'aspetto delle strade e del paesaggio e nemmeno diminuire la sicurezza della circolazione.
- 2) Opere di cinta a confine possono aver un'altezza massima di 1.50 ml. Cinte fino ad un'altezza di 2.50 ml devono osservare una distanza dal confine pari alla maggior altezza. Per un'altezza superiore a 2.50 ml valgono le prescrizioni per edifici.
- 3) Muri di sostegno:
A confine possono aver un'altezza massima di 1.50 ml;
Muri più alti devono osservare una distanza dal confine pari alla maggior altezza;
Muri più alti di 2.50 ml vanno costruiti a terrazzo. La larghezza del terrazzo deve essere almeno di 1.50 ml.

- 4) Recinzioni e muri di sostegno verso strade comunali carrozzabili devono rispettare una distanza minima di 0.50 ml dal ciglio della strada.
- 5) E' vietato cintare con filo spinato e con materiale plastico.
- 6) Scarpate e fossi possono venir costruiti fino a 0.50 ml dal confine se la loro pendenza non supera la relazione di 2:3. In caso contrario è necessario il consenso del vicino.

11. IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE

Ente realizzatore

Art. 11.1

- 1) Il Comune costruisce e mantiene le strade pubbliche ed i servizi tecnologici (acque-dotto, canalizzazione, depurazione) previsti dal piano generale di urbanizzazione secondo i crediti approvati.
- 2) Le opere private (strade, accessi e servizi tecnologici) sono da costruire e mantenere a spese dei privati secondo le prescrizioni del Comune.

Accessi privati

Art. 11.2

- 1) L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscita sulle strade devono venir ubicate ad una distanza minima di 5.00 ml dal margine della strada. La pendenza della rampa non può superare il 12%. Fra il margine della strada e l'inizio della rampa deve esserci un tratto di almeno 3.00 ml con una pendenza massima del 2.5%.
- 2) L'autorità può concedere deroghe in caso di provata impossibilità ad osservare le norme di questo articolo, sempreché non derivi un pericolo per la circolazione.
- 3) Nelle vicinanze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche di impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente autorità cantonale.

Posteggi, autorimesse

Art. 11.3

- 1) Per ogni costruzione nuova o per ogni riattazione importante il proprietario deve riservare sul proprio fondo una superficie sufficiente di parcheggio in ragione di un autoveicolo ogni:

100	mq SUL, minimo però uno per ogni abitazione
50	mq SUL per uffici, negozi e industrie
10	mq SUL per ristoranti
4	letti in alberghi e pensioni
- 2) Per altri edifici ed impianti l'autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive della VSS.
- 3) Nella zona paese non possono essere costruiti altri posteggi oltre i posteggi obbligatori. In casi speciali l'autorità edilizia può ridurre per tutte le zone il numero dei posteggi obbligatori in cambio di un precario.
- 4) I proprietari di edifici ed impianti esistenti possono venir obbligati a costruire su proprietà privata sufficienti posteggi per veicoli se le loro particolari contingenze di esercizio o d'abitazione lo richiedono.

- 5) Se la costruzione di posteggi su proprietà privata non è possibile, l'autorità edilizia può obbligare i proprietari di terreni a versare dei contributi per la costruzione e la manutenzione di posteggi in altro luogo. L'ammontare dei contributi viene fissato dall'Assemblea comunale.

Acqua piovana e sgombero della neve**Art. 11.4**

- 1) E' proibito convogliare l'acqua del tetto o altra acqua sulla strada pubblica, sulle piazze o sui percorsi pedonali.
- 2) L'acqua del tetto è da convogliare nei pluviali e da questi nella canalizzazione, qualora realizzata a sistema separato. In caso contrario è da disperdere nel terreno tramite pozzo filtrante.
- 3) I proprietari sono tenuti a prendere i necessari provvedimenti per impedire che la neve cada dagli edifici sulla strada pubblica.

Opere di urbanizzazione pubbliche**Art. 11.5**

- 1) Il Comune costruisce, gestisce e mantiene di regola tutte le opere di urbanizzazione pubblica.
- 2) Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale o nei percorsi pedonali e sentieri oppure entro le linee di allineamento.
- 3) Quando una condotta deve attraversare un fondo privato, il proprietario è obbligato a tollerare l'attraversamento contro il versamento di un'equa indennità per la perdita del raccolto. Qualora si dovessero modificare le premesse del fondo servente, ad esempio in caso di costruzione, la condotta deve essere spostata a spese del Comune. Questo obbligo può essere eluso al momento della posa della condotta mediante una confacente indennità. Il diritto di attraversamento è da iscrivere a Registro Fondiario.

Opere di urbanizzazione private**Art. 11.6**

- 1) Le condotte private sono da costruire secondo le prescrizioni dell'autorità edilizia. Essa fissa il punto di allacciamento, il tracciato e le dimensioni della condotta, come pure l'ubicazione di contatori, di tombini, ecc..
- 2) Le spese per la costruzione e la manutenzione delle condotte sono a carico dei privati.
- 3) I proprietari di condotte private sono obbligati a concedere l'uso delle stesse a terzi contro il versamento di un'equa indennità.

Finanziamento degli impianti di urbanizzazione pubblici**Art. 11.7**

- 1) Il finanziamento degli impianti di urbanizzazione pubblici spetta per principio al Comune. I proprietari partecipano alle spese versando contributi quale quota parte dei costi globali come pure tasse di allacciamento e di utenza.
- 2) I contributi dei proprietari fondiari vengono riscossi per tutti gli impianti viari nonché per servizi tecnologici dell'urbanizzazione nella misura in cui ne sorge un particolare vantaggio economico dalla costruzione, ampliamento o modifiche di simili impianti.
- 3) Le tasse di allacciamento vengono rimosse per l'allacciamento ai servizi tecnologici dell'urbanizzazione di base e generale (acquedotti ed evacuazione delle acque luride).
- 4) Le tasse di utenza vengono rimosse a copertura delle spese correnti del Comune per la gestione e manutenzione degli impianti pubblici per l'acquedotto nonché per l'evacuazione delle acque luride e delle immondizie.

5) A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.

12. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA

Domanda di costruzione: Licenza edilizia obbligatoria

Art. 12.1

- 1) Prima dell'inizio dei lavori per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione, bisogna inoltrare al Comune una relativa domanda di costruzione. L'obbligo della licenza edilizia vale in particolare per i seguenti lavori:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) aggiunte ad edifici esistenti e demolizioni;
 - c) interventi all'edificio come ad esempio modifiche alle fondamenta, alle facciate, al tetto;
 - d) cambiamenti dell'utilizzazione di locali o costruzioni esistenti se modificano il calcolo dell'indice di sfruttamento;
 - e) impianti o costruzioni che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco. Costruzioni per il deposito o il trasbordo di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
 - f) acquedotti, canalizzazioni, impianti di depurazione;
 - g) legnaie, pollai e stalle per bestiame di bassa corte, nonché apiari e altre piccole costruzioni;
 - h) recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;
 - i) la posa di insegne fisse, mobili o luminose e vetrine;
 - j) rinnovazioni esterne compresa la tinteggiatura;
 - k) costruzioni provvisorie;
 - l) roulotte o simili che durante l'anno stazionano per più di una settimana allo stesso posto e sostituiscono una costruzione fissa;
 - m) l'istallazione e la gestione di campeggi, di cave di pietra, di sabbia ed impianti simili;
 - n) impianti privati di trasporto, compresi gli impianti a scopo turistico;
 - o) modifiche del terreno, muri di sostegno;
 - p) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono;
 - q) antenne esterne e paraboliche.
- 2) Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione. L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.
- 3) Le domande di costruzione fuori delle zone edificabili necessitano dell'autorizzazione del Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica prima del rilascio della licenza comunale.

Domanda di costruzione: Procedura semplificata

Art. 12.2

- 1) La procedura semplificata comprende la domanda in forma scritta con una descrizione del lavoro e un piano di situazione l'approvazione da parte del Consiglio comunale e la pubblicazione (vedi art. 12.5).
- 2) La procedura semplificata può essere applicata solo all'interno delle zone edificabili per i seguenti lavori:
 - a) Piccole costruzioni non utilizzate a scopo artigianale, costruzioni provvisorie e costruzioni mobili (Fahrrisbauten) con una superficie massima di base di 6 mq e un'altezza massima di 2.50 ml, che rispettano una distanza minima dal confine di 2.50 ml;
 - b) Modifiche del terreno fino ad una superficie massima di 100 mq e un'altezza massima di 1 ml.

- 3) Una licenza edilizia non è necessaria per i seguenti lavori:
- a) Baracche di cantieri che sono in connesso con una sovraedificazione, eccetto le baracche che servono come dormitorio per gli operai;
 - b) Cartelli per aziende fino ad una superficie massima di 0.12 mq se non utilizzano lo spazio pubblico;
 - c) Collettori solari fino ad una superficie massima di 0.3 mq fuori delle zone nucleo, protezione del nucleo e ampliamento del nucleo.

Allegati alla domanda di costruzione**Art. 12.3**

- 1) Per nuove costruzioni sono da inoltrare in **quattro copie** i seguenti allegati:
- a) **piano di situazione ufficiale 1:500 o 1:1'000** e dei dintorni con le seguenti indicazioni:
 - accessi,
 - distanze dai confini,
 - rete stradale, percorsi pedonali e sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende costruire;
 - b) piante di tutti i piani dell'edificio 1:100 con le seguenti indicazioni:
 - misure totali e parziali
 - spessore dei muri
 - superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali,
 - cantina e solaio,
 - in casi di riattazione devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione;
 - c) **piani di tutte le facciate in scala 1:100** compreso le quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
 - d) **sezione necessarie dell'edificio**, comprendente:
 - l'altezza dei locali,
 - indicazione delle quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
 - e) piano dei servizi tecnologici 1:100;
 - f) situazione esterna con le quote di accessi, piazzali, muri, recinzioni, siepi, ecc.;
 - g) relazione tecnica sul formulario ufficiale con indicazioni dei materiali e dei colori che verranno impiegati;
 - h) calcolo dell'indice di sfruttamento o di edificabilità e il calcolo della cubatura SIA;
 - i) calcolo energetico;
 - j) documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
 - k) costi preventivati di costruzione;
 - l) la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare per i progetti edilizi in zona di pericolo.
- 2) L'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori allegati come calcoli inerenti la statica, ecc., modelli, fotografie, ecc.
- 3) Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 12.1 lett. b) - r) sono da inoltrare solo gli allegati necessari per l'esame del progetto.

Antenne**Art. 12.4**

- 1) Con l'inoltro della domanda di costruzione vanno posate le antenne in modo da indicare chiaramente la sagoma e l'altezza dell'edificio. I confini della particella sono da marcare.
- 2) Le antenne devono rimanere fino all'evasione definitiva della domanda di costruzione e in seguito allontanate entro un termine ragionevole.

Esposizione dei piani**Art. 12.5**

- 1) I piani vengono esposti presso il Comune durante 30 giorni. L'esposizione viene resa pubblica all'albo comunale e sull'organo ufficiale valligiano con l'indicazione del committente, della particella e del progetto.
- 2) Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare opposizione di diritto pubblico all'autorità edilizia.
- 3) Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Decisione**Art. 12.6**

- 1) Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la decisione, e evade anche eventuali opposizioni inoltrate.
- 2) Se viene respinta una domanda di costruzione oppure un'opposizione, la decisione deve essere motivata.
- 3) L'autorità edilizia rilascia la licenza edilizia solo dopo la concessione di tutti gli altri permessi previsti dal diritto federale, cantonale e comunale.

Inizio e termine dei lavori**Art. 12.7**

- 1) Si può dare inizio ai lavori solo dopo che la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.
- 2) La licenza edilizia scade, se i lavori non vengono iniziati entro un anno. I lavori di regola devono essere ultimati entro 3 anni (incluso i lavori esterni come p.es l'intonaco, i dintorni, ecc.). Se la costruzione non viene ultimata va ripristinato lo stato antecedente.
- 3) L'autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questo termine.
- 4) Al termine dei lavori vanno allontanati tutti gli impianti inerenti il cantiere.

Controllo dei lavori**Art. 12.8**

- 1) L'esecuzione dei lavori viene controllata dall'autorità edilizia.
- 2) Nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia il committente verrà informato in quale stadio della costruzione dovrà avvertire la Commissione edile per permettere i relativi controlli. Per ogni costruzione bisogna indicare i punti di corda, che verranno controllati dalla Commissione edile.
- 3) La Commissione edile deve chiedere subito il fermo dei lavori non conformi alle prescrizioni.
- 4) Alle persone incaricate del controllo va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.
- 5) L'autorità edilizia collauda la costruzione. Il termine della costruzione deve essere comunicata all'autorità edilizia in forma scritta.

Modifiche**Art. 12.9**

- 1) Le modifiche ai piani approvati eseguite durante l'esecuzione della costruzione devono essere approvate dall'autorità edilizia.
- 2) Se la modifica del progetto incide sull'aspetto esterno della costruzione, come in particolare la volumetria, la posizione o l'utilizzazione, bisogna eseguire una nuova procedura per la licenza edilizia.

Esame preliminare**Art. 12.10**

- 1) All'autorità edilizia si può chiedere un parere di massima prima dell'inoltro della domanda di costruzione. Una decisione preliminare non dà diritto al rilascio della licenza edilizia e non può essere impugnata.

Tasse**Art. 12.11**

- 1) Per l'esame delle domande di costruzione, il rilascio della licenza edilizia, il controllo e il collaudo dei lavori, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese. Le spese di ricorsi inoltrati palesemente senza motivi, possono venir addebitate al ricorrente.
- 2) A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.

13. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE**Responsabilità****Art. 13.1**

- 1) Il committente, la direzione dei lavori e l'impresa sono solidalmente responsabili dell'esecuzione dei lavori conformemente ai piani approvati e dell'osservanza delle condizioni vincolate alla licenza edilizia.
- 2) Il Comune declina ogni responsabilità relativa alla concessione e ai controlli che si riferiscono alla costruzione, consistenza, conformità dei materiali e alla sicurezza dell'edificio.

Disposizioni penali**Art. 13.2**

- 1) Le trasgressioni alle disposizioni della presente legge edilizia e alle norme emanate in conformità della legge stessa, sono punite con multe fino a fr. 30'000.-. Se il contravventore agisce a scopo di lucro, il Consiglio comunale non è legato al massimo della multa.
- 2) Se una trasgressione viene commessa nell'evadere un affare di una persona giuridica, società in nome collettivo o in accomandita, ditta individuale o collettività di persone senza personalità giuridica o altrimenti nello sbrigare un'operazione d'affare o d'ufficio per terzi, le disposizioni penali sono applicabili alle persone che hanno agito o avrebbero dovuto agire a nome degli stessi. La persona giuridica, la società o la collettività di persone risponde solidalmente delle multe e delle spese.
- 3) Le contravvenzioni alla Legge cantonale sulla pianificazione territoriale oppure ad atti legislativi e decisioni basati su di essa si prescrivono entro cinque anni dalla conclusione del reato. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La sanzione penale per una contravvenzione si estingue dopo cinque anni.

- 4) Prima del rilascio di una decisione di multa il colpito deve essere sentito e l'Autorità edilizia è tenuta a chiarire la sua situazione economica, in particolare il reddito e la sostanza.

Ripristino dello stato a norma di legge**Art. 13.3**

- 1) Il committente deve ripristinare lo stato a norma di legge indipendentemente se è stato punito o no. Se non ossequia l'intimazione entro il termine comminato, il Consiglio comunale può far eseguire i provvedimenti da terzi a spese del renitente.
- 2) Per le spese dei provvedimenti sostitutivi spetta al Comune un'ipoteca legale nei confronti del proprietario fondiario.

Entrata in vigore**Art. 13.4**

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore con l'accettazione da parte dell'Assemblea comunale e l'approvazione del Governo. Essa vale per tutte le domande di costruzione non ancora approvate al momento dell'entrata in vigore.
- 2) La legge edilizia del 29 giugno 1975 viene sostituita con l'entrata in vigore della presente legge edilizia.

Legge edilizia di Brusio: Schema delle zone

Tipo di zona	ZP	ZAP2	ZAP3	ZR2	R2AP	ZR3	ZR4	ZALB	ZM	ZA	ZI	ZEIP/ZIP
Indice di sfruttamento	–	0.6	0.8	0.5	0.5	0.8	1.0	0.5	0.8	–	–	–
Indice di edificabilità	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.0	5.0	–
Altezza massima del fabbricato	–	7.50	10.50	7.50	7.50	10.50	13.50	7.50	10.50	10.50	15.00	–
Lunghezza massima del fabbricato	–	30.00	35.00	20.00	20.00	30.00	35.00	30.00	35.00	50.00	50.00	–
Distanza minima dal confine	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	4.00	5.00	3.00	4.00	3.00	5.00	2.50
Distanza minima tra edifici	4.00	4.00	4.00	6.00	6.00	8.00	10.00	6.00	8.00	6.00	10.00	4.00
Emissioni	b)	b)	b)	a)	a)	a)	a)	b)	b)	b)	b)	a) / b)
Gradi di sensibilità fonica	III	III	III	II	II	II	II	III	III	III	III	II / III

Tipo di zona edificabile:

ZP = zona paese
 ZAP3 = zona ampliamento paese 3
 ZAP2 = zona ampliamento paese 2
 ZR2 = zona residenziale 2
 R2AP = zona resid. abitazioni primarie
 ZR3 = zona residenziale 3
 ZR4 = zona residenziale 4

ZALB = zona alberghiera
 ZM = zona mista
 ZA = zona artigianale
 ZI = zona industriale
 ZEIP = zona per edifici e impianti pubblici
 ZIP = zona per impianti pubblici

Emissioni:

a) = non moleste
 b) = poco moleste

Gradi di sensibilità secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico

Tabella delle modifiche:

Decisione del Comune	Approvazione del Cantone	Modifica
7 dicembre 1997	DG n. 657 del 13 aprile 1999	Revisione totale della legge edilizia
22 dicembre 2002	DG n. 242 del 24 febbraio 2004	Artt. 3.2, 4.11, 4.14, 4.17, 4.18, 4.19, 4.24 ^{bis} , 4.24 ^{ter} e 5.4
16 dicembre 2005	DG n. 1007 del 5 settembre 2006	Artt. 4.18, 4.18 ^{bis} e 4.19
19 dicembre 2010	DG n. 158 dell'1 marzo 2011	Artt. 3.2 e 4.13
19 luglio 2020	DG n. 214 del 2 marzo 2021	Artt. 4.18 ^{bis} , 4.18 ^{ter} , 4.19, 6.1 ^{bis} e 6.1 ^{ter}
13 luglio 2022	DG n. 175 del 28 febbraio 2023	Art. 4.18 ^{bis}