

**Cantone dei Grigioni**

**Comune di Poschiavo**

---



## **Legge edilizia**

---

Decisa dal popolo il 2 settembre 2001

Approvata dal Governo con DG n. 625 del 29 aprile 2003

Ultima modifica:

Decisione del popolo dell'9 giugno 2024

Approvata dal Governo con DG n. 466 del 17 giugno 2025

\* Tabella delle modifiche alla fine della legge edilizia

**INDICE SISTEMATICO**

<b>I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>		<b>4</b>
Scopo	Art. 1	4
Campo di applicazione	Art. 2	4
Protezione della natura e del paesaggio	Art. 3	4
Autorità edilizia	Art. 4	4
Commissione edilizia	Art. 5	4
Consulenza in materia edilizia	Art. 6	4
Deroghe	Art. 7	5
Diritto di ricostruzione	Art. 8	5
Zona di pianificazione	Art. 9	5
<b>II. SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE</b>		<b>5</b>
Piano direttore	Art. 10	5
Inventari	Art. 11	5
<b>III. ORDINAMENTO BASE</b>		<b>6</b>
<b>1. Disposizioni generali</b>		<b>6</b>
Ordinamento base	Art. 12	6
Piano delle zone	Art. 13	6
Piano generale delle strutture	Art. 14	6
Piano generale di urbanizzazione	Art. 15	6
Procedura	Art. 16	6
<b>2. Prescrizioni edili</b>		<b>7</b>
<b>2.1 Premesse di costruzione</b>		<b>7</b>
Licenza edilizia	Art. 17	7
Condizioni e oneri	Art. 18	7
Edificabilità	Art. 19	7
<b>2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti</b>		<b>8</b>
Architettura e urbanistica	Art. 20	8
Tetti	Art. 21	8
Recinzioni	Art. 22	8
Modifiche del terreno, scarpate e muri	Art. 23	8
Insegne e manifesti pubblicitari	Art. 24	8
Antenne e impianti solari	Art. 25	9
Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua	Art. 26	9
<b>2.3 Opere viarie e servizi tecnologici</b>		<b>9</b>
Sicurezza del traffico	Art. 27	9
Accessi e uscite	Art. 28	9
Posteggi per veicoli a motore: a) Posteggi obbligatori	Art. 29	9
Posteggi per veicoli a motore: b) Tassa sostitutiva	Art. 30	10
Condotte	Art. 31	10
<b>2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti</b>		<b>10</b>
Costruzione di edifici e impianti	Art. 32	10
Emissioni	Art. 33	11
Lavori di costruzione	Art. 34	11
Manutenzione	Art. 35	11
<b>2.5 Suolo, spazio pubblico e privato</b>		<b>11</b>
Uso del suolo e dello spazio pubblico	Art. 36	11
Uso della proprietà privata a scopi pubblici	Art. 37	11
<b>3. Zone</b>		<b>12</b>
<b>3.1 Zone edificabili</b>		<b>12</b>
<b>3.1.1 Disposizioni generali</b>		<b>12</b>
Tappe di utilizzazione	Art. 38	12
Piazzali da gioco per bambini	Art. 39	12

Vani accessori	Art. 40	12
Depositi	Art. 41	12
<b>3.1.2 Genere delle zone</b>		<b>12</b>
Zona nucleo N	Art. 42	12
Zona villaggio V	Art. 43	12
Zona residenziale R	Art. 44	13
Zona vacanze VA	Art. 45	13
Zona artigianale AR	Art. 46	13
Zona artigianale Apollo	Art. 46 <sup>bis*</sup>	13
Zona industriale/artigianale IA	Art. 47*	14
Zona per edifici e impianti pubblici EP	Art. 48	14
Zona per impianti pubblici IP	Art. 49	14
Zona di traffico TR, PaPr, DL, FV <sup>1</sup> .	Art. 50	14
Zona per il turismo TU	Art. 51	14
Zona per costruzioni accessorie CA	Art. 52	15
<b>3.1.3 Ordinamento delle zone</b>		<b>15</b>
Schema delle zone	Art. 53*	15
Costruzione contigua	Art. 54	17
Costruzione semiaperta e aperta	Art. 55	17
Indice di sfruttamento	Art. 56	17
Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particella	Art. 57	17
Altezza dell'edificio	Art. 58	18
Lunghezza dell'edificio	Art. 59	18
Distanza dal confine dall'edificio	Art. 60	18
Distanza dalle strade	Art. 61	18
<b>3.2 Altre zone</b>		<b>19</b>
Zona agricola A	Art. 62	19
Zona forestale F	Art. 63	19
Zona libera ZL	Art. 64	19
Zona di rispetto ZR	Art. 65	19
Zona di protezione dei siti caratteristici PSC	Art. 66	19
Zona archeologica ZA	Art. 67	19
Zona di protezione archeologica PA	Art. 68	20
Zona di protezione della natura PN	Art. 69	20
Zona di protezione del paesaggio PP	Art. 70	20
Zona di campeggio C	Art. 71	20
Zona di protezione per le acque di falda e delle sorgenti PAS	Art. 72	21
Zona di pericolo PI e PII	Art. 73	21
Zona d'estrazione di materiale E	Art. 74	21
Zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri ZESG	Art. 75	21
Zona di lavorazione e di deposito di sabbia e ghiaia Li Geri ZLDSG	Art. 76	22
Zona per il deposito di materiale DM	Art. 77	22
Zona per la discarica regionale per materiali Camp Martin ZDM	Art. 78	22
Zona Abrüsù	Art. 78 <sup>bis*</sup>	22
Zona per depositi aziendali DA	Art. 79	23
Altro territorio comunale ATC	Art. 80	23
<b>4. Strutturazione</b>		<b>23</b>
Area di protezione	Art. 81	23
Area di adattamento	Art. 82	23
Linee di struttura	Art. 83	23
Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle	Art. 84	24
Riqualifica della struttura delle piazze e lungo le strade	Art. 85	24
Oggetti naturali e culturali protetti	Art. 86	24
<b>5. Urbanizzazione</b>		<b>24</b>
<b>5.1 Disposizioni generali</b>		<b>24</b>
Urbanizzazione di base e generale	Art. 87	24
Urbanizzazione di dettaglio	Art. 88	24
Tappe di urbanizzazione	Art. 89	25

<b>5.2 Progettazione, esecuzione</b>		<b>25</b>
Linee d'allineamento, linee di livello	Art. 90	25
Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione	Art. 91	25
Procedura	Art. 92	25
<b>IV. PIANO DI QUARTIERE</b>		<b>26</b>
<b>1. Piano di quartiere</b>		<b>26</b>
Scopo e contenuto	Art. 93	26
Disposizioni del piano di quartiere	Art. 94	26
Piano delle strutture del quartiere	Art. 95	26
Piano di urbanizzazione del quartiere	Art. 96	26
Finanziamento	Art. 97	26
Attrezzature del quartiere	Art. 98	26
<b>2. Ricomposizione particellare</b>		<b>27</b>
Ricomposizione particellare	Art. 99	27
Vecchio possesso	Art. 100	27
Deduzioni per opere comuni	Art. 101	27
Nuova assegnazione, conguaglio	Art. 102	27
Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni	Art. 103	27
Rettifica dei confini	Art. 104	28
<b>3. Procedura di pianificazione del quartiere</b>		<b>28</b>
Introduzione	Art. 105	28
Elaborazione	Art. 106	28
Esposizione pubblica, opposizione	Art. 107	28
Emanazione	Art. 108	28
Spese di pianificazione	Art. 109	28
Abrogazione o modificazione	Art. 110	29
Riserva della licenza edilizia	Art. 111	29
<b>V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA</b>		<b>29</b>
Intenzione di edificare	Art. 112	29
Parere preliminare	Art. 113	29
Domanda di costruzione	Art. 114	29
Modine (profili)	Art. 115	30
Esposizione, pubblicazione ed opposizione	Art. 116	30
Decisione	Art. 117	30
Inizio e termini dei lavori di costruzione	Art. 118	31
Esecuzione della costruzione, modifiche	Art. 119	31
Controllo dei lavori, collaudo	Art. 120	31
Tasse	Art. 121	31
<b>VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI</b>		<b>31</b>
Responsabilità	Art. 122	31
Disposizioni penali	Art. 123	32
Ripristino dello stato di legalità	Art. 124	32
Rimedi legali	Art. 125	32
Entrata in vigore	Art. 126	32
Disposizione finale	Art. 127	32

Disegni esplicativi:

D1 – Tetti; distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua

D2 – Sicurezza del traffico; accessi e uscite

D3 – Indice di sfruttamento (IS)

D4 – Indice di sfruttamento

D5 – Altezza dell'edificio

D6 – Distanza dal confine e dall'edificio

D7 – Sporgenze dall'edificio verso l'arretramento dal confine, sporgenze dalla linea di struttura e di allineamento verso il confine

## I. DISPOSIZIONI GENERALI

### **Scopo** **Art. 1**

- 1) La legge edilizia disciplina l'utilizzazione razionale del territorio e lo sviluppo edilizio ordinato del Comune. Per l'applicazione della legge edilizia sono indicativi gli scopi e i principi del diritto di pianificazione territoriale, nonché gli obiettivi di incidenza territoriale del Comune, della Regione e del Cantone.

### **Campo di applicazione** **Art. 2**

- 1) La legge edilizia ha valore su tutto il territorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili a tutti gli interventi, gli edifici e gli impianti sottoposti a licenza edilizia.
- 2) Edifici e impianti esistenti non conformi a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche insignificanti possono essere approvate, se non vi si oppongono interessi pubblici.
- 3) Per un progetto di costruzione, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, vanno osservate anche le disposizioni applicabili di diritto federale e cantonale.
- 4) Per i rapporti di vicinato, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, valgono in particolare le disposizioni del Codice civile svizzero (CCS) e la legge cantonale d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC).

### **Protezione della natura e del paesaggio** **Art. 3**

- 1) Paesaggi, aree naturali e biotopi di valore non possono essere distrutti né sostanzialmente danneggiati. Edifici e impianti di valore storico, artistico o architettonico non possono essere demoliti o lasciati in stato di degrado.
- 2) Le misure di protezione necessarie, secondo il diritto di pianificazione territoriale e il diritto sulla protezione della natura e del paesaggio, vengono adottate nel quadro della pianificazione locale. Servono a tale scopo l'emanazione di zone di protezione, di aree di protezione, come pure l'inclusione degli oggetti da sottoporre a protezione nel piano delle zone e nel piano generale delle strutture.
- 3) Il Consiglio comunale può emanare disposizioni cautelative.

### **Autorità edilizia** **Art. 4**

- 1) Il Consiglio comunale funge da Autorità edilizia.
- 2) All'Autorità edilizia spetta l'esecuzione della presente legge, nonché l'applicazione delle prescrizioni di diritto federale e cantonale, nella misura in cui il Comune è competente.
- 3) All'occorrenza l'Autorità edilizia può designare degli esperti.
- 4) È data facoltà all'Autorità edilizia di delegare determinati compiti e competenze ad altre istanze previste da questa legge.

### **Commissione edilizia** **Art. 5**

- 1) La Commissione edilizia funge da organo consulente dell'Autorità edilizia in tutti i casi, in cui questa deve emanare una decisione in base a una domanda di costruzione. La Commissione edilizia esamina le domande di costruzione sotto l'aspetto della legalità, fattibilità e formula proposte all'Autorità edilizia.
- 2) Per i casi di sua competenza la Commissione edilizia emette la licenza di costruzione.
- 3) La Commissione edilizia è responsabile per il controllo dei lavori ed il collaudo. Il rapporto di collaudo va trasmesso all'Autorità edilizia.
- 4) La competenza e gli obblighi della Commissione edilizia sono fissati dalla Giunta comunale in un regolamento.

### **Consulenza in materia edilizia** **Art. 6**

- 1) L'Autorità edilizia può designare esperti per le questioni riguardanti il campo d'azione della legge edilizia.
- 2) Nei casi ritenuti necessari l'Autorità edilizia e la Commissione edilizia possono consultare l'esperto designato. Le sue raccomandazioni possono essere integrate nelle prescrizioni della licenza edilizia.

**Deroghe****Art. 7**

- 1) Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'Autorità edilizia può concedere deroghe a singole norme, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici.
- 2) Non esiste alcun diritto alla concessione di deroghe.
- 3) La concessione di una deroga può essere abbinata a condizioni e oneri, limitata nel tempo e, in particolare, subordinata alla condizione che il proprietario del fondo, su richiesta dell'Autorità edilizia, s'impegni, mediante dichiarazione di garanzia a ripristinare immediatamente lo stato legale.

**Diritto di ricostruzione****Art. 8**

- 1) Un edificio distrutto da forza maggiore o demolito a scopo di risanamento può essere rifabbricato senza osservare le distanze legali solo nelle zone nucleo e villaggio.
- 2) Il diritto di ricostruzione si estingue entro 6 anni dalla distruzione.
- 3) L'intera ricostruzione deve avvenire sulla stessa pianta, nell'estensione e nella volumetria anteriori alla distruzione; deroghe sono possibili unicamente per delle misure di risparmio energetico o per impellenti necessità di carattere igienico - sanitario. L'uso del diritto di ricostruzione ed eventuali deroghe necessitano di una menzione a registro fondiario.
- 4) È consentita la modifica dello scopo.
- 5) Il diritto di ricostruzione non viene autorizzato se l'edificio o l'impianto pregiudica l'esecuzione del piano di quartiere, piano generale delle strutture oppure è in contrasto con le linee di costruzione previste.

**Zona di pianificazione****Art. 9**

- 1) Se viene avviata una procedura di revisione totale o parziale della pianificazione locale, l'Autorità edilizia può stabilire una zona di pianificazione per i relativi territori. Questa deve essere pubblicata sui fogli ufficiali del Comune e del Cantone.
- 2) Nella zona di pianificazione non vengono autorizzati edifici e impianti se essi sono in contraddizione con la prevista procedura oppure possono pregiudicare la sua esecuzione.
- 3) La zona di pianificazione può essere disposta dall'Autorità edilizia per la durata massima di un anno e prorogata adeguatamente con il consenso del competente Dipartimento cantonale.

**II. SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE****Piano direttore****Art. 10**

- 1) Il piano direttore fissa i tratti fondamentali della futura utilizzazione, strutturazione e urbanizzazione del territorio comunale. Il piano direttore è composto da piano e testo. Esso si basa sul modello di sviluppo del Comune e tiene conto dei piani direttori della Regione e del Cantone.
- 2) Il piano direttore è vincolante per gli organi comunali, non però per i proprietari dei fondi.
- 3) Il piano direttore e le sue modifiche sono sottoposti all'approvazione della Giunta comunale. Prima della decisione, il piano viene esposto pubblicamente per 30 giorni. Durante lo stesso periodo possono essere presentate delle osservazioni all'Autorità edilizia, la quale prenderà posizione in merito.

**Inventari****Art. 11**

- 1) L'inventario del paesaggio comprende i paesaggi, gli oggetti naturali e i biotopi degni di essere preservati.
- 2) L'inventario d'insediamento comprende e valuta l'esistente sostanza edificata e gli spazi esterni.
- 3) Gli inventari formano la base per l'emanazione di zone e aree di protezione e di prescrizioni di struttura, come pure per l'inserimento di costruzioni singole, gruppi di edifici, oggetti naturali e culturali di valore nel piano direttore delle strutture e nel piano generale delle strutture.

### III. ORDINAMENTO BASE

#### 1. Disposizioni generali

##### Ordinamento base

**Art. 12**

- 1) L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione.
- 2) La legge edilizia e i piani dell'ordinamento base sono vincolanti per tutti.

##### Piano delle zone

**Art. 13**

- 1) Il piano delle zone disciplina l'utilizzazione del territorio comunale. Esso definisce le zone edificabili e le ulteriori zone non edificabili.
- 2) Il piano delle zone distingue tra zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla. Le zone di utilizzazione di base definiscono in modo generale l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.
- 3) Nel piano delle zone vengono definiti i gradi di sensibilità. Per la loro applicazione valgono le prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente e lo schema delle zone all'art. 53.

##### Piano generale delle strutture

**Art. 14**

- 1) Il piano generale delle strutture regola la strutturazione e la protezione di costruzioni singole o di gruppi di edifici, dell'insediamento e del paesaggio.
- 2) Il piano generale delle strutture definisce di regola le aree di protezione, di adattamento, le aree di strutturazione e di riqualifica e le aree da mantenere libere. Esso può definire aree in cui prima della sopredificazione devono essere eseguite pianificazioni di quartiere.
- 3) Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle reti viarie, delle piazze o dei cortili possono essere fissate delle linee di struttura nel piano generale delle strutture. Per la creazione di superfici libere da edificazioni e per mantenere libere parti del paesaggio possono essere prescritti dei trasferimenti di utilizzazione.
- 4) Il piano generale delle strutture designa gli edifici e impianti protetti e da conservare nonché oggetti naturali e culturali protetti.

##### Piano generale di urbanizzazione

**Art. 15**

- 1) Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Esso può prevedere tappe di urbanizzazione e linee di allineamento, necessarie a mantenere libere le superfici viarie e le condotte importanti.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione può prevedere misure atte a ridurre il traffico. Può determinare zone, nelle quali gli impianti di urbanizzazione devono essere progettati e costruiti secondo un concetto specifico (concetto di parcheggio, concetto di approvvigionamento).
- 3) Il piano generale di urbanizzazione serve quale base per i progetti generali e per il finanziamento dell'urbanizzazione.

##### Procedura

**Art. 16**

- 1) L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, e del piano generale delle strutture sono sottoposte alla votazione popolare. L'emanazione del piano generale di urbanizzazione o parti di esso è di competenza della Giunta comunale.
- 2) Le prescrizioni edili e i piani devono essere esposti pubblicamente nel Comune prima della votazione per la durata di 30 giorni. L'esposizione va resa nota mediante pubblicazione sull'organo ufficiale del Comune.
- 3) Durante il periodo d'esposizione ognuno è autorizzato a presentare per iscritto all'Autorità edilizia richieste di modifica e formulare proposte. Essa decide sulle istanze e comunica per iscritto la sua decisione ai richiedenti prima della votazione popolare.
- 4) Se le modifiche concernono unicamente alcuni proprietari fondiari, invece dell'esposizione pubblica può essere data a questi personalmente la possibilità di presentare richieste di modifica e formulare proposte. L'esposizione pubblica deve essere ripetuta, se le prescrizioni edili o i piani hanno subito una modifica sostanziale dopo l'esposizione. In questo caso, la legge o i piani, sottoposti a modifica, saranno esposti pubblicamente prima della votazione popolare per la durata di 10 giorni.

- 5) Le decisioni stabilite da votazione popolare in merito all'emanazione o modifica della legge edilizia, nonché dei piani dell'ordinamento base, devono essere pubblicate sull'organo ufficiale comunale con indicazione delle possibilità di gravame.

## **2. Prescrizioni edili**

### **2.1 Premesse di costruzione**

#### **Licenza edilizia**

**Art. 17**

- 1) La realizzazione e la trasformazione di edifici e impianti richiedono una licenza edilizia.
- 2) All'obbligo della licenza edilizia sottostanno in particolare:
  1. nuovi edifici, trasformazioni, ampliamenti e demolizioni di edifici e impianti;
  2. modifica nell'utilizzazione di edifici e impianti, oppure di locali singoli;
  3. rinnovi, per quanto concernono l'aspetto esteriore;
  4. piccole costruzioni ed edifici provvisori come pure costruzioni mobili, roulotte e simili oggetti, i quali stazionano allo stesso posto per una durata di oltre tre mesi all'anno e sostituiscono costruzioni fisse;
  5. tutte le costruzioni e gli impianti che richiedono un permesso a norma dell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;
  6. impianti privati per il deposito e il trasporto di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
  7. condotte private di rifornimento e di trasporto, come acquedotti e condotte di drenaggio, fognature e condutture elettriche ad eccezione di linee telefoniche;
  8. impianti privati d'approvvigionamento, come impianti solari, pompe termiche, serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, piazzali di raccolta e ripostigli per la spazzatura;
  9. impianti viari privati, come strade, vie, accessi, parcheggi nonché impianti di trasporto di ogni genere, compresi gli impianti agricoli, forestali nonché a scopo turistico;
  10. condutture aeree di ogni genere, escluse le linee telefoniche;
  11. antenne esterne e radiotrasmittenti, distributori automatici esterni, impianti permanenti per gru e sili;
  12. installazioni per la posa di insegne, come insegne aziendali, vetrine, insegne luminose;
  13. trasformazioni del terreno, muri di sostegno e di controriva;
  14. recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;
  15. depositi per materiale e prodotti di ogni genere;
  16. l'estrazione di materiale, come per esempio cave di sabbia e di sassi;
  17. depositi per materiale di scavo e detriti;
  18. discariche di inerti e simili, concimaie;
  19. posti di campeggio e aree di sosta.
- 3) Edifici e impianti fuori delle zone edificabili necessitano dell'approvazione da parte del Dipartimento cantonale competente.

#### **Condizioni e oneri**

**Art. 18**

- 1) Le licenze edilizie possono essere rilasciate con condizioni e oneri, nella misura in cui questi sono di interesse pubblico, sono oggettivamente in relazione con la decisione presa e risultano necessari per garantire la legalità.
- 2) Una licenza per costruzioni o per parti di edifici non conforme alle norme legali, può essere limitata nel tempo, oppure subordinata alla condizione, secondo cui, su richiesta dell'Autorità edilizia, deve essere ripristinato lo stato di legalità entro un termine adeguato (dichiarazione di garanzia).
- 3) L'Autorità edilizia fa annotare a registro fondiario a spese del committente le dichiarazioni di garanzia nonché gli oneri permanenti.

#### **Edificabilità**

**Art. 19**

- 1) Nuovi edifici, trasformazioni e ampliamenti sostanziali vengono approvati unicamente se la particella è edificabile. Una particella va ritenuta edificabile:
  - a.) se la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e se nella zona interessata non pregiudica un'urbanizzazione prevista o una ricomposizione particellare;

- b.) se un'urbanizzazione conforme alle prescrizioni esiste già, oppure viene realizzata conformemente alle prescrizioni legali al momento dell'ultimazione dell'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 far dipendere la licenza edilizia dal fatto, che le spese presumibili per un eventuale completamento degli impianti di urbanizzazione da parte del Comune vengano garantite dal committente.
  - 3) Se il committente non è proprietario degli impianti indispensabili all'urbanizzazione o del terreno necessario per questi impianti, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto a colui che prova di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e l'utilizzazione degli impianti.

## **2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti**

### **Architettura e urbanistica**

**Art. 20**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e inseriti nel loro ambiente urbanistico e paesaggistico.
- 2) Progetti di costruzione che non corrispondono alle esigenze di una buona strutturazione, specialmente in merito all'integrazione nel contesto urbano, alle proporzioni dell'edificio, alla struttura delle facciate, alla configurazione del terreno, del tetto o alla combinazione dei colori, devono essere rielaborati.

### **Tetti**

**Art. 21**

- 1) La struttura e l'inclinazione del tetto devono riferirsi alle forme, ai colori e ai materiali usuali della relativa zona.
- 2) Gli abbaini sono ammessi solo se integrati nella tipologia dell'edificio e del tetto. Essi sono ammessi in zona nucleo se la lunghezza non supera 1/4 di quella della facciata, nelle altre zone se la lunghezza non supera 1/3 di quella della facciata. Il punto d'intersezione del tetto e dell'abbaino si trova almeno a 1 m dai colmi per abbaini con uno spiovente e 1,5 m dall'orlo inclinato della falda per ogni tipo di abbaino (vedi disegno esplicativo in appendice). Le insenature (vasche nel tetto) non sono ammesse in zona nucleo e villaggio.
- 3) Tetti piani sono esclusi nella zona nucleo. Le deroghe sono possibili solo per particolari situazioni urbanistiche, per costruzioni annesse a pianterreno o per quelle secondarie.
- 4) La copertura del tetto in lamiera è possibile se il materiale non è riflettente o è pitturato.
- 5) Il Comune può subsidiare il rifacimento o l'esecuzione di tetti in pietra.

### **Recinzioni**

**Art. 22**

- 1) Opere di cinta, come steccati, muri e siepi, devono essere ben strutturate, così da inserirsi nell'ambiente urbanistico e nel paesaggio.
- 2) Steccati in filo spinato o in altri materiali pericolosi sono vietati su tutto il territorio comunale. Steccati esistenti in simili materiali devono essere allontanati entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente disposizione. L'Autorità edilizia prende le disposizioni necessarie al fine dell'eliminazione di steccati pericolosi. Se necessario, essa ordina l'esecuzione d'ufficio.
- 3) Le recinzioni, che figurano nel piano generale delle strutture, possono essere modificate solo se la modifica non compromette la loro struttura tipica.

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

**Art. 23**

- 1) Modifiche dell'esistente configurazione del terreno sono ammesse solo se non pregiudicano le caratteristiche locali e il paesaggio.
- 2) L'Autorità o la Commissione edilizia possono chiedere dei piani di sistemazione.
- 3) Scarpate, muri di sostegno e muri di cinta devono essere limitati al minimo indispensabile.
- 4) Muri di sostegno che non superano 150 cm di altezza non vengono considerati come costruzioni, per quanto concerne le distanze.

### **Insegne e manifesti pubblicitari**

**Art. 24**

- 1) Insegne possono venir affisse solo nei luoghi autorizzati. Agli edifici aziendali possono essere affisse solo insegne, che riguardano i rispettivi prodotti o le relative prestazioni di servizio, eccezioni possono essere concesse dall'Autorità edilizia.

- 2) Insegne e manifesti pubblicitari sono ammessi solo se non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio, nonché alla sicurezza del traffico. I relativi testi principali devono essere in italiano; in modo subordinato sono possibili altre indicazioni nelle lingue nazionali.

**Antenne e impianti solari****Art. 25**

- 1) Nuove antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, sono ammesse solo se un collegamento a un'antenna preesistente o collettiva non è possibile e ragionevole. L'ubicazione deve essere scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- 2) Pannelli, collettori ed altri impianti per la produzione di energia solare non devono pregiudicare l'aspetto del paesaggio.

**Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua****Art. 26**

- 1) Per edifici e impianti deve essere osservata una distanza di 10 m dal bosco delimitato nel piano delle zone; la distanza dal bosco viene calcolata dal confine della particella boschile o, in mancanza di questo, a partire dalla linea risultante dall'ubicazione dei primi tronchi, che in tal caso devono essere a una distanza di 13 m. Nei casi in cui la delimitazione dettagliata del bosco di base è definita, la distanza dal margine delimitato è di 11 m.
- 2) ...<sup>1</sup>
- 3) Lungo corsi d'acqua pubblici non arginati nelle zone edilizie va mantenuta una distanza di 10 m, lungo corsi d'acqua pubblici arginati 5 m, fuori delle zone edilizie una distanza di 20 m. La distanza dai corsi d'acqua demarcati viene misurata a partire dal confine della particella o, per i corsi d'acqua non demarcati, dal punto d'inter-sezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la riva.
- 4) Rimangono riservate speciali linee di distanza dal bosco e dai corsi d'acqua fissate nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture (vedi disegno esplicativo in appendice).

**2.3 Opere viarie e servizi tecnologici****Sicurezza del traffico****Art. 27**

- 1) Impianti come accessi e uscite sulle strade, vie e piazze non devono recare pericolo ai loro utenti. L'Autorità edilizia può disporre la sistemazione oppure la soppressione di impianti pericolosi.
- 2) I nuovi accessi devono conformarsi alle norme di sicurezza elaborate dall'Unione dei professionisti svizzeri delle strade (SNV), in particolare per quanto riguarda la pendenza, la perpendicolarità e i raggi dell'imbocco (vedi disegno esplicativo in appendice valido anche per l'art. 28).
- 3) Se il nuovo accesso si immette su una strada cantonale, i nuovi impianti oppure le modifiche di impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente Autorità cantonale.

**Accessi e uscite****Art. 28**

- 1) Autorimesse con uscita diretta su strade, vie e piazze pubbliche devono avere uno spiazzo antistante di almeno 5 m di lunghezza e 3 m di larghezza. Se esse servono per il posteggio di veicoli con una lunghezza di oltre 5 m, lo spiazzo antistante deve essere ampliato proporzionalmente.
- 2) La pendenza delle rampe non può superare il 15%. Per rampe nei pressi di strade è richiesto uno spiazzo con una pendenza massima del 5% e con una lunghezza minima di 4 m tra il margine della strada e l'inizio della pendenza (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 3) In situazioni particolari, specialmente nella zona nucleo e nella zona villaggio, l'Autorità edilizia può autorizzare deroghe a quanto sopra esposto.
- 4) Se necessario, dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'Autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi e uscite comuni, oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentire a terzi l'uso in comune dietro versamento di un indennizzo adeguato.

**Posteggi per veicoli a motore: a) Posteggi obbligatori****Art. 29**

- 1) In caso di costruzione di nuovi edifici, nonché di trasformazioni sostanziali o ampliamenti, che lasciano presumere un traffico supplementare, vanno previsti sulla particella stessa, oppure su terreno privato nelle prossime vicinanze, dei posteggi per veicoli a motore accessibili durante tutto l'anno e da mantenere liberi permanentemente per il parcheggio.

<sup>1</sup> Art. 26 cpv. 2 (Distanza dal bosco) non approvato secondo DG n. 625 del 29.04.2003

Devono essere messi a disposizione per:

- edifici adibiti ad abitazione: 1 posteggio per ogni abitazione, se la superficie della singola abitazione supera i 100 m<sup>2</sup> SUL è richiesto un parcheggio per ogni 100 m<sup>2</sup> SUL o frazione di essa.
  - uffici: 1 posteggio per ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
  - esercizi artigianali: 1 posteggio per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda;
  - negozi: 1 posteggio per ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie del negozio;
  - pensioni e alberghi: 1 posteggio per ogni 3 letti per turisti;
  - ristoranti e bar: 1 posteggio per ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie (senza sale da pranzo per alberghi).
- 2) L'Autorità edilizia può ridurre in casi particolari il numero dei posteggi obbligatori contro dichiarazione di garanzia.
  - 3) Nella zona nucleo o dove è stata delimitata una zona di protezione dei siti caratteristici i proprietari di edifici e impianti esistenti possono essere obbligati a costruire dei posteggi oppure a partecipare a un impianto in comune, nella misura in cui le circostanze lo richiedono.
  - 4) Per edifici e impianti con forte afflusso d'utenza (centri d'acquisto, discoteche, grossisti, centri industriali di vendite ecc.) l'Autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive della UPSS (Unione dei professionisti svizzeri delle strade).
  - 5) Nel caso di edifici abitativi e alberghi, tutti i posteggi permanenti devono di regola essere collocati in autorimesse. Per i rimanenti edifici e impianti l'Autorità edilizia stabilisce la quota dei posteggi nelle autorimesse.

#### **Posteggi per veicoli a motore: b) Tassa sostitutiva**

**Art. 30**

- 1) Se la costruzione di posteggi su proprio terreno oppure su terreno garantito con patto contrattuale non è possibile e se il proprietario del fondo non partecipa neppure a un impianto in comune, in tal caso esso è tenuto a versare un contributo compensativo non ricorrente.
- 2) La Giunta comunale emana un regolamento per la fissazione delle tasse sostitutive e per la devoluzione di tali tasse alla costruzione di parcheggi destinati al pubblico.

#### **Condotte**

**Art. 31**

- 1) Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale oppure entro le linee di allineamento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, i proprietari sono tenuti a tollerare sul loro fondo, contro adeguato indennizzo, la costruzione e la manutenzione della condotta e degli impianti che fanno parte di essa. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dalla competente Commissione cantonale di espropiazione.
- 2) Se mutano le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del proprietario della stessa, a meno che non sia stata prevista una differente regolamentazione al momento della costituzione della servitù di attraversamento.
- 3) Il diritto di attraversamento per condotte private si conforma all'art. 691 CCS.
- 4) I proprietari di condotte private esistenti sono obbligati ad acconsentire ad altri proprietari fondiari l'uso in comune delle proprie condotte contro il versamento di un'equa indennità. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dall'Autorità edilizia.

## **2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti**

### **Costruzione di edifici e impianti**

**Art. 32**

- 1) Tutte le costruzioni e gli impianti vanno realizzati e mantenuti in modo da soddisfare le prescrizioni tecniche, igieniche e di protezione dell'ambiente, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la solidità, l'idoneità degli impianti sanitari, le infiltrazioni di umidità, le misure di protezione per il fuoco, il calore, le immissioni foniche e il risparmio di energia.
- 2) Edifici o impianti esistenti, che non rispondono alle esigenze legali, devono essere conformati alle prescrizioni vigenti in caso di una loro trasformazione o di un loro restauro, se ciò è possibile dal punto di vista tecnico-architettonico e se risulta ragionevole per il proprietario.
- 3) Se a una costruzione o a un impianto esistente si aggiunge un'isolazione termica, è possibile derogare alle norme sulle distanze dal confine e dai fabbricati, sulle altezze, sulle lunghezze, in quanto tale riduzione sia dovuta all'applicazione del materiale isolante.

**Emissioni****Art. 33**

- 1) Edifici e impianti vengono autorizzati solo se corrispondono alle prescrizioni vigenti in merito alla limitazione dell'impatto sull'ambiente. La loro ammissibilità nelle varie zone dipende dai gradi delle emissioni causate dagli stessi. Per la valutazione delle emissioni deve essere tenuto in considerazione anche l'aumento prevedibile del traffico.
- 2) Si differenziano edifici e impianti non molesti, mediamente molesti e fortemente molesti.
  1. Progetti di costruzione non sono ritenuti molesti se possono essere inseriti senza disturbo nelle zone residenziali e se non pregiudicano in nessun modo un quieto e sano abitare. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica II. <sup>1)</sup>
  2. Progetti di costruzione mediamente molesti sono quelli con emissioni usuali di tipo artigianale, le cui ore lavorative sono limitate al giorno. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica III. <sup>1)</sup>
  3. Progetti di costruzione con maggiori emissioni sono qualificati fortemente molesti. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica IV. <sup>1)</sup>
  4. Nelle vicinanze delle abitazioni, le concimaie e le vasche per il colaticcio devono essere coperte in modo da non risultare moleste per il vicinato. È proibito lasciar scorrere il colaticcio su terreno pubblico o privato.
- 3) Edifici e impianti esistenti che non soddisfano le prescrizioni vigenti sottostanno all'obbligo di risanamento secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente.
  - 1) Vedi ordinanza contro l'inquinamento fonico di volta in volta in vigore.

**Lavori di costruzione****Art. 34**

- 1) Nei pressi di lavori di costruzione di qualsiasi genere vanno adottate le necessarie misure per la protezione di persone, cose e ambiente.
- 2) Per lavori di costruzione causanti immissioni, l'Autorità o la Commissione edilizia fissano i tempi della costruzione.
- 3) Acque di scarico di cantiere devono essere trattate a seconda del loro genere e quantitativo, prima di essere immesse nella canalizzazione o in un ricettore.
- 4) È vietato bruciare rifiuti sul cantiere.

**Manutenzione****Art. 35**

- 1) Edifici e impianti devono essere costantemente mantenuti in buono stato. Se un edificio o impianto carente di manutenzione mette in pericolo uomini, animali o proprietà altrui oppure deturpa siti caratteristici o paesaggi, l'Autorità edilizia obbliga il proprietario ad adottare le misure necessarie. Se esso non dà seguito alle direttive, l'Autorità edilizia fa eseguire le misure indispensabili a spese del proprietario.
- 2) Edifici e impianti protetti e da conservare come pure oggetti naturali e culturali protetti vanno mantenuti e curati con particolare diligenza.
- 3) Queste prescrizioni valgono in modo analogo per opere di cinta, muri, piazze industriali, depositi, cantieri, impianti di urbanizzazione, come pure per modifiche del terreno risultanti da scavi e riempimenti.

**2.5 Suolo, spazio pubblico e privato****Uso del suolo e dello spazio pubblico****Art. 36**

- 1) L'uso accresciuto del suolo pubblico o dei corsi d'acqua pubblici è ammesso solo con l'autorizzazione dell'Autorità edilizia.
- 2) L'Autorità edilizia può autorizzare l'utilizzazione dello spazio pubblico per bovindi, balconi o altre costruzioni sporgenti, se l'uso del suolo pubblico non viene ostacolato, la sicurezza del traffico è garantita e alcun altro interesse pubblico vi si oppone.

**Uso della proprietà privata a scopi pubblici****Art. 37**

- 1) Il Comune o altri enti pubblici (Enti frazionali, Consorzi o Corporazioni) sono autorizzati, dopo la comunicazione al proprietario, a collocare gratuitamente su proprietà privata (terreno o fabbricato) idranti, indicatori di strade, segnali del traffico, indicazioni per le condotte dell'acqua, quote e punti fissi di misurazione come pure impianti per l'illuminazione pubblica ecc. Devono essere tenuti in conto i desideri giustificati dei proprietari.

Per interventi notevoli viene stipulato un contratto.

### **3. Zone**

#### **3.1 Zone edificabili**

##### **3.1.1 Disposizioni generali**

###### **Tappe di utilizzazione**

**Art. 38**

- 1) Per garantire uno sviluppo edilizio e urbanistico ordinato, le zone edificabili vengono suddivise in due tappe di utilizzazione.
- 2) Licenze edilizie vengono rilasciate solo per progetti di costruzione situati nella prima tappa di utilizzazione.
- 3) Le zone edificabili della seconda tappa d'utilizzazione vengono assegnate dal Comune alla prima tappa se risulta la necessità.
- 4) La procedura si conforma all'art. 16.

###### **Piazzali da gioco per bambini**

**Art. 39**

- 1) Se vengono costruiti, ampliati o trasformati sostanzialmente quartieri o case plurifamiliari, vanno costruiti su suolo privato piazzali di gioco per bambini, soleggiati e al riparo dal traffico. Essi devono avere una dimensione sufficiente (normalmente 15-20 % dell'intera superficie abitabile netta).

###### **Vani accessori**

**Art. 40**

- 1) All'interno dell'edificio, almeno 10 % dell'intera superficie abitabile netta deve essere destinato per solai, cantine, ripostigli, spazi per lavori manuali e per vani accessori comuni.

###### **Depositi**

**Art. 41**

- 1) Depositi di materie prime, macchinari e merci di ogni genere sono possibili solo in zona artigianale e industriale. Essi non possono recare pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio. L'Autorità edilizia può determinare aree di deposito temporaneo per legname e altri materiali anche al di fuori delle zone edificabili.<sup>2</sup>
- 2) L'Autorità edilizia ordina misure di ripristino o di eliminazione del deposito, laddove è riscontrata una deturpazione delle caratteristiche locali o del paesaggio oppure laddove sono riscontrate delle emissioni eccessive.
- 3) Le spese provocate da simili provvedimenti vanno a carico del proprietario o del titolare del deposito.

##### **3.1.2 Genere delle zone**

###### **Zona nucleo N**

**Art. 42**

- 1) La zona nucleo è destinata alle costruzioni residenziali, alle aziende artigianali e del settore terziario. Non sono ammesse nuove aziende agricole né ampliamenti sostanziali di aziende agricole esistenti.
- 2) Costruzioni esistenti, erette prima dell'introduzione dell'indice di sfruttamento, non sottostanno alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento, purché il volume non venga modificato.
- 3) Nella zona nucleo la struttura urbanistica dell'insediamento e la tipologia delle costruzioni esistenti devono essere conservate e completate. Dove non esistono linee di struttura, sono gli allineamenti esistenti che fissano l'ubicazione delle costruzioni.
- 4) Se lungo una strada vengono chiusi singoli spazi intermedi oppure sostituite o trasformate costruzioni esistenti, le altezze degli edifici e dei colmi delle costruzioni adiacenti non possono essere superate. Negli altri casi valgono le altezze degli edifici e dei colmi secondo lo schema delle zone.
- 5) Cambiamenti sostanziali di strade esistenti come pure di piazze e cortili possono essere autorizzati solo in base a un piano delle strutture del quartiere.
- 6) Per le zone nucleo non inserite nel piano generale delle strutture 1:1000 valgono le prescrizioni dell'area di protezione B.

###### **Zona villaggio V**

**Art. 43**

- 1) La zona villaggio è destinata alle abitazioni, alle imprese di servizio e di produzione. Non sono ammesse nuove aziende agricole né ampliamenti sostanziali di aziende agricole esistenti.

<sup>2</sup> Art. 41 cpv. 1 (depositi) approvato facendo presente secondo DG n. 625 del 29.04.2003

- 2) Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti devono inserirsi nella struttura urbanistica esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esteriore.
- 3) Costruzioni esistenti, erette prima dell'introduzione dell'indice di sfruttamento, non sottostanno alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento, purché il volume non venga modificato.
- 4) Modifiche sostanziali di strade esistenti, piazze e cortili sottostanno all'obbligo di realizzazione di un piano delle strutture del quartiere.

---

**Zona residenziale R****Art. 44**

- 1) La zona residenziale è destinata alla costruzione di abitazioni e alle aziende del settore terziario e alberghiero non moleste.

---

**Zona vacanze VA****Art. 45**

- 1) La zona vacanze è destinata alla costruzione di abitazioni secondarie e primarie.
- 2) Nella zona vacanze non sono ammesse attività moleste e ampliamenti di aziende agricole esistenti.

---

**Zona artigianale AR****Art. 46**

- 1) La zona artigianale è destinata alle aziende artigianali in genere e ai magazzini.
- 2) Il deposito di materiali d'estrazione, di scavo e di demolizione non è permesso.
- 3) Locali d'abitazione sono ammessi solo per il titolare dell'azienda, come pure per il portinaio e il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile. Questa norma non è applicabile agli edifici esistenti destinati completamente ad abitazione.
- 4) L'Autorità edilizia può emanare l'obbligo di recinzione in base all'art. 22 cpv. 1 anche per aziende esistenti.

---

**Zona artigianale Apollo****Art. 46<sup>bis</sup>\***

- 1) La zona artigianale è destinata alla produzione di beni e di servizi. Non sono ammessi abitazioni e negozi al dettaglio.
- 2) L'intensità dell'utilizzazione e la strutturazione degli edifici e degli impianti ammissibili sono definite nel Piano generale delle strutture Apollo. Gli edifici artigianali possono essere realizzati all'interno dei Campi edificabili A-F. Nell'Area accessoria possono essere realizzati accessi, parcheggi, annessi ortogonali ai Campi edificabili e a un sol piano alti al massimo 5 metri, sistemazioni a verde e simili, sempre che non ostacolino la circolazione comune e non rovinino il buon effetto generale.
- 3) Il concetto d'inserimento Apollo aggiornato al 21 febbraio 2024 vale come progetto d'indirizzo. Modifiche rispetto al progetto d'indirizzo in fase di domanda di costruzione vanno concordate con il Comune di Poschiavo. Materiali, tipologie costruttive, dettagli e colori così come le sistemazioni esterne devono essere di principio uguali per tutti i fondi.
- 4) Il filare alberato lungo la ferrovia è obbligatorio.
- 5) Nella zona artigianale Apollo non sono ammessi il deposito di materiali al di fuori delle costruzioni, in particolare lungo il perimetro esterno, e le recinzioni, ad eccezione di quelle lungo il confine con la Ferrovia retica.
- 6) Il riparto dei costi di realizzazione e di gestione delle infrastrutture così come le perequazioni fra i proprietari dei fondi avvengono in analogia alla procedura di piano di quartiere.
- 7) L'obbligo di costruzione deve essere attuato entro cinque anni sulle part. 3398 e 3399. Per le altre part. vale l'obbligo legale di otto anni. L'obbligo è considerato adempiuto se almeno l'80 % dello sfruttamento massimo è realizzato prima del termine.
- 8) Valgono i seguenti parametri edificatori; il confine della zona artigianale non può essere in ogni caso superato:
  - a.) Dimensioni e altezza massime: blocco A 12.5x23.5 m, altezza alla gronda 10 m.
  - b.) Dimensioni e altezza massime: blocco B 20x30 m, altezza alla gronda 7 m.
  - c.) Dimensioni e altezza massime: blocco C 20.5x18 m, altezza alla gronda 9 m.
  - d.) Dimensioni e altezza massime: blocco D 15x20.5 m, altezza alla gronda 7 m.
  - e.) Dimensioni e altezza massime: blocco E 8x17 m, altezza alla gronda 7 m.
  - f.) Dimensione e altezza massime: blocco F 16.5x38 m, altezza alla gronda 10 m.
  - g.) L'altezza massima alla gronda vale con una tolleranza di +/- 50 cm.
  - h.) Le altezze massime dei blocchi valgono a partire dalla quota dell'asse di distribuzione interno. La quota dell'asse è definita dalla quota del suo imbocco e dalla pendenza naturale del terreno in direzione sud e in direzione dei binari. La quota dell'imbocco è definita d'accordo con l'Ufficio tecnico cantonale e con la Ferrovia retica.
  - i.) Fra i blocchi A e B l'altezza massima può essere invertita.

- j.) Sono ammesse modeste variazioni delle misure al suolo dei singoli blocchi e dei relativi spazi di collegamento a patto che il disegno generale sia rispettato e che i limiti di zona non siano superati.
- k.) I tetti vanno realizzati a doppia falda simmetrica con leggera pendenza uguale per tutti i blocchi principali e direzione del colmo parallelo all'asse di distribuzione interno.
- l.) I tetti e le facciate esposte sufficientemente al sole vanno rivestiti con pannelli solari. L'esecuzione degli impianti solari deve rispettare la "Guida per impianti solari" emanata dal Cantone in vigore al momento della progettazione.
- m.) Valgono i Gradi di sensibilità fonici (GS) III.

**Zona industriale/artigianale IA<sup>3</sup>****Art. 47\***

- 1) La zona industriale/artigianale è destinata alle aziende di lavorazione e di produzione industriale o artigianale, nonché ai magazzini.

**Zona per edifici e impianti pubblici EP****Art. 48**

- 1) La zona per edifici e impianti pubblici è destinata agli edifici e impianti pubblici o che servono interessi pubblici.
- 2) Le prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese in considerazione nel quadro della costruzione di edifici e impianti.

**Zona per impianti pubblici IP****Art. 49**

- 1) La zona per impianti pubblici è destinata agli impianti pubblici o a impianti che servono interessi pubblici.
- 2) Le prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese in considerazione per l'inserimento dell'impianto nell'ambiente circostante.

**Zona di traffico TR, PaPr, DL, FV<sup>1</sup>****Art. 50**

- 1) La zona di traffico comprende i principali elementi del tessuto viario pubblico e privato (strade, percorsi pedonali ecc.) che figurano nella zona "altro territorio comunale" (ATC), sono situati all'interno e all'esterno della zona edificabile come pure impianti di parcheggio, depositi di legname e l'area ferroviaria.
- 2) Superfici viarie pianificate possono subire una lieve correzione nell'ambito della pianificazione di dettaglio. Di conseguenza devono essere adeguati pure i confini d'utilizzazione adiacenti.
- 3) Se non pregiudicano il paesaggio, le superfici riservate al parcheggio possono essere utilizzate almeno su due livelli.
- 4) Sulle superfici destinate al deposito di legname è permesso il deposito temporaneo di tronchi, rami, ecc.
- 5) L'area ferroviaria è regolata dal diritto ferroviario. Resta riservato l'utilizzo dell'area per scopi d'interesse pubblico (strade, parcheggi), che sono parte integrante del piano generale di urbanizzazione.
  - 1.) TR (traffico) PaPr (parcheggi privati) DL (depositi legname) FV (ferrovia)

**Zona per il turismo TU<sup>4</sup>****Art. 51**

- 1) La zona per il turismo è destinata a edifici e impianti del tempo libero e dello sport, come pure per le infrastrutture e per l'ampliamento indispensabile di aziende alberghiere esistenti. Sono escluse costruzioni nuove a scopo abitativo. L'altezza degli edifici esistenti non può essere superata.
- 2) Nella zona sono ammissibili solo attività non moleste.
- 3) Si distinguono le seguenti zone per il turismo:

<sup>3</sup> L'art. 47 (Zona industriale/artigianale IA) non è valido per le particelle n. 5383, 5387, 5388, 5389 e 5390. In conformità al DG n. 270 del 13 marzo 2007, per le particelle n. 5383, 5387, 5388, 5389 e 5390 rimane in vigore la zona artigianale/industriale 2 "Li Geri" del vecchio diritto, conformemente all'art. 65 della legge edilizia comunale del 19 giugno 1983 (si veda l'articolo seguente).

*Art. 65. La zona artigianale/industriale 2 è destinata a impianti e stabilimenti per l'estrazione di sabbia e ghiaia e per la preparazione di materiali per la pavimentazione e l'edilizia.*

*Non sono ammesse case d'abitazione.*

*Anche per questa zona l'autorità edilizia può ordinare particolari misure di carattere protettivo come per la zona artigianale/industriale 1.*

<sup>4</sup> Art. 51 (Zona per il turismo) approvato su riserva che per nuovi edifici ed impianti venga emanato un piano generale delle strutture, secondo DG n. 625 del 29.04.2003

1. Le Prese: la riva del lago come pure gli alberi sono da proteggere. Non deve essere mantenuta la distanza dagli alberi. La cura e l'utilizzo del patrimonio botanico devono essere garantiti da accessi e da aree libere da costruzioni.
2. Botul: sono autorizzati solo impianti sportivi e del tempo libero.
3. Robbia: sono autorizzate attività mediamente moleste.
4. Per le zone per il turismo Le Prese e Botul vige l'obbligo del piano di quartiere e delle strutture; per la zona per il turismo di Robbia vige l'obbligo del piano di quartiere.

#### **Zona per costruzioni accessorie CA**

**Art. 52**

- 1) La zona per costruzioni accessorie comprende le superfici libere determinanti per la strutturazione dell'insediamento, quali giardini, orti, "runchet" ecc., che non possono essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano lo scopo della zona.
- 2) Nella zona per costruzioni accessorie non possono essere realizzate costruzioni con superficie sottoposta all'indice di sfruttamento. Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
  - superficie massima della base 30 mq;
  - altezza massima del fabbricato 3.0 m.
- 3) Sono permesse lievi modifiche della configurazione del terreno e dei muri di sostegno.
- 4) Autorimesse e posteggi per autoveicoli possono essere concessi solo in casi eccezionali e ben motivati.

### **3.1.3 Ordinamento delle zone**

#### **Schema delle zone**

**Art. 53\***

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità dell'utilizzazione del suolo nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone e alle relative definizioni (vedi tabella schema delle zone a pag. 16).
- 2) Lo schema delle zone definisce inoltre il grado dell'emissione di edifici e impianti.
- 3) Se un fondo è situato su differenti zone edificabili, devono essere rispettati l'indice di sfruttamento, le distanze dal confine e le limitazioni delle emissioni in ognuna di queste zone per le parti del fabbricato ivi situate. Per il resto valgono le prescrizioni della zona, sulla quale si trova la maggior parte della costruzione.

## Schema delle zone

Art. 53\*

Art.	Zona	Tipo di costruzione			IS	Misure massime			Distanza dal confine		Grado delle emissioni	
		contigua	semiaperta	aperta		altezza della facciata	lunghezza dell'edificio	maggiore	minore			
42	Nucleo	X	X	X	1.2	1)	11.0 m	-	2.5 m	2.5 m	1 + 2	
43	Villaggio	X	X	X	0.8		11.0 m	25.0 m 2)	7.0 m	3.0 m	1 + 2	
44	Residenziale	X	X	X	0.6		9.0 m	25.0 m 2)	7.0 m	3.0 m	1 + 2 <sup>6</sup>	
45	Vacanze	X	X	X	0.4		7.0 m	15.0 m 3)	7.0 m	3.0 m	1	
46	Artigianale	-	X	X	0.9		11.0 m	40.0 m	6.0 m	3.0 m	2	
46 <sup>bis</sup>	AR-A Zona artigianale Apollo				vedi Piano generale delle strutture Apollo							-
47	IA Industria/artigianale		X	X	-		12.0 m 4)	80.0 m	6.0 m	3.0 m	3	
48	EP Edifici e impianti pubblici	X	X	X	1.2		-	-	6.0 m	3.0 m	1 + 2	
49	IP Impianti pubblici	-	-	-	-		-	-	6.0 m	3.0 m	1 + 2	
51	TU Zona per il turismo <sup>5</sup>	X	X	X	-		-	60.0 m	3.0 m	3.0 m	1 + 2	
52	CA Costruzioni accessorie	-	-	-	-		3.0 m	10.0 m	2.5 m	2.5 m	1 + 2	

1) Vale per costruzioni nuove su terreni non edificati

2) Per costruzioni semiaperte +5.0 m di supplemento

3) Per 2 edifici aperti confinanti

4) Per impianti tecnici speciali (silo, ascensore, gru, ecc.) possono essere concesse delle deroghe

Grado delle emissioni:

1 = non molesto

2 = mediamente molesto

3 = fortemente molesto

<sup>5</sup> Zona per il turismo secondo DG n. 625 del 29.04.2003<sup>6</sup> Art. 53 (Schema delle zone, zona residenziale) non viene approvato il grado delle emissioni 2 in riferimento alla zona residenziale secondo DG n. 625 del 29.04.2003

**Costruzione contigua****Art. 54**

- 1) Una costruzione contigua è data quando almeno tre edifici autonomi lungo una strada o vicolo vengono uniti in una fila di case grazie a un collegamento laterale compatto. Nuove costruzioni contigue sono autorizzate solo nell'ambito dei piani delle strutture del quartiere.
- 2) Dove esistono costruzioni contigue non devono essere osservate le distanze dalle strade e dai vicoli. La distanza retrostante dal confine si regola secondo lo schema delle zone. La lunghezza delle singole file di case è limitata dalle strade.
- 3) Dove esistono costruzioni contigue la demolizione di un fabbricato viene autorizzata solo se viene contemporaneamente rilasciato il permesso per la nuova costruzione oppure se la rinuncia all'edificazione della particella è dettata dall'interesse pubblico. Spazi esterni tra singoli fabbricati, cagionati da incendi o da altri danni naturali, devono essere chiusi entro sei anni.

**Costruzione semiaperta e aperta****Art. 55**

- 1) Una costruzione semiaperta è data quando almeno tre edifici autonomi vengono uniti (case a schiera).
- 2) Per una costruzione semiaperta valgono analogamente all'interno delle file di case le prescrizioni concernenti il tipo di costruzione contigua. Verso l'esterno ogni singola fila è considerata fabbricato singolo per quanto concerne le prescrizioni di distanza.
- 3) Una costruzione aperta esiste in caso di singoli fabbricati oppure quando due edifici autonomi vengono costruiti assieme.
- 4) Nuove costruzioni semiaperte e aperte sono autorizzate solo nell'ambito dei piani delle strutture del quartiere.

**Indice di sfruttamento****Art. 56**

- 1) L'indice di sfruttamento (IS) è il coefficiente tra la superficie utile lorda (SUL) della costruzione e la superficie edificabile della particella (Sup). Esso viene calcolato nel modo seguente:

$$IS = \frac{SUL}{Sup}$$

- 2) Gli IS determinanti sono fissati nello schema delle zone all'art. 53. La superficie utile lorda viene calcolata sommando tutte le superfici dei piani in superficie misurate al muro esterno della costruzione principale e di quella attigua, ivi comprese le scale esterne principali ed i piani intermedi (mezzanini), ad eccezione dell'eccedenza risultante dai muri esterni con uno spessore superiore ai 30 cm.
- 3) Nel sottotetto vengono calcolati per l'utilizzazione solo quegli spazi, la cui altezza in luce misurata fino allo spigolo del corrente del tetto sia superiore a 1,60 m.
- 4) Per i piani non interamente posti in superficie del suolo naturale o scavato, vengono calcolati indipendentemente dalla loro utilizzazione, quegli spazi i quali emergono di 1,60 m fino al filo inferiore della soletta e più dal suolo naturale o scavato.
- 5) Per i piani abitativi con un'altezza di oltre 5,00 m viene calcolato un piano ogni 3,00 m di altezza e determinata la relativa superficie lorda.
- 6) Sono esclusi dal computo:
  1. locali non destinati a scopo artigianale, usati come posteggio per veicoli a motore, biciclette, carrozelle per bambini ecc., le cantine e i locali tecnici e scale esterne secondarie;
  2. legnaie, ripostigli per attrezzi da giardino, stalle per animali piccoli e simili;
  3. atri aperti al pianterreno, terrazze coperte e aperte, balconi aperti rientranti e sporgenti, premesso che non vengano chiusi.
- 7) Come superficie edificabile della particella è considerata la superficie coerente delle particelle o di parti di esse, poste nella zona edilizia e facenti parte di un progetto di costruzione, ma non ancora utilizzate a scopo edilizio, dedotta la superficie occupata da boschi e corsi d'acqua nonché quella riservata per strade o marciapiedi in base al piano generale di urbanizzazione oppure ad un piano di quartiere (vedi disegni esplicativi in appendice).

**Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particella****Art. 57**

- 1) L'Autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia trasferimenti di utilizzazione tra particelle confinanti o separate unicamente da strade, ruscelli o ferrovie, purché esista un relativo contratto tra i proprietari dei fondi in

questione. Rimangono riservati ulteriori trasferimenti di utilizzazione secondo le disposizioni del piano generale delle strutture.

- 2) In caso di suddivisione delle particelle, le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sopredificate conformemente alla destinazione della zona. Le nuove particelle potranno essere sovredificate solo nella misura in cui l'indice di sfruttamento, misurato su tutta la particella preesistente, verrà rispettato.
- 3) Trasferimenti di utilizzazione devono essere menzionati a registro fondiario.

---

**Altezza dell'edificio****Art. 58**

- 1) L'altezza dell'edificio viene misurata dalla quota del terreno naturale nella parte più bassa fino al punto di intersezione con la linea del tetto. Dove il terreno viene scavato, l'altezza dell'edificio viene misurata partendo dalla nuova quota. Le altezze massime dell'edificio sono fissate nello schema delle zone all'art. 53 (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 2) In caso di costruzioni articolate, l'altezza dell'edificio viene verificata separatamente per ogni corpo di fabbrica. Quali corpi di fabbrica distinti sono considerate sporgenze o rientranze di almeno 3,00 m che partono dal terreno e arrivano fino al tetto.

---

**Lunghezza dell'edificio****Art. 59**

- 1) Per il tipo di costruzione singola valgono le lunghezze massime degli edifici fissate nello schema delle zone, art. 53.
- 2) La lunghezza dell'edificio viene calcolata facendo capo ad un rettangolo teorico minimo che include la costruzione e viene misurata sul lato più lungo di tale figura (vedi disegno esplicativo in appendice).
- 3) Costruzioni aggiunte, ai sensi dell'art. 60 cpv. 1 non sono prese in considerazione per il calcolo della lunghezza (vedi disegno esplicativo in appendice).

---

**Distanza dal confine dall'edificio****Art. 60**

- 1) Ogni costruzione di sovrastruttura deve attenersi alle distanze dai confini stabilite nello schema delle zone all'art. 53. Per aggiunte e costruzioni attigue a un solo piano di superficie inferiore a 50 m<sup>2</sup>, che non vengono calcolate per l'accertamento dell'indice di sfruttamento, la distanza dal confine è di 2,50 m in tutte le zone edificabili. Quale distanza dal confine vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine del fondo.
- 2) La distanza maggiore vien misurata fra la facciata principale dell'edificio e il confine della parcella. Vien considerata facciata principale quella in cui sono disposti il maggior numero di locali d'uso più frequente per il soggiorno delle persone. In casi dubbi decide l'Autorità edilizia.
- 3) Le distanze dal confine possono venire ridotte dai vicini mediante contratto premesso l'approvazione dell'Autorità edilizia e se nessun interesse pubblico vi si oppone. Rimangono riservate le prescrizioni di polizia del fuoco. Il contratto deve essere iscritto a registro fondiario.
- 4) Tra edifici confinanti o situati sullo stesso fondo senza aggiunte e costruzioni attigue, quale distanza fa gli edifici va rispettata la doppia distanza dal confine. Quale distanza dall'edificio vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra i muri esterni degli edifici. Nell'ambito dei piani di quartiere e per costruzioni sotterranee, l'Autorità edilizia può, con il consenso dell'Assicurazione cantonale dei fabbricati, autorizzare distanze inferiori tra edifici.
- 5) Le parti dell'edificio sporgenti come balconi aperti, bovindi, tettoie, scale esterne ecc. possono sporgere al massimo 1,50 m verso l'arretramento dal confine e dall'edificio. La loro lunghezza totale non può superare 2/5 della lunghezza della facciata (vedi disegni esplicativi in appendice).

---

**Distanza dalle strade****Art. 61**

- 1) La distanza dalle strade cantonali è regolata dalle norme del diritto cantonale.
- 2) Per tutte le altre strade la distanza minima dalle costruzioni è definita dallo schema delle zone, art. 53. Tale distanza non si applica, laddove l'ordinamento base prevede delle linee di costruzione o delle linee di struttura.
- 3) Per muri e recinzioni deve essere tenuta una distanza minima di 0,5 m dal bordo stradale.

## **3.2 Altre zone**

### **Zona agricola A**

**Art. 62**

- 1) La zona agricola comprende terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che deve essere conservato a tale scopo.
- 2) Edifici e impianti vengono autorizzati solo nella misura in cui simili costruzioni siano necessarie all'utilizzazione agricola del suolo, oppure servano al fabbisogno abitativo della popolazione contadina e dei loro collaboratori, nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole vitali. La costruzione di giardinaggi è ammessa.
- 3) Le nuove costruzioni (stalle, case d'abitazione) nella zona agricola devono ben inserirsi nel paesaggio e rispettare il grado di sensibilità fonica 3. La consulenza edilizia è obbligatoria.
- 4) Dove il terreno agricolo confina con le zone edificabili valgono le prescrizioni della rispettiva zona, salvo altre prescrizioni del diritto superiore.

### **Zona forestale F**

**Art. 63**

- 1) La zona forestale comprende il bosco esistente e le superfici destinate al rimboschimento.
- 2) L'utilizzazione si regola secondo la legislazione forestale e le disposizioni circa gli edifici e impianti fuori delle zone edificabili.

### **Zona libera ZL**

**Art. 64**

- 1) La zona libera comprende superfici, che devono essere mantenute libere per la strutturazione di abitati, territori d'insediamento e monumenti storici, come pure per poter dividere parti residenziali da quelle industriali, oppure da quartieri.
- 2) Nella zona libera sono ammessi solo edifici e impianti che non ledono lo scopo della zona, compresi parcheggi e impianti per il traffico. Gli edifici esistenti possono essere mantenuti. Un ampliamento è possibile solo per esigenze igieniche e sanitarie.

### **Zona di rispetto ZR**

**Art. 65**

- 1) La zona di rispetto comprende quelle superfici che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio, di mantenere libere le viste panoramiche, le rive di fiumi e laghi o i bordi del bosco, di dividere i territori d'insediamento, nonché di conservare aree di svago e superfici libere.
- 2) Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi come pure modificazioni del terreno non possono contrastare con lo scopo della zona di rispetto.
- 3) Se l'utilizzazione e la coltivazione di una superficie di rispetto lo richiedono, possono essere autorizzate piccole costruzioni a un piano. La posizione e l'aspetto esteriore di simili costruzioni vanno tenuti particolarmente in considerazione.
- 4) Impianti per il traffico possono essere realizzati in base al piano generale di urbanizzazione.

### **Zona di protezione dei siti caratteristici PSC**

**Art. 66**

- 1) Nella zona di protezione dei siti caratteristici le nuove costruzioni, le trasformazioni e i restauri devono essere strutturati ed eseguiti con particolare cura.
- 2) L'Autorità edilizia decide in merito a eventuali oneri dopo aver ascoltato l'Ufficio cantonale dei monumenti oppure il consulente in materia edilizia.
- 3) Per nuove costruzioni e per trasformazioni che modificano il volume esistente può essere richiesto unitamente alla domanda di costruzione un modello in scala 1:500 o 1:200, che contenga anche gli edifici circostanti.
- 4) Nella zona PSC valgono le prescrizioni dell'area di protezione, settore B (Art. 81).

### **Zona archeologica ZA**

**Art. 67**

- 1) La zona archeologica comprende le 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 dei piani del progetto. L'Autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari dopo aver ascoltato il servizio archeologico.

**Zona di protezione archeologica PA****Art. 68**

- 1) La zona di protezione archeologica protegge da distruzione arbitraria e da ogni genere di modificazione i luoghi conosciuti di rinvenimenti archeologici, come per esempio abitati, tombe, edifici e impianti ecc. di notevole valore archeologico.
- 2) Nella zona di protezione archeologica sono vietati edifici e impianti che ledono lo scopo della zona. Interventi indispensabili di ogni genere nel suolo sono ammessi solo con l'esplicito permesso del servizio archeologico.
- 3) L'utilizzazione a scopo agricolo e forestale è ammessa per principio. L'Autorità edilizia ordina le restrizioni necessarie dopo aver consultato il servizio archeologico.

**Zona di protezione della natura PN****Art. 69**

- 1) La zona di protezione della natura comprende i biotopi, come le rive di laghi e fiumi, laghetti, stagni naturali, terreni palustri, le macchie, i piccoli boschi di campagna, i siti secchi, i terreni prativi magri e gli altri siti naturali, che si distinguono per la molteplicità della vegetazione o per l'esistenza di piante o animali rari.
- 2) Nella zona di protezione della natura sono vietati edifici e impianti di qualsiasi genere, modificazioni del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altre utilizzazioni o interventi molesti.
- 3) L'Autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari alla protezione, alla cura e alla demarcazione delle zone protette. In particolare può decretare dei divieti d'accesso. L'utilizzazione adeguata a scopo agricolo è ammessa nell'ambito delle misure di cura. L'utilizzazione forestale viene disciplinata mediante la pianificazione forestale.
- 4) Limitazioni concernenti l'utilizzazione e la coltivazione, obblighi di manutenzione e di cura come pure prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente con i proprietari fondiari interessati nel quadro delle disposizioni.

**Zona di protezione del paesaggio PP****Art. 70**

- 1) La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi e parti di essi, particolarmente belli e unici nel loro genere, come i dintorni di abitati, le rive di laghi e fiumi, le viste panoramiche e gli alberi.
- 2) Sono vietate costruzioni di edifici e impianti, modifiche sostanziali del terreno, estrazioni e depositi di materiali, discariche e altre disposizioni di natura edilizia che stanno in contrasto con lo scopo della zona. Nuove strade, sentieri e impianti ferroviari sono ammessi solo nella misura in cui essi siano indispensabili per l'utilizzazione del relativo territorio, oppure dove esiste un interesse pubblico preponderante.
- 3) Edifici e impianti esistenti possono essere rinnovati. Sono ammessi solo nuovi edifici agricoli, laddove gli stessi sono necessari per perseguire la preservazione della zona e laddove un'ubicazione fuori dalla zona PP non sia ragionevolmente imponibile.

**Zona di campeggio C****Art. 71**

- 1) La zona di campeggio è riservata ai posti di campeggio. Sono ivi ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari al relativo esercizio, come l'appartamento per l'esercente, impianti sanitari, chioschi, ristoranti ecc.. Tutti i costi di urbanizzazione sono a carico dell'esercente o del proprietario del terreno.
- 2) Gli edifici e impianti devono ben inserirsi nel paesaggio. L'Autorità edilizia dà le direttive necessarie circa l'ubicazione, la posizione, l'aspetto esteriore delle costruzioni, la loro schermatura con vegetazione e la realizzazione di misure per la protezione dalle emissioni.
- 3) La gestione di un campeggio richiede un permesso del Consiglio comunale. Tale permesso viene rilasciato solo se tutti gli impianti sanitari necessari risultano essere installati al momento dell'apertura del campeggio. Per campeggi autorizzati l'esercente deve compilare un regolamento, che deve essere approvato dal Consiglio comunale.
- 4) Lo stazionamento permanente di roulotte, camper, tende ecc. nella zona di campeggio è autorizzato unicamente nell'ambito delle prescrizioni del relativo regolamento di campeggio e non deve superare il 30% del totale dei posti. Il perimetro riservato ai posti permanenti è definito nel piano generale delle strutture 1:1000.
- 5) Attendamenti di durata limitata possono essere autorizzati dal Consiglio comunale al di fuori della zona di campeggio solo per gruppi organizzati.

**Zona di protezione per le acque di falda e delle sorgenti PAS****Art. 72**

- 1) La zona di protezione per le acque del sottosuolo e delle sorgenti serve alla salvaguardia dell'approvvigionamento dell'acqua potabile da qualsiasi turbativa. All'interno di questa zona non possono essere autorizzati impianti, edifici o utilizzazioni, che potrebbero mettere in pericolo l'approvvigionamento d'acqua.
- 2) Il Consiglio comunale emana un piano speciale di protezione per le aree di captazione d'acqua del sottosuolo, le fonti e le sorgenti di acque minerali comprendente la zona S I (zona di captazione), S II (zona di protezione stretta) e S III (zona di protezione estesa) e un regolamento per le zone in questione, che riprenda in dettaglio le prescrizioni vigenti in materia di protezione delle acque. Le limitazioni o divieti di utilizzazione delle particelle site in tali zone sono da annotare a registro fondiario.
- 3) Edifici e impianti nella zona possono essere autorizzati solo con delle condizioni e restrizioni, da determinare con l'intervento di un esperto del ramo, e costituiscono parte integrante della licenza edilizia.

**Zona di pericolo PI e PII****Art. 73**

- 1) La zona di pericolo definisce i terreni minacciati da valanghe, frane, cadute di massi, inondazioni o altri eventi naturali nefasti.
- 2) Nella zona con pericolo elevato (zona di pericolo I) non possono essere costruiti o ampliati edifici destinati a ospitare persone e animali. Edifici distrutti possono essere ricostruiti solo eccezionalmente. Gli edifici a ubicazione vincolata, che non servono a ospitare persone e animali, sono ammessi, purché siano adeguatamente protetti.
- 3) Nella zona con pericolo limitato (zona di pericolo II) i progetti di costruzione (nuove costruzioni e ampliamenti, trasformazioni con notevole aumento del valore) sono subordinati all'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce le necessarie misure edilizie di protezione da adottare.

**Zona d'estrazione di materiale E****Art. 74**

- 1) La zona d'estrazione di materiali definisce le superfici destinate all'estrazione di materiali naturali come sassi, ghiaia, sabbia e altre materie prime d'origine minerale.
- 2) Gli edifici e impianti che servono direttamente all'esercizio d'estrazione o alla preparazione del materiale estratto in loco, possono essere autorizzati per la durata dell'estrazione. Le ubicazioni di tali edifici e impianti sono definite nel piano generale delle strutture.
- 3) La strutturazione delle superfici destinate all'estrazione di materiale, nonché ulteriori misure per la configurazione del terreno destinato all'estrazione e per la protezione dei dintorni vengono stabilite nel piano generale delle strutture.
- 4) Dopo l'estrazione di materiale le superfici destinate all'estrazione devono essere configurate giusta il piano generale delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura di rilascio della licenza edilizia. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata per i mezzi finanziari che sono necessari alla conclusione dei lavori.
- 5) Le disposizioni di questo articolo sono applicabili anche ad impianti e concessioni esistenti.

**Zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri ZESG****Art. 75**

- 1) La zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri definisce l'area entro la quale possono essere estratte sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo ~~e dalla riva~~<sup>7</sup>. Essa è soggetta in particolare alle prescrizioni per la protezione della riva del lago secondo la legislazione cantonale e federale sulla protezione delle acque e sulla sistemazione dei corsi d'acqua. Le aree destinate all'estrazione di materiale, vengono stabilite nel piano delle strutture.
- 2) Qualora l'estrazione di sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo venisse definitivamente abbandonata, la riva del lago deve essere configurata giusta il piano delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura di rilascio della licenza edilizia. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori giusta il piano delle strutture.
- 3) Le disposizioni di questo articolo sono applicabili anche ad impianti e concessioni esistenti.

<sup>7</sup> Art. 75 cpv. 1 (zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri) non approvata la sequenza delle parole „e dalla riva“ secondo DG n. 625 del 29.04.2003

**Zona di lavorazione e di deposito di sabbia e ghiaia Li Geri ZLDSG****Art. 76**

- 1) La zona per la lavorazione ed il deposito di sabbia e ghiaia Li Geri definisce l'area entro la quale possono essere ubicati gli edifici e gli impianti necessari per la lavorazione ed il deposito del materiale (sabbia e ghiaia) proveniente dalla zona d'estrazione di sabbia e ghiaia Li Geri. Essa è soggetta in particolare alle prescrizioni per la protezione della riva del lago secondo la legislazione cantonale e federale sulla protezione delle acque e sulla sistemazione dei corsi d'acqua; a tale scopo va definito un tampone efficiente tra il corso e lo specchio d'acqua e la zona di lavorazione, risp. di deposito. Gli edifici e gli impianti che servono direttamente alla preparazione ed alla lavorazione del materiale estratto e lavorato in loco possono essere autorizzate per la durata dell'estrazione dal lago di Poschiavo. Le ubicazioni di tali edifici ed impianti sono definite nel piano generale delle strutture. Il piano delle strutture deve essere allestito anche per gli impianti esistenti.
- 2) La lavorazione di materiale di altra provenienza necessita di un'autorizzazione da parte dell'Autorità edilizia; essa adotta le misure necessarie nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 3) Al momento della cessazione definitiva dell'estrazione di sabbia e ghiaia dal lago di Poschiavo e quindi della cessazione dell'attività di lavorazione e di deposito delle stesse, l'area destinata a tale attività deve essere configurata giusta il piano delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori giusta il piano delle strutture.
- 4) Le disposizioni di questo articolo sono applicabili anche ad impianti e concessioni esistenti.

**Zona per il deposito di materiale DM****Art. 77**

- 1) La zona per il deposito di materiale comprende le superfici destinate al deposito di materiale di sterro e di sgombero non inquinato. Altri materiali non possono essere depositati.
- 2) A conclusione dei lavori o di singole tappe la configurazione delle superfici destinate al deposito di materiale nonché ulteriori misure riguardanti la strutturazione del terreno di deposito e la protezione dei dintorni vengono definite nel piano generale delle strutture.
- 3) A conclusione dei lavori le superfici destinate al deposito di materiale devono essere strutturate giusta il piano generale delle strutture. L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie nell'ambito della procedura per il rilascio delle licenze edilizie. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) per i mezzi finanziari che sono necessari per la conclusione dei lavori.

**Zona per la discarica regionale per materiali Camp Martin ZDM****Art. 78<sup>8</sup>**

- ~~1) Questa zona è riservata alla discarica regionale per materiali inerti, al deposito di materiale pulito, all'estrazione ed alla lavorazione di inerti, come pure al deposito intermedio e la cernita dei rifiuti edili. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata ed indispensabili all'esercizio della discarica regionale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le costruzioni necessarie devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.~~
- ~~2) Il Comune stabilisce per mezzo di un piano generale delle strutture l'inserimento dell'impianto nel sito, le tappe di utilizzazione, le aree per le diverse utilizzazioni, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non deturpi l'ambiente circostante, come pure il ripristino confacente al paesaggio.~~
- ~~3) L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino al momento della cessazione dell'attività dell'impianto nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. In modo particolare essa esige una garanzia adeguata (deposito a destinazione vincolata) a copertura dei mezzi finanziari necessari alla conclusione dei lavori giusta il piano delle strutture.~~

**Zona Abrüsù****Art. 78<sup>bis\*</sup>**

- 1) Questa zona è riservata all'estrazione e la lavorazione di inerti, al deposito di materiale di scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e di sassi, come pure al deposito intermedio, la cernita e il riciclaggio di rifiuti edili. 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) L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino al momento della chiusura dell'impianto 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.
- 3) Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (protezione dell'ambiente e del paesaggio / bosco / costruzioni fuori delle zone edificabili).

<sup>8</sup> La procedura d'approvazione per l'art. 78 (zona per la discarica regionale per materiali Camp Martin) viene sospesa secondo DG n. 625 del 29.04.2003

**Zona per depositi aziendali DA<sup>9</sup>****Art. 79**

- 1) La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali di costruzione, di materiali di cantiere, di macchinari edili e simili ad esclusione di inerti giusta l'art. 46 cpv. 2. Non sono ammesse costruzioni ed impianti fissi così come attività abitative, di servizi e di produzione.
- 2) L'Autorità edilizia può emanare l'obbligo di recinzione in base all'art. 22 cpv. 1.
- 3) La zona depositi aziendali regola temporaneamente depositi tollerabili di imprese edili esistenti. In occasione di uno spostamento, di una riconversione aziendale (adattamento di impianti e attrezzature a nuovi tipi di produzione), del trapasso di proprietà ivi esclusa la successione ereditaria e la cessione di azioni, della chiusura o di un fallimento di ogni azienda, la relativa zona depositi aziendali va smantellata ed il terreno ripristinato al suo stato naturale, secondo i piani delle zone in vigore.

**Altro territorio comunale ATC****Art. 80**

- 1) L'altro territorio comunale comprende il territorio improduttivo e quelle superfici, la cui utilizzazione di base non è ancora stata stabilita.
- 2) Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano un futuro scopo della zona. Al Comune non devono derivare delle spese a causa dell'approvazione di progetti di costruzione ammissibili. Non esiste alcun diritto di allacciamento agli impianti di urbanizzazione pubblici.

**4. Strutturazione****Area di protezione****Art. 81**

- 1) Il piano generale delle strutture definisce quale area di protezione gli insediamenti con strutture urbanistiche e sostanza architettonica protetti. Ne fanno parte, in special modo gli edifici e impianti, i tetti, le facciate, le vie, le piazze, i muri, i giardini e le piante di straordinaria importanza.
- 2) L'area di protezione si suddivide in due settori:
  - settore A: aree sovraedificate con importanza urbanistica, architettonica e storico-culturale;
  - settore B: aree con sovraedificazione limitata e con importanza architettonica e storico-culturale, determinanti per la conservazione della sostanza architettonica e storica.
- 3) Edifici, gruppi architettonici e parti di costruzioni d'importanza urbanistica e/o storico-architettonica, situati nell'area di protezione devono essere mantenuti e non possono essere demoliti. In caso di rinnovi o trasformazioni la sostanza importante dal punto di vista architettonico e storico deve essere conservata sia all'interno che all'esterno dell'edificio. Dove emergono elementi di disturbo deve essere ripristinato lo stato preesistente.

**Area di adattamento****Art. 82**

- 1) Il piano generale delle strutture definisce quale area d'adattamento gli insediamenti con gruppi architettonici, edifici e impianti come pure le superfici libere, che per la loro particolare posizione, forma e struttura sono importanti dal punto di vista urbanistico e architettonico. L'area d'adattamento forma un graduale passaggio fra l'area di protezione e le zone insediative periferiche.
- 2) Escluse le strutture di valore storico-architettonico, gli edifici e impianti situati nell'area di adattamento possono essere demoliti e ricostruiti in osservanza delle prescrizioni per le nuove costruzioni. Rinnovi e trasformazioni sono ammessi nei limiti delle prescrizioni della zona. Nuove costruzioni sono ammesse, se si integrano urbanisticamente e architettonicamente per quanto concerne la loro dimensione, forma e posizione.
- 3) L'intenzione di edificare deve essere annunciata alla Commissione edilizia prima dell'inizio della progettazione.
- 4) Per le aree da mantenere libere da costruzioni vale il trasferimento d'utilizzazione.

**Linee di struttura****Art. 83**

- 1) Le linee di struttura servono alla creazione del sito caratteristico o di singoli tratti stradali come pure alla sistemazione di costruzioni all'interno dell'insediamento.
- 2) Sulla linea di struttura deve essere eretta la facciata dell'edificio. Dove i piani lo prevedono, le linee di struttura stabiliscono imperativamente l'ubicazione degli edifici e le facciate degli stessi (singole sporgenze: vedi art. 90).
- 3) Le linee di struttura possono essere fissate nel piano generale delle strutture oppure in piani di quartiere.

<sup>9</sup> Art. 79 (zona per depositi aziendali) approvato con l'indicazione che per progetti di costruzioni in questa zona non deve essere eseguita una procedura per EFZ, non approvato rispettivo la sequenza delle parole cpv. 3 „e la cessione di azioni“ secondo DG n. 625 del 29.04.2003

**Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle****Art. 84**

- 1) L'Autorità edilizia può autorizzare il trasferimento di utilizzazione per le aree da mantenere libere secondo le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2) In caso di suddivisione delle particelle, le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sovraedificate conformemente alla destinazione della zona. Le nuove particelle potranno essere sovraedificate solo nella misura in cui l'indice di sfruttamento misurato su tutta la particella preesistente verrà rispettato.
- 3) Trasferimenti di utilizzazione devono essere menzionati a registro fondiario.

**Riqualifica della struttura delle piazze e lungo le strade****Art. 85**

- 1) Il piano generale delle strutture comprende le piazze e le strade, che a causa di modifiche avvenute sul tessuto urbano necessitano di un intervento di riqualifica o di ripristino in riguardo agli spazi, ai muri ecc..
- 2) Nel piano generale delle strutture sono indicate le nuove piantagioni d'alberi previste.

**Oggetti naturali e culturali protetti****Art. 86**

- 1) Gli oggetti naturali designati nel piano generale delle strutture quali siepi, piccoli boschi di campagna e in vicinanza di corsi d'acqua, gruppi di alberi o singoli alberi nonché singoli oggetti geologici, non possono essere distrutti o danneggiati.
- 2) Gli oggetti culturali designati nel piano generale delle strutture quali costruzioni sacre, piazze, piazzali, giardini, sentieri storici, muri ecc. e i loro dintorni non possono essere distrutti né danneggiati.
- 3) L'Autorità edilizia adotta le misure necessarie alla conservazione e alla cura degli oggetti protetti.

**5. Urbanizzazione****5.1 Disposizioni generali****Urbanizzazione di base e generale****Art. 87**

- 1) L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria principale, gli impianti degli acquedotti e della rete di approvvigionamento energetico, gli impianti di depurazione e d'eliminazione dei rifiuti, così come la rete di trasporto e conduzione agli impianti dell'urbanizzazione generale.
- 2) L'urbanizzazione generale comprende le strade di collegamento, le condotte principali e i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico ed energetico, quelli per l'evacuazione delle acque di rifiuto e quelli per le telecomunicazioni.
- 3) Fanno parte degli impianti dell'urbanizzazione di base o generale, a seconda della loro importanza, anche le strade forestali e agricole, i sentieri, i parcheggi e gli impianti di trasporto.
- 4) Per la costruzione, l'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti pubblici dell'urbanizzazione di base e generale, si applicano le prescrizioni della legge comunale sui contributi d'urbanizzazione, della legge stradale comunale, della legge sulla raccolta dei rifiuti, del regolamento per la fornitura d'energia elettrica e ogni altra relativa.

**Urbanizzazione di dettaglio****Art. 88**

- 1) L'urbanizzazione di dettaglio comprende le strade secondarie, come ad esempio le strade di quartiere, le piazze e i sentieri e inoltre gli allacciamenti delle singole proprietà alla rete delle pubbliche infrastrutture d'urbanizzazione. Sono inoltre compresi nell'urbanizzazione di dettaglio infrastrutture comuni quali parcheggi, impianti per il trasporto, impianti per la fornitura d'energia, strutture per la raccolta dei rifiuti e simili.
- 2) L'Autorità edilizia può obbligare i proprietari di un quartiere e i proprietari di fondi limitrofi a realizzare delle infrastrutture private comuni. Laddove è constatata la necessità di rilevanti interventi per infrastrutture comuni, deve essere ordinata la procedura di piano di quartiere.
- 3) I proprietari di infrastrutture private per il traffico o per l'approvvigionamento possono essere obbligati dall'Autorità edilizia a mettere a disposizione i loro impianti, dietro versamento di una congrua indennità, qualora esista un interesse pubblico all'utilizzazione comune di tali infrastrutture. L'indennità è fissata dall'Autorità edilizia.
- 4) Per la costruzione, utilizzazione, manutenzione e rinnovo degli impianti d'urbanizzazione di dettaglio si applicano le prescrizioni della legge stradale e della legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depurazione, i contributi di allacciamento e le tasse d'utilizzo comunali, così come le prescrizioni dei piani di quartiere.

**Tappe di urbanizzazione****Art. 89**

- 1) L'urbanizzazione di base e generale viene suddivisa in due tappe di urbanizzazione ai fini di un impiego economico dei mezzi disponibili.
- 2) L'Autorità edilizia, dopo essersi assicurata i crediti necessari e a seconda dello sviluppo edilizio, provvede alla tempestiva esecuzione degli impianti di urbanizzazione della prima tappa.
- 3) Gli impianti di urbanizzazione della seconda tappa vengono realizzati solo se è dimostrata una chiara necessità di terreno edificabile. Essi devono inoltre essere realizzati se la maggior parte dei proprietari che rappresentano anche la maggior porzione di territorio toccato lo richiedono per iscritto. In tale eventualità il Comune può subordinare l'autorizzazione alla condizione che la quota di finanziamento a carico del Comune sia integralmente anticipata libera da interessi dai proprietari, fintanto che gli impianti non saranno inclusi nella prima tappa di urbanizzazione.

**5.2 Progettazione, esecuzione****Linee d'allineamento, linee di livello****Art. 90**

- 1) Le linee di allineamento servono per garantire lo spazio necessario a impianti del traffico e a servizi tecnologici esistenti o previsti. Il terreno situato nello spazio dell'allineamento non può essere edificato né in superficie né nel sottosuolo.
- 2) Singole sporgenze come spioventi, bovindi e balconi, possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1,50 m, purché esse si trovino ad un'altezza minima di 3 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale (vedi disegno esplicativo).
- 3) Modifiche di costruzioni situate nello spazio d'allineamento sono possibili solo eccezionalmente. Il maggior valore risultante al proprietario da tali modifiche deve essere annotato nel registro fondiario a spese dello stesso. In caso di espropriazione il maggior valore non viene risarcito.
- 4) Le linee di livello stabiliscono le quote delle opere viarie progettate. Le entrate, gli accessi ecc. devono attenersi alle linee di livello.

**Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione****Art. 91**

- 1) La progettazione degli impianti pubblici di urbanizzazione compete al Comune e agli Enti frazionali.
- 2) I progetti generali comprendono gli impianti principali per l'approvvigionamento idrico (PGA) e per le acque di scolo (PGF), gli impianti del traffico dell'urbanizzazione generale così come gli impianti della rete di distribuzione dell'energia e quelli per il trattamento dei rifiuti.
- 3) I progetti di costruzione determinano in genere, le dimensioni, la posizione e la struttura tecnico-edilizia degli impianti di urbanizzazione come pure altri dettagli.

**Procedura****Art. 92**

- 1) Le linee di allineamento e di livello nonché i progetti generali e di costruzione devono essere esposti pubblicamente nel Comune per la durata di 30 giorni. Durante l'esposizione possono essere inoltrate opposizioni scritte e motivate all'Autorità edilizia.
- 2) Scaduto il termine dell'esposizione pubblica, l'Autorità edilizia decide in merito alle eventuali opposizioni e intima quindi all'opponente la sua decisione scritta e motivata. L'emanazione di linee di allineamento e di livello nonché l'approvazione di progetti generali e di costruzione devono essere rese note tramite l'organo ufficiale del Comune.
- 3) Per le linee di allineamento e di livello contenute in un piano generale di urbanizzazione oppure in un piano di quartiere valgono esclusivamente le prescrizioni procedurali della relativa misura di pianificazione.
- 4) L'esecuzione dell'art. 92 si conforma alla legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depurazione, i contributi di allacciamento e alle tasse d'utilizzo, come pure alla legge sul promuovimento delle opere pubbliche e alla legge stradale del Comune di Poschiavo.

## IV. PIANO DI QUARTIERE

### 1. Piano di quartiere

#### Scopo e contenuto

**Art. 93**

- 1) Il piano di quartiere regola la struttura e l'urbanizzazione di una parte circoscritta della zona edificabile.
- 2) Il piano di quartiere è di regola composto da disposizioni del piano di quartiere, del piano delle strutture del quartiere e del piano di urbanizzazione del quartiere. Per i servizi tecnologici collettivi possono essere emanati separatamente degli appositi piani per servizi tecnologici di quartiere.
- 3) In caso di necessità il piano di quartiere può comprendere piani ed elenchi concernenti la ricomposizione particellare oppure il piano di rettifica dei confini.

#### Disposizioni del piano di quartiere

**Art. 94**

- 1) Le disposizioni del piano di quartiere comprendono prescrizioni in merito alla strutturazione degli edifici e impianti.
- 2) Esse regolano come minimo la costruzione e il finanziamento dell'urbanizzazione del quartiere nonché i principi per la ripartizione dei costi della pianificazione e dell'urbanizzazione fra i proprietari fondiari.
- 3) Le disposizioni del piano di quartiere possono completare le norme edili dell'ordinamento base. Esse possono prevedere degli obblighi di utilizzazione nel quadro dell'ordinamento base. Deroche in merito a norme edili generali e prescrizioni delle zone sono ammesse solo in ragione delle disposizioni valevoli per il piano delle strutture di quartiere.

#### Piano delle strutture del quartiere

**Art. 95**

- 1) Il piano delle strutture di quartiere garantisce l'inserimento di nuovi quartieri nell'insediamento esistente e nel paesaggio. Esso crea in favore dei quartieri esistenti le premesse per il loro rinnovo e miglioramento.
- 2) Il piano delle strutture di quartiere suddivide come minimo le superfici edificabili e quelle da mantenere libere. Dove esso contiene disposizioni più ampie circa le volumetrie ammissibili e la loro utilizzazione e strutturazione e dove esso garantisce un buon rapporto tra le costruzioni previste e l'adiacenza architettonica e paesaggistica nonché tra le costruzioni stesse, possono essere fissate le seguenti deroghe in merito alle norme edili generali e alle prescrizioni delle zone:
  1. le distanze degli edifici e dai confini, la lunghezza degli edifici e la costruzione combinata di più elementi possono essere definiti sulla base di criteri architettonici;
  2. se si rende necessaria una modifica del terreno per motivi di strutturazione, il calcolo delle altezze dell'edificio e del colmo può essere ordinato a partire dal suolo nuovo;
  3. l'indice di sfruttamento previsto per la relativa zona può essere aumentato fino a un massimo del 20%.
- 3) Nei confronti dei fondi vicini, che non fanno parte della procedura di pianificazione del quartiere, valgono le prescritte distanze dai confini e dagli edifici.

#### Piano di urbanizzazione del quartiere

**Art. 96**

- 1) Il piano di urbanizzazione del quartiere fissa in modo vincolante l'urbanizzazione del territorio facente parte del piano di quartiere mediante impianti viari e servizi tecnologici. Esso deve essere coordinato con il piano delle strutture del quartiere, il piano generale d'urbanizzazione e i progetti generali del Comune.

#### Finanziamento

**Art. 97**

- 1) Le spese per l'urbanizzazione del quartiere vengono assunte per principio dai proprietari fondiari interessati. Il Comune versa dei contributi purché esista un diretto interesse pubblico all'erezione degli impianti superiore agli interessi collettivi dei proprietari fondiari.
- 2) La ripartizione dei costi deve essere fissata sulla base dei principi valevoli per la quota parte dei proprietari fondiari e deve essere inserita nelle disposizioni del piano di quartiere.

#### Attrezzature del quartiere

**Art. 98**

- 1) Gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere (parchi e campi da gioco, parcheggi, ecc.) devono essere fissati nel piano delle strutture del quartiere, nel piano di urbanizzazione del quartiere oppure in un piano speciale.

- 2) Dove gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere tornano a profitto dei proprietari fondiari del quartiere e di quelli fuori di esso, gli uni e gli altri devono essere obbligati alla prestazione di una quota parte dei costi nella misura del vantaggio speciale risultante. Se l'attrezzatura serve esclusivamente per i partecipanti alla pianificazione del quartiere, devono loro essere addebitate tutte le spese. La quota parte dei costi di ogni proprietario fondiario deve essere fissata nella ripartizione dei costi.

## **2. Ricomposizione particellare**

### **Ricomposizione particellare**

**Art. 99**

- 1) La ricomposizione particellare serve al riordinamento dei rapporti di proprietà nell'area di ricomposizione. Essa crea le premesse per la realizzazione del piano delle strutture del quartiere e del piano di urbanizzazione del quartiere.
- 2) La ricomposizione particellare può essere ordinata d'ufficio dall'Autorità edilizia. Essa deve inoltre essere decretata se lo richiede la maggioranza dei proprietari fondiari interessati, ai quali appartiene più della metà dell'area di ricomposizione.

### **Vecchio possesso**

**Art. 100**

- 1) Per tutti i fondi situati nell'area di ricomposizione devono essere elaborati, in base al registro fondiario, un piano e un inventario concernenti il possesso. Da ciò emergono i rapporti di proprietà in merito ai fondi interessati unitamente ai diritti reali limitati, a eccezione dei diritti di pegno, nonché le annotazioni e menzioni.
- 2) Il piano e l'inventario del possesso devono essere esposti pubblicamente per 20 giorni. Agli interessati deve essere data la possibilità di proporre modifiche e complementi.
- 3) Le vertenze concernenti l'esistenza e l'estensione della proprietà devono essere rinviate al foro civile.

### **Deduzioni per opere comuni**

**Art. 101**

- 1) Dalla superficie totale dell'area di ricomposizione deve essere dedotto senza risarcimento il terreno necessario all'urbanizzazione e agli impianti collettivi, che servono principalmente alle esigenze dell'area di ricomposizione. La superficie rimanente costituisce la massa da distribuire nella nuova assegnazione.
- 2) La cessione di fondi o diritti per ulteriori scopi pubblici avviene, qualora non vi sia accordo, in applicazione della legge sulle espropriazioni.

### **Nuova assegnazione, conguaglio**

**Art. 102**

- 1) Ogni proprietario fondiario riceve dalla massa da ripartire in base al piano di ricomposizione e all'inventario della nuova assegnazione una quota di terreno, che nel suo valore corrisponde al fondo da lui ceduto alla ricomposizione particellare. I proprietari fondiari, la cui quota alla massa non è sufficiente per ottenere un fondo edificabile, non hanno alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.
- 2) Valori maggiori o minori non compensabili in terreno sono da compensare integralmente in denaro.
- 3) In caso di urbanizzazione a tappe del quartiere, in occasione dell'assegnazione dei fondi devono essere tenute in considerazione le intenzioni di costruire dei proprietari fondiari. Ai proprietari fondiari disposti a costruire deve essere assegnato terreno nella prima tappa. In caso di ricomposizione particellare, ai fini di un'urbanizzazione del terreno per la costruzione di abitazioni, la nuova assegnazione può essere abbinata all'obbligo che i fondi vengano sovraedificati entro un termine ragionevole per il proprietario oppure vengano messi a disposizione per scopi che servono alla sovraedificazione (impegno di costruzione).

### **Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni**

**Art. 103**

- 1) Diritti reali limitati come pure annotazioni e menzioni, che a causa della ricomposizione particellare sono diventati privi d'oggetto oppure che sono in contrasto con lo scopo della ricomposizione, non devono essere ammessi nella nuova assegnazione. Tutti gli altri diritti devono essere sostituiti nel nuovo stato con diritti di pari contenuto. Diritti che non vengono ripresi nella nuova assegnazione devono essere compensati integralmente, ad eccezione dei diritti divenuti privi d'oggetto.
- 2) Tranne i diritti di pegno immobiliare, con l'acquisto della proprietà sulle nuove particelle assegnate, decadono tutti i diritti reali limitati dal vecchio possesso. I diritti di pegno immobiliare vengono trasferiti ai sensi dell'art. 802 CCS dai fondi ceduti o da parti di essi alle particelle attribuite in sostituzione. Se a un proprietario fondiario non viene assegnato alcun nuovo fondo, i diritti di pegno immobiliare devono essere riscattati.

**Rettifica dei confini****Art. 104**

- 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, l'Autorità edilizia, 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 di particelle periferiche del comprensorio di pianificazione, quando le stesse presentano confini sfavorevoli rispetto alle particelle situate fuori dall'area pianificata.

**3. Procedura di pianificazione del quartiere****Introduzione****Art. 105**

- 1) L'introduzione della pianificazione di quartiere avviene mediante decisione dell'Autorità edilizia previo orientamento degli interessati. Essa è svolta d'ufficio. L'introduzione deve inoltre essere decisa se ciò è richiesto dalla maggioranza dei proprietari fondiari, ai quali appartiene più della metà del comprensorio del piano di quartiere.
- 2) La decisione d'introduzione deve contenere indicazioni circa lo scopo della pianificazione di quartiere e la delimitazione del comprensorio di pianificazione. Essa deve essere resa pubblicamente nota e comunicata per iscritto ai proprietari fondiari interessati.
- 3) Contro l'introduzione della procedura nonché contro la delimitazione del comprensorio di pianificazione può essere inoltrata opposizione entro 20 giorni all'Autorità edilizia.

**Elaborazione****Art. 106**

- 1) Entrata in giudicato la decisione d'introduzione, l'Autorità edilizia ordina l'elaborazione del piano di quartiere.
- 2) Ai proprietari fondiari deve essere data la possibilità di collaborazione. Su proposta dei partecipanti al piano di quartiere, l'Autorità edilizia può permettere che il piano venga elaborato da uno specialista proposto dai partecipanti. In questo caso essa deve tuttavia sorvegliare costantemente l'elaborazione del piano e può dare ai partecipanti e allo specialista incaricato istruzioni concernenti la realizzazione.
- 3) Prima dell'esposizione pubblica il piano di quartiere deve essere sottoposto a un esame formale del competente Ufficio del registro fondiario. L'Autorità edilizia può oltracciò ordinare un esame dei piani di quartiere, che sono stati elaborati dai partecipanti alla pianificazione, a spese di questi ultimi.

**Esposizione pubblica, opposizione****Art. 107**

- 1) L'Autorità edilizia procede all'esposizione pubblica del piano di quartiere per la durata di 30 giorni, rendendola nota sull'organo ufficiale del Comune. I proprietari fondiari partecipanti nonché eventuali titolari di servitù e di diritti personali annotati, che risultano colpiti da una ricomposizione particellare, devono essere avvisati per iscritto prima dell'esposizione.
- 2) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'Autorità edilizia. Quest'ultima decide in merito alle opposizioni.
- 3) L'esposizione pubblica deve essere ripetuta se il piano di quartiere viene modificato a causa di opposizioni. Se le modifiche riguardano solamente singoli proprietari fondiari, deve essere dato a questi la possibilità di presentare opposizione entro un termine di 20 giorni.

**Emanazione****Art. 108**

- 1) Chiusa la procedura di esposizione e di opposizione, l'Autorità edilizia provvede all'elaborazione dei documenti di mutazione concernenti le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini. In base a ciò essa decide se emanare o meno il piano di quartiere.
- 2) L'emanazione del piano di quartiere deve essere comunicata per iscritto ai proprietari fondiari interessati e agli eventuali opposenti. In caso di ricomposizione particellare ciò deve inoltre avvenire anche nei confronti degli altri interessati.
- 3) L'acquisto della proprietà avviene con l'entrata in giudicato del piano di quartiere.
- 4) L'Autorità edilizia lascia annotare il piano di quartiere a registro fondiario dopo l'entrata in giudicato dello stesso. Contemporaneamente essa notifica per l'attuazione del registro fondiario le modificazioni di diritto dovute a ricomposizioni particellari e a rettifiche dei confini.

**Spese di pianificazione****Art. 109**

- 1) Le spese di pianificazione di quartiere, ivi incluse le spese di un'eventuale ricomposizione particellare oppure di una rettifica dei confini con le relative spese di misurazione, demarcazione e iscrizione a registro fondiario nonché il

dispendio del Comune per l'esame del piano di quartiere, vengono assunte dai partecipanti alla pianificazione di quartiere.

- 2) Le spese di pianificazione vanno suddivise tra i partecipanti fondiari in rapporto al loro vantaggio. Le spese di pianificazione concernenti solamente singoli proprietari fondiari devono essere assunte esclusivamente da questi ultimi.
- 3) La quota parte delle spese è esigibile al termine della procedura con la consegna della ripartizione dei costi. Durante la procedura, l'Autorità edilizia può obbligare i partecipanti ad anticipare parte delle spese. Ogni conteggio spesa o anticipo deve essere pagato entro 60 giorni. In caso di ritardo viene calcolato un interesse di mora pari a quello in vigore per le imposte comunali.

---

**Abrogazione o modificazione****Art. 110**

- 1) I piani di quartiere possono essere abrogati o modificati integralmente o in parte dall'Autorità edilizia a richiesta dei proprietari fondiari oppure d'ufficio, se, dall'emanazione dei relativi piani, la situazione è mutata notevolmente. I colpiti devono essere ascoltati prima dell'avvio della procedura.
- 2) Piani di quartiere, che non vengono realizzati entro 6 anni dalla loro emanazione, possono essere totalmente o parzialmente abrogati dall'Autorità edilizia.
- 3) L'Autorità edilizia è obbligata all'abrogazione o modificazione se un piano di quartiere non corrisponde più alle norme di utilizzazione e urbanizzazione.
- 4) Per l'abrogazione o modificazione dei piani di quartiere valgono analogamente le prescrizioni circa l'introduzione e l'emanazione degli stessi.

---

**Riserva della licenza edilizia****Art. 111**

- 1) Prima dell'erezione dei singoli edifici e impianti nel comprensorio del piano di quartiere deve essere eseguita la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia.
- 2) Gli edifici e impianti dell'urbanizzazione di quartiere possono essere eretti solo dopo l'approvazione dei progetti d'esecuzione da parte dell'Autorità edilizia.

## **V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA**

---

**Intenzione di edificare****Art. 112**

- 1) L'intenzione di edificare va notificata alla Commissione edilizia prima della progettazione.
- 2) La Commissione edilizia darà quindi al richiedente le istruzioni necessarie sulla procedura.

---

**Parere preliminare****Art. 113**

- 1) In caso di progetti di costruzione straordinaria o di grande portata può essere chiesto all'Autorità edilizia un parere di massima in merito a singoli punti sostanziali del progetto prima dell'inoltro di una domanda di costruzione.
- 2) Una decisione preliminare non dà al richiedente un diritto al rilascio della licenza edilizia.

---

**Domanda di costruzione****Art. 114**

- 1) Per tutti gli edifici e impianti soggetti a licenza edilizia ai sensi dell'art. 17 (progetti di costruzione) prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata su formulario ufficiale una domanda di costruzione alla Commissione edilizia in tre esemplari prima dell'inizio dei lavori. In relazione al progetto di costruzione possono essere richiesti i seguenti allegati:
  1. piano catastale (mappa catastale) con distanze dai confini e con diritti e servitù, 1:1000 o 1:500;
  2. documentazione fotografica concernente l'edificio esistente in caso d'ampliamenti e trasformazioni, nonché rinnovi esterni;
  3. piano di situazione 1:100 con gli allacciamenti per l'acquedotto, la fognatura, la corrente elettrica e il telefono;
  4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete circa le misure esterne dell'edificio e la destinazione dei locali;
  5. sezioni in scala 1:100 con indicazioni complete circa l'altezza dei piani e dell'edificio, la configurazione esistente e progettata del terreno fino al confine, le quote delle strade;
  6. facciate in scala 1:100 comprese le linee del terreno esistenti e quelle nuove;
  7. calcolo dettagliato dell'indice di sfruttamento e dei posteggi; calcolo della cubatura a norma del regolamento SIA no. 116;

8. progetti dei lavori esterni con illustrazione degli accessi, dei parcheggi, delle modificazioni del terreno, dei muri di sostegno, delle cinte ecc., 1:200 / 1:100;
  9. relazione tecnica con indicazioni circa la destinazione della costruzione, l'esecuzione, il materiale, il colore ecc.;
  10. indicazione dei costi approssimativi di costruzione;
  11. documentazione per costruzioni della protezione civile secondo le norme federali e cantonali;
  12. documentazione per gli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
  13. calcolo energetico e risultati dello stesso su formulario ufficiale;
  14. decisione preliminare dell'Assicurazione fabbricati in caso di costruzioni nella zona di pericolo;
  15. documentazione secondo le prescrizioni federali per progetti di costruzione in zone esposte ai rumori o con proprie fonti di rumore;
  16. esame sull'impatto ambientale;
  17. documentazione su formulario ufficiale secondo le direttive dell'Ufficio cantonale per la protezione dell'ambiente per permessi di scavo e di sondaggio, per l'abbassamento delle acque del sottosuolo e per il loro prelevamento nonché, per pompe termiche per lo sfruttamento del calore prodotto dall'acqua o dal suolo;
  18. eventuali accordi su base contrattuale con confinanti e relativi estratti sulle iscrizioni e menzioni nel registro fondiario; estratto dal registro fondiario in casi speciali.
- 2) Per tutte le domande di costruzione la Commissione edilizia può rinunciare a singoli allegati (domanda semplificata per interventi modesti) oppure richiedere l'inoltro di ulteriori documenti, se ciò risulta necessario per la valutazione del progetto di costruzione. In caso di progetti di costruzione speciali essa può richiedere la presentazione di un modello.
  - 3) La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS nonché quello energetico come pure la dichiarazione delle emissioni devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente della costruzione e del progettista.
  - 4) In caso di trasformazioni o modifiche di piani approvati deve emergere dagli stessi lo stato delle relative parti della costruzione come si presenta prima e dopo la trasformazione risp. modifica (parti esistenti: grigio; parti nuove: rosso; demolizioni: giallo).

---

**Modine (profili)****Art. 115**

- 1) Con l'inoltro della domanda di costruzione devono essere posate le modine prima dell'esposizione per i relativi progetti di costruzione esterna, in modo da indicare chiaramente l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti, scarpate e muri di oltre 1 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
- 2) L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine, mentre le pietre di confine devono essere dissotterrate. In caso di costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale il proprietario deve provvedere ad informare il competente Ufficio tecnico cantonale in merito alla posa delle modine.
- 3) Le modine possono essere tolte prima dell'evasione definitiva della domanda di costruzione solo con il consenso dell'Autorità edilizia. Esse devono rimanere in ogni caso per almeno 30 giorni sul fondo in questione.

---

**Esposizione, pubblicazione ed opposizione****Art. 116**

- 1) I progetti di costruzione vengono esposti presso il Comune durante 20 giorni. Per progetti in merito ai quali è richiesto un esame dell'impatto ambientale devono essere esposti contemporaneamente il rapporto concernente l'impatto ambientale dell'impianto nonché le conclusioni di tale esame.
- 2) L'esposizione deve essere pubblicata nell'organo ufficiale del Comune con indicazione del committente e del suo indirizzo, della particella edificabile e della sua ubicazione, del progetto di costruzione e della possibilità d'opposizione. Durante l'esposizione pubblica si può presentare opposizione scritta e motivata all'Autorità edilizia.

---

**Decisione****Art. 117**

- 1) Per progetti di costruzione nelle zone edificabili, conformemente all'art. 17, l'Autorità edilizia emana la sua decisione dopo aver esaminato la domanda di costruzione ed eventuali opposizioni e dopo che siano stati rilasciati i necessari permessi in consonanza al diritto federale e cantonale.
- 2) La procedura per progetti di costruzione fuori delle zone edificabili si conforma alle disposizioni del diritto cantonale.
- 3) La decisione concernente il progetto di costruzione deve essere notificata per iscritto al richiedente e agli eventuali oppositori. Se vengono respinte domande di costruzione oppure opposizioni, le relative decisioni devono essere motivate. La licenza edilizia e il disbrigo delle opposizioni devono essere comunicati congiuntamente. Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

- 4) Le domande di costruzione sono da evadere entro 30 giorni dopo la conclusione della procedura d'opposizione.

**Inizio e termini dei lavori di costruzione****Art. 118**

- 1) I lavori di costruzione, incluse le demolizioni e i lavori di sterro, possono essere iniziati solo nel momento in cui la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.
- 2) La licenza edilizia scade se entro un anno dalla sua crescita in giudicato non sono stati iniziati i lavori. Una costruzione deve essere ultimata entro due anni dall'inizio dei lavori unitamente ai lavori esterni. L'Autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.
- 3) Se il committente rinuncia a portare a termine una costruzione, le parti incomplete della stessa devono essere allontanate immediatamente, gli scavi devono essere riempiti e lo stato precedente deve essere ripristinato.

**Esecuzione della costruzione, modifiche****Art. 119**

- 1) Gli edifici e impianti devono essere eseguiti secondo i piani approvati.
- 2) Eventuali modifiche dei piani approvati sottostanno a nuova decisione della Commissione edilizia prima della loro esecuzione.
- 3) Se a causa di una modifica del progetto possono essere pregiudicati diritti di terzi, deve essere eseguita una nuova procedura d'esposizione e di pubblicazione.

**Controllo dei lavori, collaudo****Art. 120**

- 1) La Commissione edilizia è responsabile del controllo degli edifici e impianti. Essa verifica l'esecuzione delle costruzioni e la loro concordanza con le disposizioni legali e con la licenza edilizia.
- 2) La Commissione edilizia può effettuare dei controlli in edifici e impianti esistenti, se sussistono degli indizi circa una violazione delle norme edilizie.
- 3) Ai membri della Commissione edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso agli edifici e impianti da controllare. Eventuali controlli a edifici e impianti esistenti devono essere annunciati tempestivamente al proprietario.
- 4) La decisione edilizia fa menzione degli eventuali controlli predisposti al termine di singole tappe. Il committente deve annunciare tempestivamente la conclusione delle singole tappe della costruzione così da permettere le verifiche. Per nuove costruzioni e ampliamenti di sedimi esistenti deve essere effettuato un tracciamento della costruzione, che verrà controllato dalla Commissione edilizia prima dell'inizio delle opere murarie.

**Tasse****Art. 121**

- 1) Per il dispendio avuto in base alla procedura per il rilascio della licenza edilizia il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese.
- 2) L'Autorità edilizia emana un regolamento sulle relative tasse.
- 3) Le spese per l'allestimento di perizie e per consulenze, nonché eventuali spese del registro fondiario, vanno per principio a carico del richiedente e devono essere pagate in aggiunta alla tassa ordinaria per il rilascio della licenza edilizia. Fa eccezione la prima consulenza edile preliminare, che è gratuita.
- 4) Le spese dovute a opposizioni manifestamente infondate vanno addebitate all'opponente.

**VI. NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI****Responsabilità****Art. 122**

- 1) Il committente, l'architetto, il direttore dei lavori e la ditta esecutrice sono responsabili:
  - dell'osservanza delle prescrizioni legali e delle disposizioni dell'Autorità edilizia e della Commissione edilizia;
  - della concordanza degli edifici e impianti costruiti con i piani approvati e con le modine nonché
  - dell'adempimento di condizioni e oneri previsti dalla licenza edilizia.
- 2) I controlli dei lavori effettuati dal Comune non esonerano le suddette persone dalla loro responsabilità.

**Disposizioni penali****Art. 123**

- 1) Chi viola intenzionalmente o per negligenza la presente legge, gli atti legislativi e le decisioni, emanati in base alla stessa legge, viene punito dall'Autorità edilizia con una multa fino a 30'000.-- franchi. Se l'autore agisce a scopo di lucro, l'Autorità edilizia non è obbligata ad attenersi a questo limite massimo della multa.
- 2) Se il proprietario dell'immobile è una persona giuridica o la violazione avviene nel quadro dell'attività di una persona giuridica, le disposizioni penali sono applicabili alle persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire per la stessa. La persona giuridica è responsabile in solido del pagamento della multa, delle spese e tasse di procedura.
- 3) L'Autorità edilizia accerta i fatti e la situazione economica del contravventore. Esso deve essere sentito prima della decisione di multa.

**Ripristino dello stato di legalità****Art. 124**

- 1) Su ordine dell'Autorità edilizia il committente deve eliminare uno stato illegale esistente, indipendentemente dal fatto che egli sia stato punito o meno per averlo causato.
- 2) Se il committente non ottempera a tale ordine entro il termine stabilito, l'Autorità edilizia farà eseguire da terzi le necessarie misure a spese dello stesso.
- 3) Al Comune spetta un diritto di pegno legale nei confronti del proprietario fondiario per le spese dei provvedimenti sostitutivi, a norma dell'art. 60 cpv. 3 LPTC.

**Rimedi legali****Art. 125**

- 1) Le decisioni del Comune relative all'emanazione o modifica della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione possono essere impugnate entro 20 giorni dall'avviso pubblico con gravame al Governo.
- 2) Le decisioni dell'Autorità edilizia o della Giunta comunale staccati in applicazione della presente legge oppure di atti legislativi fondati su di essa, possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione con ricorso al Tribunale amministrativo.
- 3) Le decisioni della Commissione edilizia emanate in applicazione della presente legge, possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione mediante opposizione all'Autorità edilizia.

**Entrata in vigore****Art. 126**

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione in votazione popolare e con l'approvazione del Governo.
- 2) Le sue disposizioni valgono per tutte le domande di costruzione e le progettazioni che al momento dell'entrata in vigore della legge edilizia, non sono ancora state approvate.
- 3) Con l'entrata in vigore della presente legge vengono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in modo particolare la legge edilizia del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984), il piano delle zone del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984), il piano generale delle strutture del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984) e il piano generale di urbanizzazione del 19 giugno 1983 (in vigore dal 19 marzo 1984).

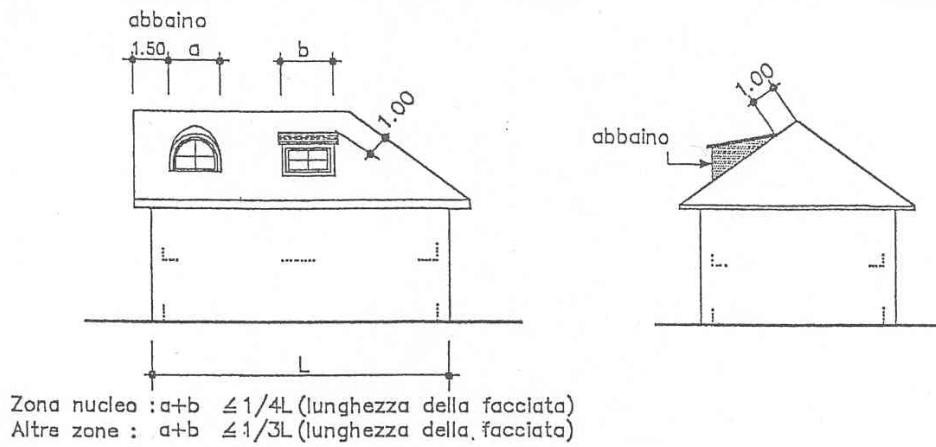
**Disposizione finale****Art. 127**

- 1) Qualora non venisse approvata la revisione degli art. 3, 8, 22 e 30 della costituzione comunale (disposizioni relative alla Commissione di ricorso in materia edilizia) messa contemporaneamente in votazione il 2 settembre 2001, resta in vigore l'art. 95 della legge edilizia del 19 giugno 1983 (rimedi legali); in tale caso non entrano in vigore i cpv. 2 e 3 dell'art. 125 di questa legge.

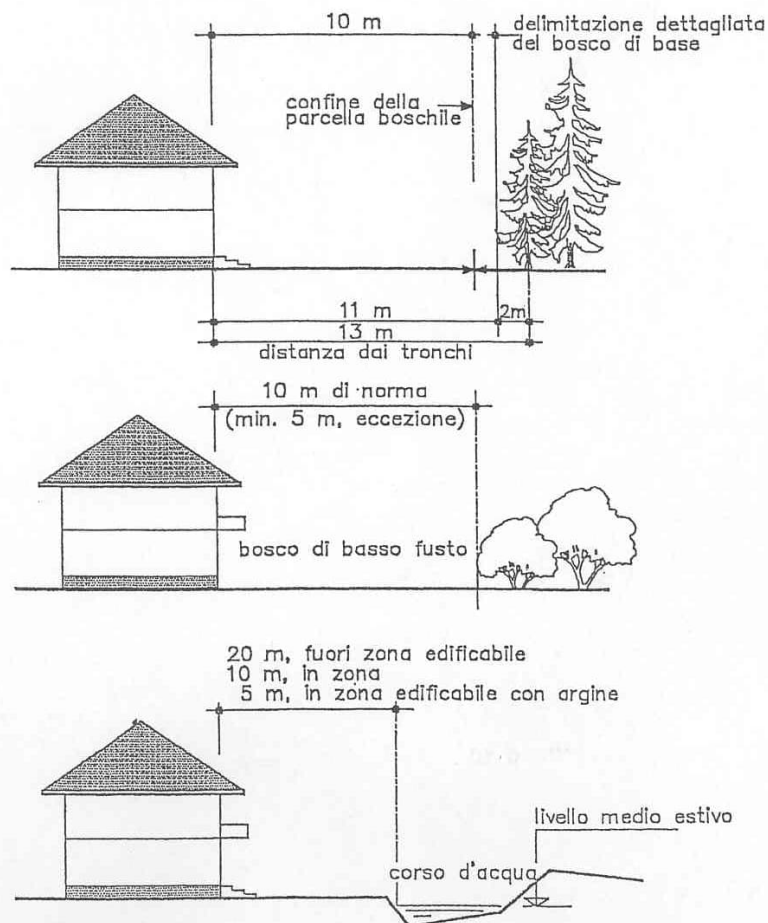
## Disegni esplicativi secondo la legge edilizia

D1

### Art. 21. Tetti



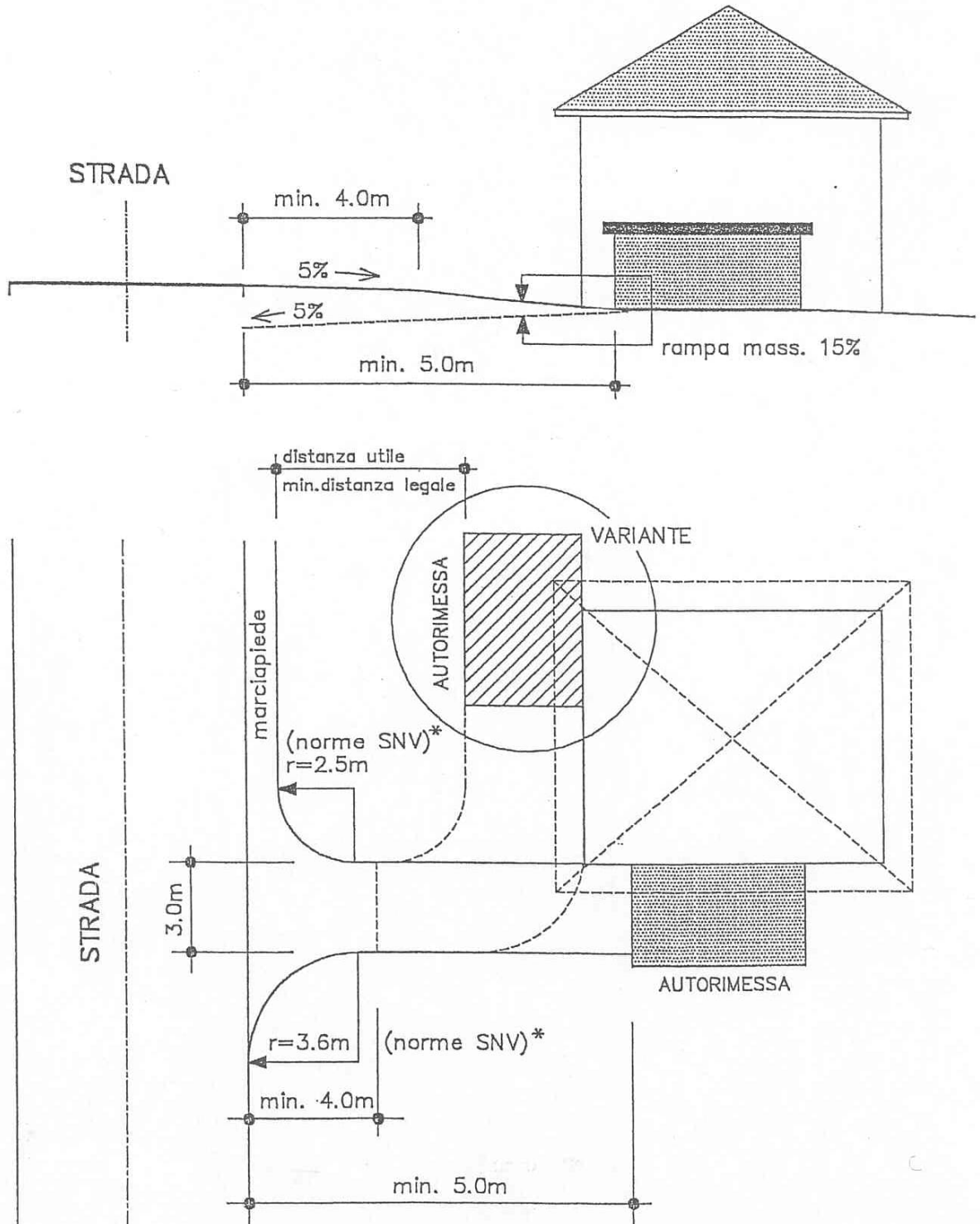
### Art. 26. Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua (vedi anche D4)



Art. 27. Sicurezza del traffico

D2

Art. 28. Accessi e uscite



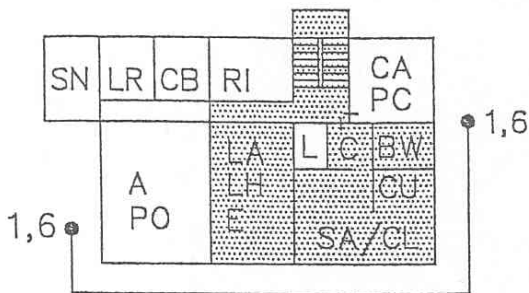
\* Norme elaborate dall'Unione dei professionisti svizzeri della strada

Art. 56. Indice di sfruttamento (IS)

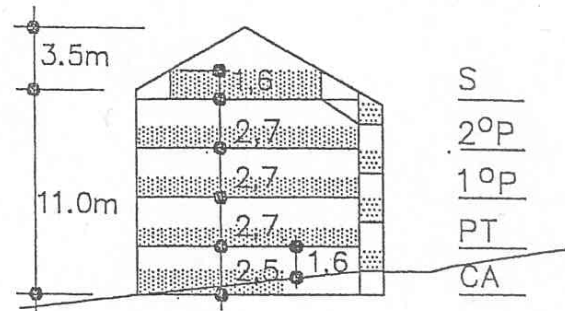
D3

SUPERFICIE UTILE LORDA ( SUL ) = 

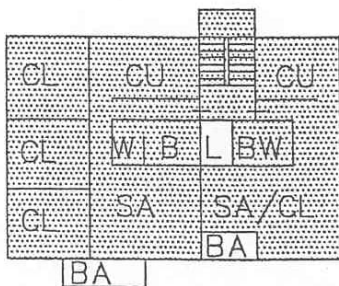
Cantina ( sezione A )



Sezione A.



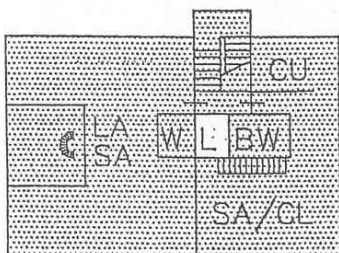
Piani ( sezioni A,B )



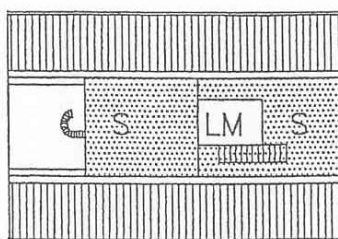
Legenda :

- BA balcone aperto/insenatura
- BW bagno-WC
- C corridoio
- CL camera letto
- CU cucina
- SA salotto/stüa
- A autorimessa
- CA cantina
- CB cucina bucato
- E essicatoio
- L ascensore
- LM motore lift
- LA locale a scopo artigianale
- LH locale per hobby
- LR locale riscaldamento
- PC protezione civile
- PO posteggio ( bici ecc. )
- RI ripostiglio/legnaia
- S sottotetto
- SN serbatoio nafta

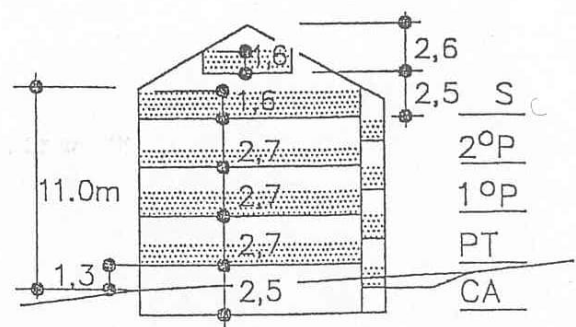
Sottotetto ( sezione B )



Sottotetto ( sezione B )



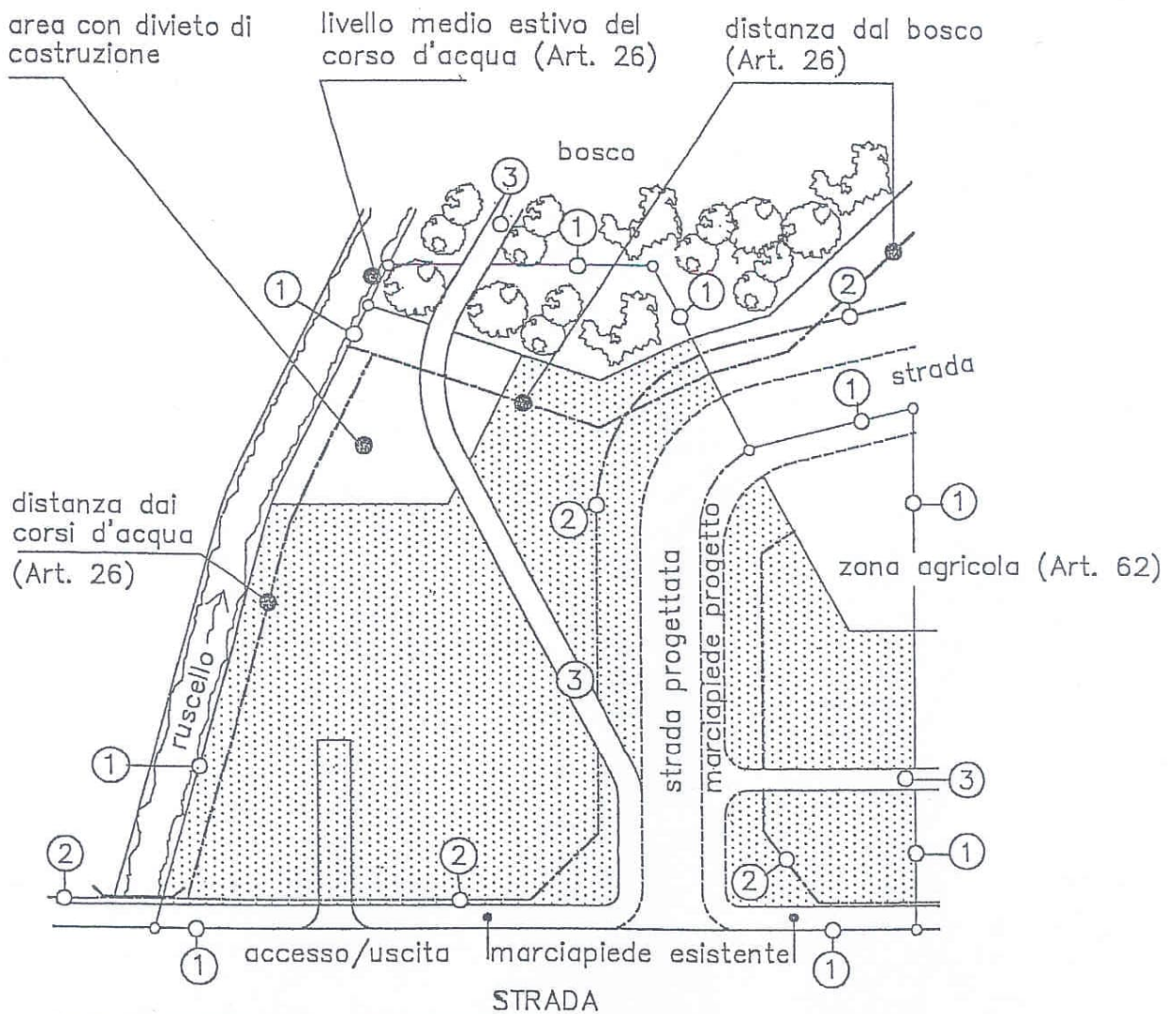
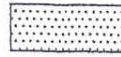
Sezione B



Art. 56. Indice di sfruttamento

D4

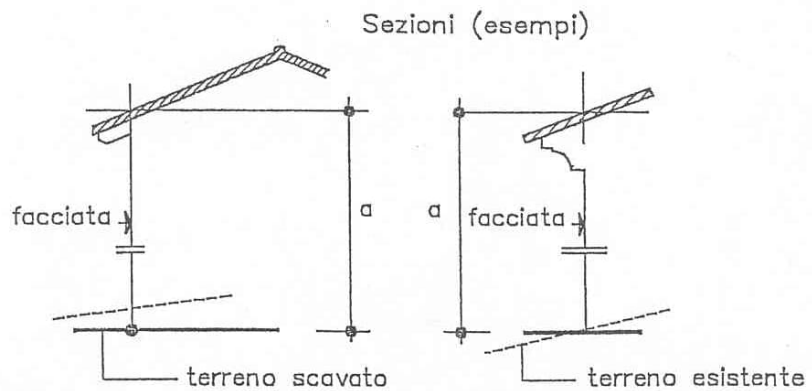
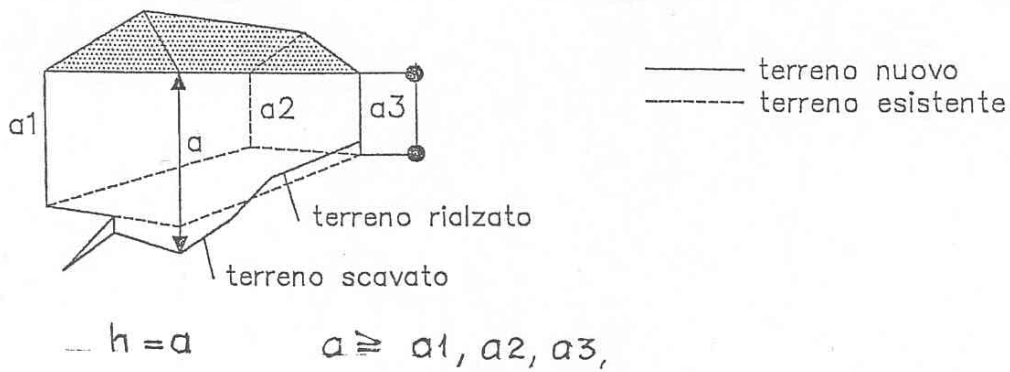
Area determinante per il calcolo della superficie edificabile della particella ( Sup )



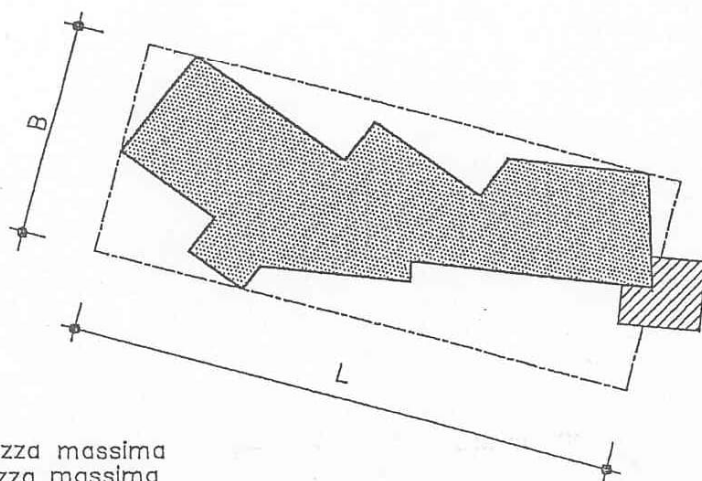
- ① – confine della particella
- ② – linea di allineamento
- ③ – via pedonale pubblica

Art. 58. Altezza dell'edificio = h

D5



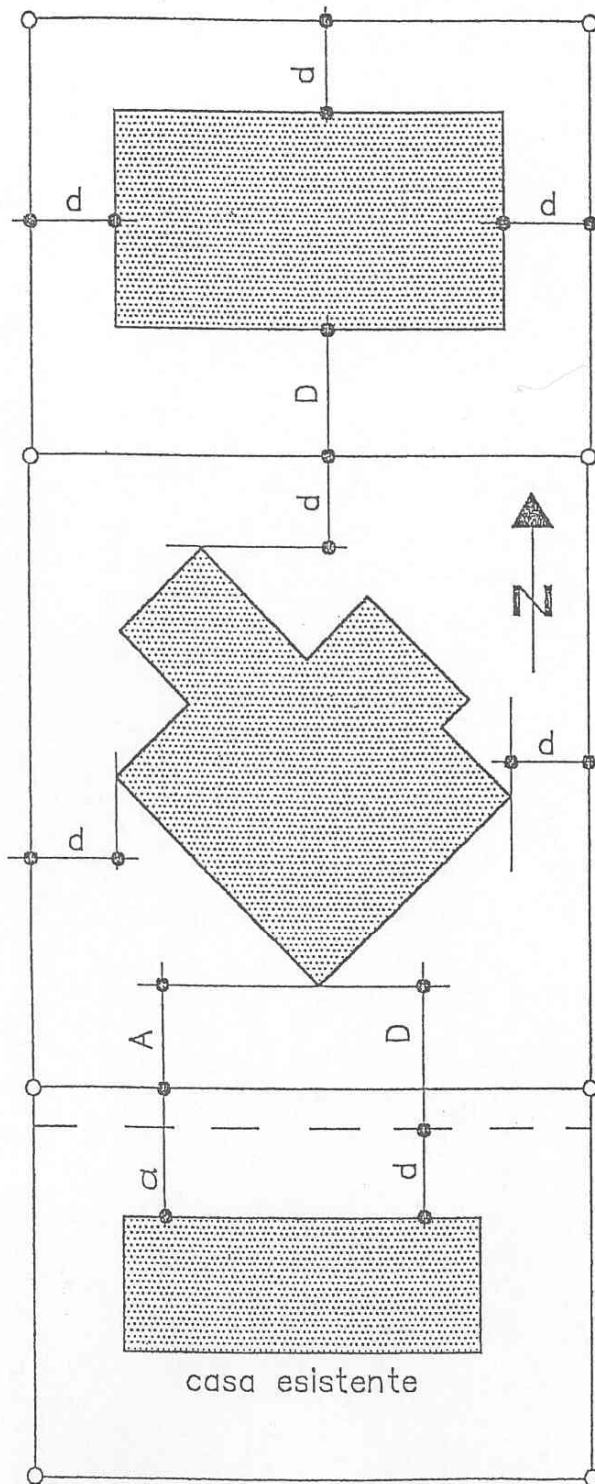
Art. 59. Lunghezza dell'edificio



- L = lunghezza massima
- B = larghezza massima
- L x B = rettangolo teorico minimo
- ▨ = costruzione aggiunta ai sensi dell' articolo 60, cpv. 1

Art. 60. Distanza dal confine e dall'edificio

D6



d = distanza minore  
 D = distanza maggiore

La distanza maggiore si applica alla facciata principale.  
 In casi dubbi decide l'autorità edilizia.  
 (cpv.2)

— Confine esistente  
 - - - Confine immaginario

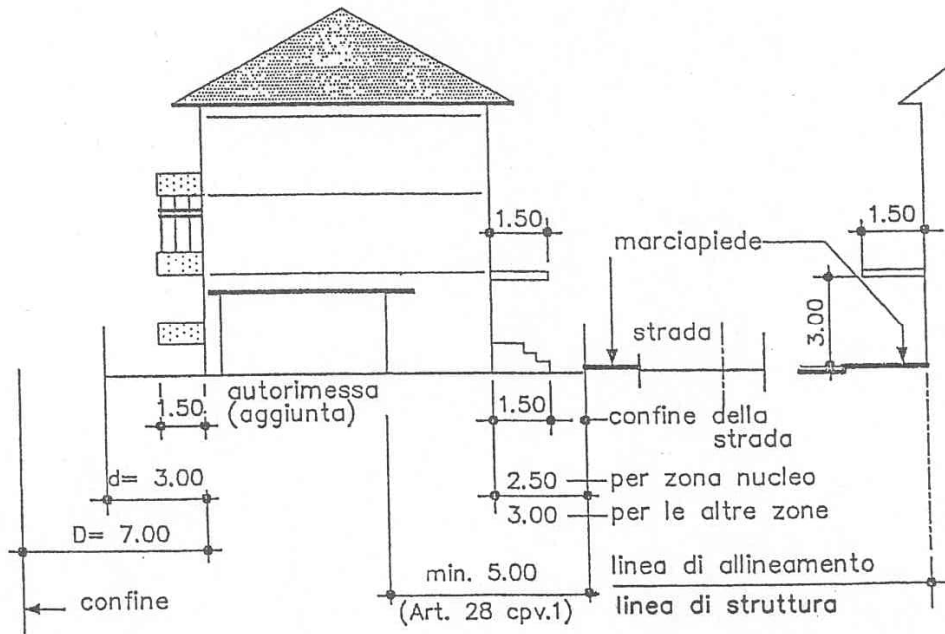
$$a + A = d + D$$

La distanza fra due edifici corrisponde alla somma delle distanze dal confine.  
 (cpv.3)

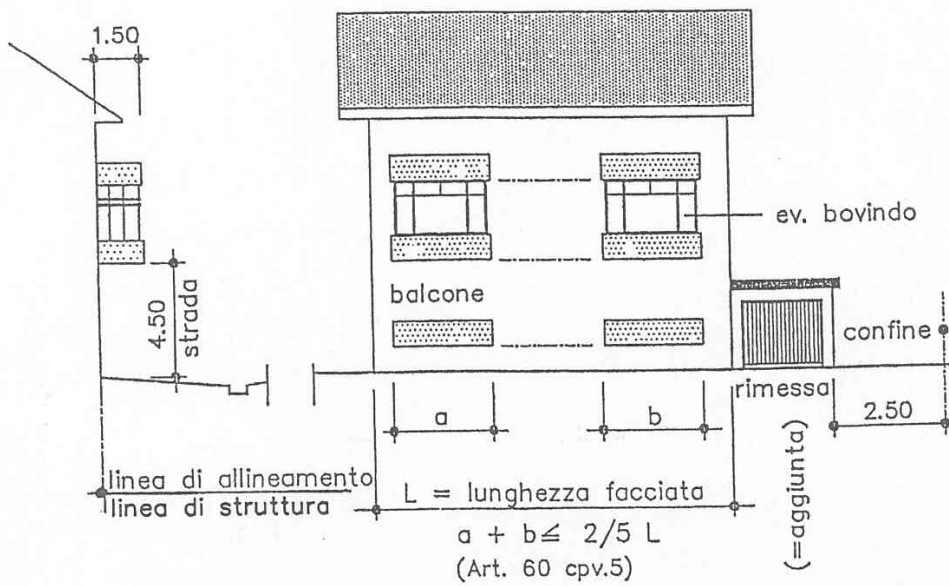
Art. 60. cpv. 5 Sporgenze dall'edificio verso l'arretramento dal confine

D7

Art. 83. + 90. Sporgenze dalla linea di struttura e di allineamento verso il confine



d = distanza minore  
D = distanza maggiore



**Tabella delle modifiche:**

Decisione del Comune	Approvazione del Cantone	Modifica
2 settembre 2001	DG n. 625 del 29 aprile 2003	Revisione totale della legge edilizia
2 settembre 2001	DG n. 270 del 13 marzo 2007	Art. 47
1 giugno 2008	DG n. 866 dell'1 settembre 2009	Art. 78 <sup>bis</sup> nuovo
9 giugno 2024	DG n. 466 del 17 giugno 2025	Art. 46 <sup>bis</sup> nuovo, Art. 53