

Cantone dei Grigioni

Comune di San Vittore



Legge edilizia

Decisa dall'Assemblea comunale il 3 dicembre 2012

Approvata dal Governo con DG n. 389 del 7 maggio 2013

Ultima modifica:

Decisa dall'Assemblea comunale il 31 marzo 2025

Approvata dal Governo con DG n. 649 del 9 settembre 2025

* Tabella delle modifiche alla fine della legge edilizia

Indice

Articolo

I. GENERALITÀ

Campo d'applicazione e scopo	Art. 1
Parità dei sessi	Art. 2
Collaborazione regionale	Art. 3
Politica fondiaria e delle aree edificabili	Art. 4
Garanzia legale della disponibilità di aree edificabili	Art. 5
Basi	Art. 6
Organizzazione delle autorità	
1. Autorità edilizia	Art. 7
2. Commissione edilizia	Art. 8
3. Ufficio tecnico	Art. 9
4. Consulenza in materia di strutturazione	Art.10

II. ORDINAMENTO BASE

1. Generalità

Competenza	Art. 11
------------	---------

2. Piano delle zone

A. Generalità

Determinazioni	Art. 12
----------------	---------

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa

Principio	Art. 13
Diritto di ricostruzione	Art. 14
Schema delle zone	Art. 15
Indici di sfruttamento e di edificabilità	Art. 16
Scavi e riempimenti	Art. 17
Altezza delle facciate	Art. 18
Lunghezza dell'edificio	Art. 19
Distanza dal confine e tra edifici, dalle strade, dal bosco e dai corsi d'acqua	Art. 20
Misure secondo il CIAE	Art. 21

b) Prescrizioni per le zone

Zona nucleo (N)	Art. 22
Zona ampliamento nucleo (AN)	Art. 23
Zona residenziale (R)	Art. 24
Zona industriale (IN1 / IN2)	Art. 25*
Zona mista stazione (MS)	Art. 26
Zona orti-giardini (OG)	Art. 27
Zona parcheggi (P)	Art. 28

C. Zone agricole

Zona viticola	Art. 29
Zona terreni secchi	Art. 30

D. Altre zone

Zona grotti	Art. 31
Zone per le attività sportive ed il tempo libero	Art. 32
Zona di compostaggio	Art. 32x

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità

Determinazioni	Art. 33
----------------	---------

B. Aree di strutturazione

Area di conservazione	Art. 34
Area con l'obbligo del concetto di inserimento	Art. 35
Area edificabile	Art. 36
Area libera	Art. 37

C.	Oggetti di strutturazione	
	Edifici ed impianti di pregio	Art. 38
	Oggetti naturali e culturali di pregio	Art. 39
	Linee di arretramento per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)	Art. 40
4.	Piano generale di urbanizzazione	
A.	Generalità	
	Determinazioni	Art. 41
B.	Impianti d'urbanizzazione	
	Impianti del traffico	
	1. Generalità	Art. 42
	2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere	Art. 43
	3. Traffico non motorizzato	Art. 44
	4. Strade agricole e forestali	Art. 45
	Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	Art. 46
5.	Pianificazioni consecutive	
	Pianificazione consecutiva	Art. 47
III.	PRESCRIZIONI EDILIZIE COMUNALI	
1.	Premesse per la costruzione	
	Licenza edilizia	
	1. Obbligo di licenza edilizia e di notifica	Art. 48
	2. Genere di procedura	Art. 49
	3. Procedura	Art. 50
	Domanda di costruzione	Art. 51
	Precario	Art. 52
2.	Sicurezza e salute	
	Igiene degli alloggi	Art. 53
	Bilancio energetico	Art. 54
	Provvedimenti per i lavori di costruzione	Art. 55
3.	Strutturazione	
	Tetti	Art. 56
	Impianti energetici	Art. 57
	Recinzioni e piante	Art. 58
	Modifiche del terreno, scarpate e muri	Art. 59
	Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi	Art. 60
	Antenne	Art. 61
4.	Traffico	
	Sicurezza del traffico	Art. 62
	Accessi e uscite	Art. 63
	Parcheggi per veicoli a motore	
	1. Parcheggi obbligatori	Art. 64
	2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili	Art. 65
5.	Approvvigionamento e smaltimento	
	Condotte di servizio	Art. 66
	Acque di scarico	Art. 67
	Impianti per il deposito di rifiuti organici (compostaggio)	Art. 68
6.	Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico	
	Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo	Art. 69
	Uso della proprietà privata per scopi pubblici	Art. 70
IV.	ORDINAMENTO DI URBANIZZAZIONE	
1.	Generalità	
	Regolamenti di urbanizzazione	Art. 71
	Programma di urbanizzazione	Art. 72

2. Progettazione e approvazione	
Progetti generali e progetti di costruzione	Art. 73
3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo	
Impianti pubblici di urbanizzazione	
1. Esecuzione	Art. 74
2. Esercizio, manutenzione e rinnovo	Art. 75
3. Sgombero della neve	Art. 76
Impianti privati di urbanizzazione	
1. Generalità	Art. 77
2. Impianti collettivi ed uso in comune	Art. 78
3. Assunzione da parte del Comune	Art. 79
Pianificazione dei risanamenti	Art. 80
V. DISPOSIZIONI D'ESECUZIONE E DISPOSIZIONI FINALI	
Esecuzione	Art. 81
Rimedi legali	Art. 82
Entrata in vigore	Art. 83

Annessi:

Annesso 1:

Norme vincolanti a livello comunale:

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
- Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- Legge cantonale sulle foreste (LCFo)
- Legge sulla protezione della natura e del paesaggio del Cantone dei Grigioni (LCNP)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
- Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni (OStr)
- Ordinanza sull'energia del Cantone dei Grigioni (OGE)

Annesso 2:

- Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) con figure e spiegazioni
- Indice di sfruttamento: definizione secondo l'art. 37a dell'OPTC
- Estratto norme SIA 416 e 421

Legenda:

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

I. Generalità

Campo d'applicazione e scopo

Art. 1

- 1) La legge edilizia è valida per tutto il territorio comunale. Essa mira ad uno sviluppo territoriale finalizzato delle aree insediate e del paesaggio in ottica comunale e regionale, regolando nel contempo le attività edilizie e pianificatorie per quanto ciò è di competenza del Comune.
- 2) Nelle pianificazioni e nel rilascio della licenza edilizia sono vincolanti, oltre alle norme comunali, le relative disposizioni del diritto federale e cantonale.

Parità dei sessi

Art. 2

- 1) Dove la presente legge adotta concetti che menzionano soltanto il sesso maschile, questi fanno stato per ambedue i sessi, nella misura in cui dal senso della legge non risulti altrimenti.

Collaborazione regionale

Art. 3

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

Politica fondiaria e delle aree edificabili

Art. 4

- 1) La disponibilità di terreno ai sensi dell'art. 19 cpv. 2 LPTC vien garantita a norma dell'art.5 della presente legge edilizia (garanzia legale della disponibilità di aree edificabili).

Garanzia legale della disponibilità di aree edificabili

Art. 5

- 1) Entro dieci anni dall'entrata in vigore della presente norma ed entro cinque anni dalla realizzazione dell'urbanizzazione primaria, i terreni non edificati attribuiti alla zona edificabile vanno edificati conformemente allo scopo della zona, se non sono stati definiti altri obiettivi di sviluppo a lunga scadenza. I termini non decorrono se l'inizio dei lavori è ritardato da motivi che non dipendono dalla volontà dei/delle proprietari/e o della committenza.
- 2) L'Assemblea comunale emana se necessario un'ordinanza sull'acquisto da parte del Comune dei terreni non edificati entro i termini stabiliti (p.es. organizzazione di un ufficio di contatto per le richieste di terreni edificabili, definizione dei criteri per la scelta dei terreni da acquistare e dei criteri per la vendita, ecc.).

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

Organizzazione delle autorità**1. Autorità edilizia****Art. 7**

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

2. Commissione edilizia**Art. 8**

- 1) L'Assemblea comunale nomina una commissione edilizia consultiva composta di tre membri. Essa è composta dal caporamo costruzioni che funge da Presidente e da due altre persone proposte dal Municipio. La durata del mandato della commissione edilizia è uguale a quella del Municipio.
- 2) La commissione edilizia prepara all'attenzione dell'autorità edilizia le questioni edilizie, decide entro i limiti delle competenze stabilite in un apposito regolamento o formula delle proposte all'attenzione dell'autorità edilizia.

3. Ufficio tecnico**Art. 9**

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

4. Consulenza in materia di strutturazione**Art. 10**

- 1) L'autorità edilizia designa un esperto domiciliato fuori Comune quale consulente in materia di strutturazione. Essa tiene adeguatamente conto delle raccomandazioni dell'esperto nell'ambito della ponderazione degli interessi precedente le sue decisioni.

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

II. Ordinamento base

1. Generalità

Competenza

Art. 11

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

2. Piano delle zone

A. Generalità

Determinazioni

Art. 12

- 1) Il piano delle zone del Comune contiene i seguenti tipi di zona e le seguenti determinazioni:
 - a) **Zone edificabili**
 - Zona nucleo (GS III) Art. 22
 - Zona ampliamento nucleo (GS III) Art. 23
 - Zona residenziale (GS II) Art. 24
 - Zona industriale (GS III) Art. 25
 - Zona per edifici e impianti pubblici (GS II/III*) *Suddivisioni vedi piano Art. 28 LPTC
 - Zona mista stazione (GS III) Art. 26
 - Zona orti-giardini Art. 27
 - Zona parcheggi (GS III) Art. 28
 - b) **Zone agricole**
 - Zona agricola (GS III) Art. 32 LPTC
 - Zona viticola (GS III) Art. 29
 - Zona terreni secchi Art. 30
 - c) **Zone di protezione**
 - Zona di protezione della natura Art. 33 LPTC
 - Zona di protezione del paesaggio Art. 34 LPTC
 - Zona di rispetto Art. 35 LPTC
 - Zona archeologica / Zona di protezione archeologica Art. 36 LPTC
 - Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti Art. 37 LPTC
 - Zone di pericolo Art. 38 LPTC
 - d) **Altre zone**
 - Zona grotti Art. 31
 - Zone per le attività sportive ed il tempo libero Art. 32
 - Zona di compostaggio Art. 32x
 - Zona per utilizzazione edilizia futura Art. 40 LPTC
 - Zona altro territorio comunale (GS III) Art. 41 LPTC
 - e) **Pianificazione consecutiva** Art. 47
 - Obbligo del piano d'area Art. 46 ssg LPTC
 - Obbligo del piano di quartiere Art. 51 ssg LPTC
 - f) **Ulteriori delimitazioni**
 - Confini statici del bosco (accertamento del bosco) Art. 13 LCFO

- 2) Le aree di urbanizzazione all'interno o ai margini dell'area dell'insediamento fanno parte delle zone edificabili, cosicché i progetti di costruzione entro queste aree non sono assoggettati alla procedura EFZ.
- 3) Il piano delle zone e lo schema delle zone indicano i gradi di sensibilità (GS). L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa

Principio

Art. 13

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

Diritto di ricostruzione

Art. 14

- 1) Per la demolizione e la ricostruzione di edifici costruiti a norma di legge all'interno della zona edificabile vale il diritto di ricostruzione nell'ambito delle disposizioni seguenti.
- 2) Qualora edifici costruiti a norma di legge, ma non più corrispondenti alle prescrizioni vigenti, vengano distrutti o demoliti parzialmente o totalmente, essi possono essere ricostruiti nella stessa ubicazione e con la stessa estensione senza riguardo alle prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa; ciò a condizione che non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti e che la domanda di costruzione per la ricostruzione venga inoltrata entro il termine di tre anni a contare dalla distruzione. Divergenze di poco conto riguardanti l'ubicazione e l'estensione sono possibili nei limiti della cubatura esistente dell'edificio, qualora ne risulti un miglioramento dello stato attuale e non vi si oppongano interessi preponderanti dei vicini. Lo stato antecedente dello stabile da ricostruire va dimostrato dal richiedente.
- 3) Il diritto di ricostruzione non si applica alle costruzioni accessorie e alle piccole costruzioni.
- 4) Particolari prescrizioni delle zone in merito a edifici sostitutivi, zone di pericolo, prescrizioni di protezione del piano generale delle strutture, linee di arretramento, linee di allineamento, nonché prescrizioni relative alle distanze dalle strade cantonali, hanno priorità rispetto al diritto di ricostruzione. Nel caso in cui nell'ambito del diritto di ricostruzione si modifichi lo scopo, sono vincolanti le prescrizioni edilizie comunali secondo il capitolo III.

Art.		Zona	IS Art.16	IE Art. 16	Altezza della facciata in gronda 1) Art. 18	Lunghezza dell'edificio 2) Art. 19	Distanza minima dal confine Art. 20	Distanza minima tra edifici Art. 20	GS 3)
22	AN2	Zona nucleo	-	-	-	-	2.50 m	5.00 m	III
23	AN2	Zona ampliamento nucleo 2	0.8		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	III
23	AN3	Zona ampliamento nucleo 3	1.0		10.50+z m	30.00 m	2.50 m	5.00 m	III
24	R2	Zona residenziale 2	0.5		7.50+z m	20.00 m	2.50 m	5.00 m	II
24	R3	Zona residenziale 3	0.8		10.5+z m	30.00 m	2.50 m	5.00 m	II
25	IN1	Zona industriale 1		3.0	7.00+z m	-	4.00 m	8.00 m	III
25	IN2	Zona industriale 2		5.0	15.00+z m	-	6.00 m	12.00 m	III

1) In terreni in pendenza, l'altezza della facciata in gronda secondo lo schema delle zone possono essere aumentate di un supplemento "z". Tale supplemento "z" è dato dalla media delle somme delle altezze sul livello del mare del terreno determinante negli angoli a monte e a valle (proiezione della base della facciata), dedotta l'altezza sul livello del mare del punto più basso. Di regola:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} = h_1 \text{ (} h_1=\text{altezza più bassa sul livello del mare; per edifici con pianta articolata } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} = h_l$$

$$z \text{ max} = [1.5 - 3.0] \text{ m.}$$

- 2) Per edifici a schiera: lunghezza complessiva dell'edificio dell'edificio può essere superata al massimo di 5 m; per quanto riguarda l'ammissibilità vedi prescrizioni di zona.
3) Secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e attribuzione nel piano delle zone

Indici di sfruttamento e di edificabilità

Art. 16

- Quali indici di sfruttamento valgono l'indice di sfruttamento IS (Allegato 2: OPTC art. 37a) e l'indice di edificabilità IE (8.3) definiti nello schema delle zone.
- Per aree utilizzate in comune nelle costruzioni sotterranee (2.4), come laboratori, locali per wellness o sauna, l'autorità edilizia può concedere sull'IS un bonus del 15% al massimo. I volumi di parti aperte di edifici (8.3) vengono computati per l'IE in misura della metà.
- Qualora da un fondo edificato venga staccata una parte, la nuova particella parziale risultante può essere sopredificata solo nella misura in cui risulta rispettato l'IS calcolato su tutto il fondo originario.
- Qualora l'IS ammesso venga utilizzato per un progetto di costruzione in misura inferiore al 50%, l'edificio va collocato in modo che l'IS rimanente possa essere ulteriormente utilizzato sulla rimanente area del fondo. I committenti sono tenuti a fornirne la prova nella domanda di costruzione.
- L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia dei trasferimenti di utilizzazione fra particelle confinanti o separate unicamente da strade o ruscelli, a condizione che sia stipulato un relativo contratto fra i proprietari dei fondi in questione. Sono riservati ulteriori trasferimenti di utilizzazione secondo le disposizioni del piano generale delle strutture, di un piano di area o di un piano di quartiere.
- L'autorità edilizia tiene un controllo relativo alla superficie di piano realizzata, risp. al volume edificato realizzato sui singoli fondi. Essa provvede a far iscrivere a registro fondiario la menzione relativa al trasferimento di utilizzazione.

Scavi e riempimenti

Art. 17

- 1) In media gli scavi possono raggiungere al massimo un livello di 1.00 m sotto la base della facciata (3.2). Gli scavi per liberare la facciata possono essere effettuati al massimo su 2/3 della proiezione della base della facciata (3.3).
- 2) I riempimenti lungo le facciate devono limitarsi a un piano. Per i riempimenti del terreno circostante vale l'art. 59.
- 3) Per motivi di strutturazione o d'urbanizzazione l'autorità edilizia può autorizzare scavi o riempimenti che superano le misure ammesse. A tale scopo è indispensabile una decisione di principio dell'autorità edilizia rilasciata prima dell'inoltro della domanda di costruzione. La decisione di principio è vincolata a una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione.

Altezza delle facciate

Art. 18

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

Lunghezza dell'edificio

Art. 19

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

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

Art. 20

- 1) Sono da rispettare le **distanze dal confine** (7.1) per edifici secondo lo schema delle zone. Sono riservate le linee di arretramento (7.3.) e le riduzioni secondo la LPTC.
- 2) In caso di edificazione su fondi che confinano con mappali non ancora edificati se la facciata verso il fondo non edificato viene realizzata con materiale di tipo combustibile (secondo il concetto espresso dalle prescrizioni dell'Ufficio della polizia del fuoco del Cantone dei Grigioni) va tenuta una distanza minima dal confine di 5 m.
- 3) La **distanza minima tra edifici** è data dalla somma delle distanze dal confine da rispettare secondo lo schema delle zone (7.2, fig. 7.1) e può essere ridotta secondo la LPTC.
- 4) Le **parti sporgenti di edifici** (3.4) devono rispettare sempre la distanza minima di 1.5 m dai confini.
- 5) Le **costruzioni interrato** (2.4) e le parti delle costruzioni seminterrate che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare distanze dal confine (7.1).
- 6) Dove la legge edilizia non prescrive distanze dal confine, nonché per **piccole costruzioni** (2.2) e **costruzioni accessorie** (annessi) (2.3), sono vincolanti le prescrizioni cantonali sulle distanze minime.
- 7) Verso le **strade pubbliche o che servono a scopi pubblici** tutti gli edifici devono rispettare una distanza minima di 3.00 m dal confine. Parti di edificio sporgenti (3.4) nell'ambito minimo di distanza devono trovarsi almeno 3.00 m al di sopra del livello del marciapiede e 4.50 m al di sopra del livello della strada. Sono riservate le linee di arretramento (7.3).

- 8) Per quanto riguarda i **percorsi pedonali e i sentieri** su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 m.
- 9) Per le **distanze dal bosco, dai corsi d'acqua e dalle strade cantonali** si fa riferimento all'annesso 1.

Misure secondo il CIAE

Art. 21

- 1) Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:
 - 1. Piccole costruzioni (2.2)**
 - altezza della facciata ammessa (5.2): al massimo 3.00 m
 - superficie utile secondaria: al massimo 30 m²
 - 2. Costruzioni accessorie (annessi) (2.3)**
 - altezza della facciata ammessa: al massimo 3.00 m
 - superficie utile secondaria: al massimo 30 m²
 - 3. Parti sporgenti di edificio (3.4)**
 - dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.50 m
 - dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00) m
 - parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3
 - 4. Parti arretrate i edificio di poco conto (3.5)**
 - dimensione ammessa "a" per la profondità: al massimo 1.50 m
 - dimensione ammessa "b" per la larghezza: al massimo 5.00 m
 - parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3
 - 5. Corpi tecnici sul tetto**
 - altezza ammessa: al massimo (1.00 m
 - 6. Corpi sporgenti sul tetto (5.2)**
 - altezza ammessa (superamento della superficie del tetto): al massimo 20 cm al di sotto del punto più alto della costruzione del tetto

b) Prescrizioni per le zone

Zona nucleo (N)

Art. 22

- 1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sopredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e storico-ambientale.
- 2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni a scopo commerciale e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo, in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Laddove non esistono linee di costruzione, le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti.
- 4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto prescritto al cpv. 3. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua (a schiera).
- 5) Entro le aree di conservazione delimitate nei piani generali delle strutture le coperture devono essere eseguite in lastre di beola in stile tradizionale. Per le zone senza obbligo del tetto in piodo i tetti devono tener conto della struttura del nucleo.
- 6) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona ampliamento nucleo (AN)

Art. 23

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali che non compromettono un sano abitare. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 2) Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi nel tessuto architettonico in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Il piano generale delle strutture determina le aree in cui è obbligatoria l'edificazione contigua.
- 3) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zona residenziale (R)

Art. 24

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

Zona industriale (IN1 / IN2)

Art. 25*

- 1) La zona industriale è una zona lavorativa suddivisa in "zona industriale 1" e in "zona industriale 2". Vi è permessa la costruzione di edifici e impianti destinati alla produzione di beni e di servizi.
- 2) Non sono ammesse le costruzioni, rispettivamente le superfici a scopo:
 - a) residenziale, ad eccezione delle abitazioni destinate al personale di sorveglianza indispensabile;
 - b) commerciale, ad eccezione comprovata della superficie necessaria alla vendita diretta di quanto prodotto sul posto, sempre che la superficie di piano computabile commerciale non superi il 10% di quella adibita alla produzione ammessa;
 - c) di immagazzinamento e di logistica, ad eccezione comprovata della superficie necessaria per lo svolgimento dell'attività di produzione ammessa;
 - d) di alloggiamento di attività con bassa densità di addetti e basso valore aggiunto;
 - e) e simili.
- 3) Le destinazioni ad altro scopo di edifici e impianti esistenti sottostanno all'obbligo di licenza edilizia.
- 4) Eventuali depositi esterni di materiale e mezzi necessari all'attività dell'azienda vanno organizzati in modo compatto, ordinato e devono essere autorizzati separatamente dall'autorità edilizia.
- 5) A parte le disposizioni dello schema delle zone valgono i seguenti parametri pianificatori:
 - a) Orientazione degli edifici: Gli edifici devono essere inseriti in posizione parallela o perpendicolare rispetto all'asse della strada.
 - b) Distanze: Ove non siano indicate delle linee d'arretramento valgono le distanze dal confine secondo lo schema delle zone.
 - c) Sistemazione esterna: Almeno il 20% della superficie totale del fondo deve essere sistemata in forma unitaria, a verde.

- d) Parcheggi: È obbligatoria la formazione di parcheggi seminterrati sopra il livello della falda o autorimesse dimensionati secondo le norme VSS-SNV; il numero dei posti auto sarà determinato caso per caso; di regola vale la norma di 1 posto-auto ogni 2 addetti o 1 posto-auto ogni 100 m² di superficie coperta.
- e) Recinzioni: Le recinzioni lungo le strade comunali possono essere costruite a confine con un'altezza massima di 2.00 m se non vi sono problemi legati alla visibilità e alla sicurezza del traffico e se non sono lesi interessi pubblici preponderanti. Per il resto vale quanto già definito nell'art. 58 LE.
I dettagli costruttivi per evitare danni alla strada esistenti vanno accordati prima del rilascio della licenza edilizia.
Il Comune non risponde per eventuali danni all'impianto, provocati dal traffico o causati da altri motivi.
- 6) Catasto dei siti inquinati: Il materiale di scavo deve essere smaltito secondo le disposizioni di legge. Domande di costruzione entro il perimetro delimitato nel piano delle zone richiedono un'autorizzazione da parte dell'Ufficio per la natura e dell'ambiente GR.
- 7) I progetti di costruzione concernenti impianti soggetti all'Ordinanza sugli incidenti rilevanti vanno sottoposti all'Ufficio natura e ambiente.
- 8) La revisione parziale anticipata adottata dall'Assemblea comunale del 31 marzo 2025 non pregiudica ulteriori adattamenti nell'ambito della corrente revisione totale della pianificazione locale.

Zona mista stazione (MS)

Art. 26

- 1) La zona mista stazione è riservata per parcheggi comunali, il centro di raccolta differenziata rifiuti, magazzini comunali e per le società del paese come pure infrastrutture di ritrovo per le società del paese.
- 2) Nella zona mista stazione sussiste l'obbligo del piano d'area a norma dell'art. 46 LPTC. Le dimensioni degli edifici/impianti e le distanze dai confini, nonché i generi d'utilizzazione e le rispettive intensità, sono determinati in modo vincolante nell'ambito del piano d'area. La base del piano d'area è data da un concorso d'idee.

Zona orti-giardini (OG)

Art. 27

- 1) La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento, quali orti, giardini, ecc., e che non possono perciò essere sopredificate. È invece ammessa una sola piccola costruzione (2.2) come legnaia, conigliere, pollaio e simili che non disturba le caratteristiche locali con una superficie utile secondaria massima di 12 m² ed un'altezza massima di 2.50 m.
- 2) Sono ammesse costruzioni interrato (2.4) senza modificare il terreno determinante. Eventuali accessi a queste costruzioni devono essere realizzate al di fuori della zona orti-giardini.

Zona parcheggi (P)

Art. 28

- 1) La zona parcheggio è riservata per parcheggi privati.
- 2) Parcheggi non interrati sono da strutturare in modo che si adeguino alle caratteristiche locali e si inseriscano adeguatamente nel sito e possono essere pavimentate in modo unitario.
- 3) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

C. Zone agricole

Zona viticola

Art. 29

- 1) La zona viticola comprende il terreno secondo il catasto viticolo.
- 2) Sono ammessi casolari di vigneto, ripostigli per attrezzi ed altri impianti nella misura in cui essi servono per la coltivazione della vite. I casolari di vigneto ed i ripostigli per attrezzi non possono superare una superficie di base massima di 12.00 m² ed un'altezza generale di 3.00 m. È esclusa l'utilizzazione a scopi abitativi.

Zona terreni secchi

Art. 30

- 1) La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità.
- 2) Per la coltivazione vengono stipulati dei contratti tra il Cantone e i coltivatori.
- 3) Se non è ragionevole un'ubicazione al di fuori della zona terreni secchi, sono ammessi i nuovi edifici e gli impianti a ubicazione vincolata necessari per l'utilizzazione a scopi agricoli o forestali della rispettiva area; sono pure ammessi edifici e impianti per la protezione dai pericoli naturali o che servono ad altri interessi pubblici. Se risultano pregiudicati prati e pascoli secchi, vanno ordinate misure di compensazione.

D. Altre zone

Zona grotti

Art. 31

- 1) La zona grotti è riservata all'attività di esercizio pubblico connessa ai grotti esistenti.
- 2) In questa zona non sono ammesse abitazioni. Sono possibili solo ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni e rinnovi dei fabbricati esistenti così come l'innalzamento di costruzioni annesse, necessarie ed opportuni per l'esercizio dell'attività di ristorazione dei grotti esistenti.
- 3) Gli alberi esistenti non possono venir tagliati se non per ragioni particolari (malattia, età, pericolo imminente) previa autorizzazione comunale.
- 4) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente in materia edilizia prima di inoltrare il progetto definitivo.

Zone per le attività sportive ed il tempo libero

Art. 32

- 1) A questa zona vengono assegnate le aree idonee allo svago e al riposo. Sono ammesse solo gli impianti e le attrezzature che servono a questo scopo come pista di ghiaccio, spogliatoi, servizi igienici, chiosco, posti per grigliate, ecc. Costruzioni per altre attività come pure il campeggio non sono invece ammessi.
- 2) Fuori della zona forestale, accanto alla pista di ghiaccio, può essere realizzato uno stabile con spogliatoio, servizi igienici e chiosco. Entro la parte della zona sovrapposta dalla zona forestale sono ammessi solo posti per grigliate con tavoli e banchi.

- 1) Questa zona serve al deposito temporaneo e al trattamento, secondo le disposizioni sulla protezione dell'ambiente, di rifiuti verdi compostabili.
- 2) Sono ammessi solo impianti mobili necessari per il trattamento dei rifiuti verdi. Altri impianti e costruzioni fisse non sono ammessi.
- 3) Per l'esercizio dell'impianto il Comune emana un regolamento.

3. Piano generale delle strutture

A. Generalità

Determinazioni

Art. 33

- 1) Il piano generale delle strutture del Comune contiene le seguenti determinazioni:
 - a) **Aree di strutturazione**
 - *Area di conservazione (gruppi da mantenere)* Art. 34
 - *Area con l'obbligo del concetto di inserimento* Art. 35
 - *Area edificabile* Art. 36
 - *Area libera* Art. 37
 - b) **Oggetti di strutturazione**
 - *Edifici ed impianti di pregio* Art. 38
 - *Oggetti naturali e culturali di pregio* Art. 39
 - *Linee di arretramento (7.3) per la strutturazione edilizia (Linee di allineamento)* Art. 40

B. Aree di strutturazione

Area di conservazione

Art. 34

- 1) Il piano generale delle strutture indica come area di conservazione le parti di insediamenti con gruppi di edifici, singoli edifici ed impianti, nonché spazi liberi, vicoli, piazze e muri che, in virtù della loro forma complessiva, della posizione e dell'aspetto esteriore, risultano di considerevole importanza architettonica e urbanistica.
- 2) Edifici ed impianti, nonché parti di edifici e forme edificate di pregio situate nell'area di conservazione, vanno mantenuti e non possono essere demoliti. Rinnovi e trasformazioni sono possibili nella misura ammessa dalle prescrizioni per le zone e nel rispetto dell'aspetto esteriore. Nuovi edifici sono permessi a determinate condizioni nei luoghi di costruzione appositamente designati ed entro i limiti di un volume di costruzione prestabilito.
- 3) Sono esclusi dalla conservazione singoli edifici ed impianti o parti di essi che non risultano degni di conservazione in base ad una decisione dell'autorità edilizia, fondata su una valutazione da parte dell'Ufficio monumenti.
- 4) I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essa fa capo alla consulenza in materia di strutturazione, e/o all'Ufficio monumenti per la consulenza.

¹ Giusta il DG del 7.05.2013 per la Zona di compostaggio vale in via sostitutiva la seguente norma

Area con l'obbligo del concetto di inserimento

Art. 35

- 1) Il piano generale delle strutture indica le aree non edificate o poco edificate che vanno sviluppate secondo finalità architettoniche e urbanistiche valide e adeguate.
- 2) In queste aree vanno indicati almeno le linee di allineamento, le volumetrie e la direzione dei tetti al fine di creare un insieme armonioso e rispettoso delle adiacenze. L'elaborazione del concetto di inserimento va valutata e accompagnata dalla consulenza in materia di strutturazione.
- 3) Nuove costruzioni possono essere realizzate solo in base al concetto di inserimento approvato dall'autorità edilizia. Il concetto di inserimento approvato può essere modificato solo se la modifica persegue gli obiettivi elencati nel cpv. 2. Anche su queste modifiche decide l'autorità edilizia.
- 4) I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione.

Area edificabile

Art. 36

- 1) Le aree edificabili sono le aree disponibili per la sopraedificazione tramite il trasferimento di utilizzazione.

Area libera

Art. 37

- 1) Queste superfici possono essere utilizzate come fin'ora. La realizzazione di piccole costruzioni (2.2) come legnaie, pollai, conigliere e simili è ammessa fino ad una superficie utile secondaria massima di 12 m² ed un'altezza di 2.50 m purché sia garantito un buon inserimento nel sito locale. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse.
- 2) Per ogni costruzione principale è ammessa solo una costruzione piccola. La loro ubicazione deve essere stabilita nel piano di quartiere delle strutture.

C. Oggetti di strutturazione

Edifici ed impianti di pregio

Art. 38

- 1) Nel piano generale delle strutture vengono indicati edifici, impianti, muri, vicoli, strade e piazze di pregio.
- 2) Per gli **edifici e gli impianti protetti** va mantenuta, sia all'interno sia all'esterno, la sostanza architettonica di pregio. Sono ammessi i rinnovi, le trasformazioni e gli ampliamenti che si rivelano necessari per garantire un'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto conforme allo scopo; i relativi interventi vanno eseguiti mantenendo nel limite massimo consentito la sostanza edificata di importanza storica. L'esecuzione dei progetti di costruzione va seguita dall'Ufficio monumenti.
- 3) Gli **edifici e gli impianti degni di conservazione** non possono essere né demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.
- 4) **Edifici d'importanza volumetrica** sono quegli edifici che, per il loro volume e la loro ubicazione, sono importanti per la strutturazione dell'insediamento e dell'ambiente circostante. La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue valide e adeguate finalità architettoniche e urbanistiche e se il committente ne garantisce preventivamente in modo adeguato la realizzazione.

- 5) I muri, i vicoli, le strade e le piazze di pregio devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- 6) I progetti di costruzione riguardanti edifici ed impianti di pregio sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i relativi piani. Essa definisce d'intesa con l'Ufficio monumenti, risp. con la consulenza in materia di strutturazione, le disposizioni di protezione necessarie e decide in merito ad eventuali condizioni.
- 7) Edifici ed impianti di pregio, come pure le adiacenze, sono da mantenere in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Oggetti naturali e culturali di pregio

Art. 39

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

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

Art. 40

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

4. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Determinazioni

Art. 41

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

- Strada cantonale	<i>Legge stradale cant.</i>
- Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere	<i>Art. 43</i>
- Traffico non motorizzato	<i>Art. 44</i>
- Strade agricole, forestali e rurali	<i>Art. 45</i>
- Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	<i>Art. 46</i>
 - b) **Altre determinazioni**

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

B. Impianti d'urbanizzazione

Impianti del traffico

1. Generalità

Art. 42

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

2. Strade collettrici, strade di allacciamento e di quartiere

Art. 43

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

3. Traffico non motorizzato

Art. 44

- 1) I sentieri pedonali e le zone pedonali per l'urbanizzazione delle aree insediate sono da separare nel limite del possibile dal traffico motorizzato. Entrambi sono da strutturare in modo da risultare attrattivi e, di regola, vanno illuminati.
- 2) I sentieri turistici al di fuori delle aree insediate vanno segnalati. Nuovi sentieri turistici al di fuori delle aree insediate sono da allestire come sentieri naturali.
- 3) Piste ciclabili su strade con traffico considerevole sono da allestire su tracciati indipendenti. Nel limite del possibile, le piste per rampichini sono da allestire separatamente dalla rete dei sentieri pedonali e dei sentieri turistici.
- 4) Il Comune prende le misure necessarie affinché i sentieri pedonali e quelli turistici, nonché le piste ciclabili, possano essere utilizzati dal pubblico (da tutti) nell'ambito dello scopo per il quale sono stati realizzati. Per i tracciati allestiti esclusivamente come sentieri pedonali, sentieri turistici e piste ciclabili, il Comune emana, se necessario, delle limitazioni per quanto riguarda il loro uso, come p.es. il divieto di cavalcare.

4. Strade agricole e forestali

Art. 45

- 1) Le strade agricole e forestali servono all'utilizzazione agricola e forestale delle rispettive aree urbanizzate.

- 2) Esse vanno realizzate in linea di massima in terra battuta ed asfaltate solo laddove ciò si riveli necessario per motivi impellenti.
- 3) L'uso delle strade agricole e forestali si adegua alle prescrizioni della legislazione sulle foreste e sulle bonifiche fondiari, nonché alle prescrizioni locali sul traffico emanate dal Comune.

Impianti di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 46

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

5. Pianificazioni consecutive

Pianificazione consecutiva

Art. 47

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

III. Prescrizioni edilizie comunali

1. Premesse per la costruzione

Licenza edilizia

1. Obbligo di licenza edilizia e di notifica

Art. 48

- 1) Ad eccezione dei casi per i quali la legislazione cantonale (art. 50 OPTC) prevede la procedura di notifica, tutti i progetti di costruzione (edifici ed impianti, comprese le modifiche dei progetti, i cambiamenti di scopo, i lavori di manutenzione e di rinnovo esterni, nonché il cambiamento di scopo per i terreni, da cui sono da attendere effetti considerevoli sull'ordinamento delle utilizzazioni) soggiacciono all'obbligo di licenza edilizia.
- 2) I progetti di costruzioni ai sensi dell'art. 40 cpv. 1 OPTC che non soggiacciono all'obbligo di licenza edilizia soggiacciono all'obbligo di notifica.

2. Genere di procedura

Art. 49

- 1) Le domande di costruzione vengono evase nell'ambito della procedura di licenza edilizia oppure nell'ambito della procedura semplificata di notifica.
- 2) Su richiesta da parte del committente responsabile e previa descrizione del progetto, l'autorità edilizia decide in via preliminare se deve essere effettuata la procedura ordinaria di licenza edilizia (art. 41 e ss. OPTC) oppure se sono adempiute le premesse per una procedura di notifica (ai sensi degli art. 50 e ss. OPTC).

3. Procedura

Art. 50

- 1) Dopo l'inoltro della domanda di costruzione l'autorità edilizia effettua la procedura stabilita, provvede se necessario d'avviare la procedura EFZ (Edifici fuori della zona edificabile) e garantisce il coordinamento necessario fra le autorità competenti nel caso siano richieste delle autorizzazioni supplementari.
- 2) Salvo quanto previsto dalla presente legge, la procedura di licenza edilizia e la procedura di notifica sono rette dal diritto cantonale.

Domanda di costruzione

Art. 51

- 1) La domanda di costruzione va inoltrata su modulo ufficiale in almeno due esemplari, per domande EFZ in quattro esemplari. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori esemplari.
- 2) Alla domanda di costruzione sono da allegare, se necessario, i seguenti documenti:
 1. piano di situazione in scala 1:500 o 1:1'000 (copia del catasto aggiornato) contenente: confini, numeri delle particelle, superficie del fondo, area edificata, base delle facciate proiettata (3.3), situazione degli edifici sulle particelle confinanti, accessi, aree di parcheggio, linee di arretramento, distanze dai confini e fra gli edifici, quote di riferimento assicurate;
 2. in caso di rinnovi e trasformazioni, nonché rinnovi esterni: documentazione fotografica sull'edificio esistente e inventario storico-edilizio dell'oggetto per edifici ed impianti da proteggere e da conservare nelle zone di conservazione;
 3. piano di situazione con allacciamento per l'acqua, la fognatura, la corrente elettrica ed il telefono;
 4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni esterne, spessore dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le dimensioni rilevanti secondo il CIAE; proiezione della base della facciata (3.3) della pianta del primo piano normale; scopo dei locali;

5. piano della facciata (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete sulle dimensioni determinanti riguardanti le altezze secondo il CIAE, con l'andamento del terreno determinante e del nuovo terreno fino al confine, nonché quote delle strade; (nel caso in cui il terreno determinante eccezionalmente non corrisponda all'andamento del terreno naturale, risp. all'andamento attuale, è necessaria l'approvazione preventiva da parte dell'autorità edilizia);
6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione (8/art. 16) da adottare, con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per i rispettivi indici, nonché dei parcheggi;
7. piani dei progetti dei lavori di sistemazione esterna, con la descrizione delle modifiche del terreno, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei parcheggi, delle piantagioni, ecc.;
8. relazione tecnica con indicazioni sullo scopo, l'esecuzione dei lavori, i materiali di costruzione, la colorazione, ecc.;
9. indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo cubico secondo la norma SIA 416;
10. documenti per le opere edili relative alla protezione civile secondo le prescrizioni federali e cantonali;
11. documenti relativi agli impianti soggetti a licenza da parte della polizia del fuoco;
12. per costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale i permessi necessari secondo le prescrizioni cantonali;
13. calcolo energetico nonché risultati dello stesso sul modulo ufficiale; per edifici storici di pregio valgono prescrizioni particolari per quanto riguarda il calcolo energetico;
14. calcolo relativo alla protezione acustica secondo le prescrizioni federali;
15. decisione preliminare dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati per edifici in zona di pericolo;
16. per gli allacciamenti alla rete dell'acqua potabile e delle fognature: indicazioni sul fabbisogno d'acqua potabile, diametro delle tubazioni, materiale delle tubazioni e pendenza delle condotte d'allacciamento;
17. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque (impianti singoli di depurazione), risp. degli impianti di trattamento preliminare per le acque di scarico, nonché indicazioni sulle dimensioni degli impianti;
18. per progetti di costruzione che causano inquinamento dell'aria: dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali;
19. per progetti di costruzione per l'allevamento di bestiame da reddito: calcolo della distanza minima secondo le norme FAT (Istituto di ricerca agricola Agroscope Reckenholz-Tänikon) e comprova dell'osservanza della distanza minima dagli edifici nelle vicinanze e dalle zone abitate;
20. per progetti con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: prognosi delle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
21. per progetti che causano radiazioni non ionizzanti: modulo con i dati dell'ubicazione e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
22. per progetti con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'autorità edilizia);
23. per progetti in aree gravate da rumori: documenti secondo le prescrizioni federali;
24. documenti per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento della falda freatica ed il prelievo d'acqua dalla stessa, nonché per pompe termiche per l'uso del calore della falda e del terreno secondo le prescrizioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
25. indicazioni sul genere e la quantità dei rifiuti edili prodotti dalla realizzazione del progetto e indicazioni relative al loro smaltimento su modulo speciale (dichiarazione di smaltimento dell'Ufficio per la natura e l'ambiente);

26. per impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti (p.es. discariche, impianti per la raccolta e la lavorazione di rifiuti di ogni specie, depositi intermedi di rifiuti, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate/anno, impianti di incenerimento dei rifiuti): indicazioni e documenti secondo le prescrizioni federali;
27. conferma su apposito modulo che i provvedimenti per la protezione da radon sono stati adottati;
28. indicazioni e accordi concernenti eventuali diritti di costruzione a distanza ravvicinata e diritti di costruzione sul confine e simili, nonché eventuali utilizzazioni permanenti o temporanee di fondi pubblici o privati da parte di terzi a norma dell'art. 69, semmai allegando gli estratti disponibili dal registro fondiario (iscrizioni, annotazioni, menzioni);
29. eventuali indicazioni riguardanti gli oggetti di protezione secondo la legge sulla protezione della natura e del paesaggio.

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

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

Precario

Art. 52

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

2. Sicurezza e salute

Igiene degli alloggi

Art. 53

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

Bilancio energetico

Art. 54

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

Provvedimenti per i lavori di costruzione

Art. 55

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

3. Strutturazione

Tetti

Art. 56

- 1) I tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento. Entro le aree di conservazione delimitate nel piano generale delle strutture i tetti degli edifici principali devono essere coperti con lastre di beola in stile tradizionale.
- 2) Corpi tecnici, spazi ad incavo, abbaini e lucernari sono ammessi solo se non compromettono la vista d'insieme. Nelle zone nucleo e ampliamento nucleo, nonché per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle strutture, non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprima a tale riguardo una valutazione positiva.
- 3) Premessa una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione, l'autorità edilizia può concedere delle eccezioni nei casi in cui la qualità della strutturazione è garantita o l'esecuzione è giustificata per la realizzazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili.

Impianti energetici

Art. 57

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

Recinzioni e piante

Art. 58

- 1) Le recinzioni, come steccati, muri e siepi, vanno strutturate in modo adeguato e devono inserirsi armoniosamente nelle caratteristiche locali e nel quadro paesaggistico. Le recinzioni mobili per la custodia del bestiame vanno allontanate immediatamente dopo la pascolazione.
- 2) L'altezza massima delle recinzioni a confine è di 1.50 m. Lungo le strade comunali aperte al traffico veicolare valgono le disposizioni dell'art. 22 OStr (vedi annesso 1). Questa disposizione non si applica per la zona industriale (vedi art. 25 LE).

- 3) Recinzioni con filo spinato o di altri materiali pericolosi sono proibiti su tutto il territorio comunale. Recinzioni esistenti di tali materiali devono essere allontanate entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente norma. In caso di necessità l'autorità edilizia ne ordina l'allontanamento.
- 4) Qualora piante ed alberi pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico, l'autorità edilizia può ordinarne l'allontanamento.

Modifiche del terreno, scarpate e muri**Art. 59**

- 1) Modifiche della configurazione del terreno esistente sono ammesse solo nella misura in cui non pregiudicano le caratteristiche locali ed il quadro paesaggistico.
- 2) Scavi e riempimenti assolutamente necessari vanno rinverditi a lavori ultimati o piantati con alberi o arbusti locali. L'autorità edilizia può richiedere dei piani di sistemazione.
- 3) Scarpate e muri di sostegno, nonché muri di sponda, vanno limitati allo stretto necessario.

Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi**Art. 60**

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

Antenne**Art. 61**

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

4. Traffico

Sicurezza del traffico**Art. 62**

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

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

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

- 1) In caso di nuove costruzioni, nonché di trasformazioni ed ampliamenti importanti, la committenza è tenuta ad allestire sul proprio terreno dei parcheggi accessibili e disponibili permanentemente a tale scopo durante tutto l'anno, oppure a dimostrare il diritto d'uso a scopo di parcheggio su terreno altrui.
- 2) In linea di massima devono essere disponibili per:
 - edifici residenziali 1 parcheggio per ogni abitazione fino a 80 m² di superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 80 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
 - uffici/edifici artigianali 1 parcheggio per 30 m² di superficie di piano computabile; per ogni ulteriori 30 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
 - locali di vendita 1 parcheggio per 15 m² di superficie del negozio; per ogni ulteriori 15 m² o frazioni di esso, un ulteriore parcheggio
 - pensioni, alberghi 1 parcheggio per ogni 3 posti letto
 - ristoranti 1 parcheggio per ogni 5 posti a sedere (senza le sale da pranzo degli alberghi)

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

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

- 3) Alberi di pregio e giardini, nonché spazi significativi per le caratteristiche locali, come cortili interni, piazze o muri e recinzioni, non possono essere allontanati o utilizzati per la costruzione di parcheggi.
- 4) Nella misura in cui lo richiedono le circostanze, i proprietari degli edifici e degli impianti esistenti vanno obbligati ad avere a disposizione dei parcheggi, oppure a partecipare ad un impianto in comune.

2. Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili

Art. 65

- 1) Qualora l'impianto dei parcheggi prescritti non sia possibile su terreno proprio o garantito su terreno di terzi mediante accordo contrattuale ed i parcheggi non possano nemmeno essere realizzati in un impianto in comune, per ogni parcheggio mancante va versato un contributo sostitutivo unico sulla base di un apposito regolamento emanato dall'Assemblea comunale.
- 2) Il contributo sostitutivo va fatturato alla committenza al momento del rilascio della licenza edilizia e va pagato prima dell'inizio dei lavori di costruzione. Il ricavo proveniente dai contributi va impiegato per la costruzione di parcheggi pubblici o per la promozione del traffico pubblico o del traffico lento.

5. Approvvigionamento e smaltimento

Condotte di servizio

Art. 66

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

Acque di scarico

Art. 67

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

Impianti per il deposito di rifiuti organici (compostaggio)

Art. 68

- 1) Gli impianti per il deposito di rifiuti organici vanno collocati e gestiti in modo tale da non causare immissioni evitabili di odori o altri disturbi a terzi.

6. Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo

Art. 69

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

Uso della proprietà privata per scopi pubblici

Art. 70

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

IV. Ordinamento di urbanizzazione

1. Generalità

Regolamenti di urbanizzazione

Art. 71

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

Programma di urbanizzazione

Art. 72

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

2. Progettazione e approvazione

Progetti generali e progetti di costruzione

Art. 73

- 1) I progetti generali comprendono gli impianti del traffico per l'urbanizzazione generale, gli impianti principali dell'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotti) e dello smaltimento delle acque di scarico (fognature), nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e per la gestione dei rifiuti.

- 2) I progetti di costruzione determinano la natura, l'estensione, l'ubicazione e la struttura tecnica della costruzione ed altri dettagli.
- 3) L'approvazione degli impianti di urbanizzazione avviene mediante la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

3. Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo

Impianti pubblici di urbanizzazione

1. Esecuzione

Art. 74

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

2. Esercizio, manutenzione e rinnovo

Art. 75

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

3. Sgombero della neve

Art. 76

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

Impianti privati di urbanizzazione

1. Generalità

Art. 77

- 1) La costruzione ed il finanziamento degli impianti privati di urbanizzazione è compito dei proprietari dei fondi.

- 2) Gli impianti vanno mantenuti sempre in buono stato di funzionalità e rinnovati in tempo utile.
- 3) Lo sgombero della neve sulle strade private e l'apertura degli accessi privati è compito dei privati. Qualora questi non provvedano a tale compito, l'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari. Se necessario essa ordina delle misure sostitutive.

2. Impianti collettivi ed uso in comune

Art. 78

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

3. Assunzione da parte del Comune

Art. 79

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

Pianificazione dei risanamenti

Art. 80

- 1) Il Comune sorveglia lo stato e la funzionalità dei propri impianti di urbanizzazione e di quelli privati.
- 2) Essa garantisce la manutenzione ottimale degli stessi e li adegua costantemente al livello tecnico più recente mediante una tempestiva pianificazione dei risanamenti.
- 3) Qualora debbano essere rinnovati gli impianti d'urbanizzazione di un quartiere o nel caso manchino chiare norme legali per quanto riguarda l'uso, la manutenzione, il rinnovo ed il finanziamento di impianti privati di urbanizzazione utilizzati in comune, l'autorità edilizia attua un piano di quartiere a scopo di risanamento.

V. Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali

Esecuzione

Art. 81

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

Rimedi legali

Art. 82

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

Entrata in vigore

Art. 83

- 1) La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte del Comune e l'approvazione del Governo.
- 2) Le sue norme sono applicabili a tutte le domande di costruzione e alle pianificazioni non ancora approvate o autorizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge edilizia.
- 3) Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in particolare la legge edilizia del 4 giugno 2002 e le revisioni parziali.

Tabella delle modifiche:

Decisione del Comune	Approvazione del Cantone	Modifica
3 dicembre 2012	DG n. 389 del 7 maggio 2013	Revisione totale della legge edilizia
31 marzo 2025	DG n. 649 del 9 settembre 2025	Art. 25