



Comune di Verdabbio

Cantone dei Grigioni

**PIANIFICAZIONE LOCALE
LEGGE EDILIZIA**



Indice

I. DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Scopo	4
Art. 2 Comprensorio ed oggetto d'applicazione	4
Art. 3 Competenza	4
Art. 4 Rimedi legali.....	4
Art. 5 Deroghe	4
Art. 6 Divieto di costruzione	5
Art. 7 Ordinanza di protezione	5
Art. 8 Mezzi di attuazione	5
II. PIANI DIRETTORI	5
Art. 9 Piano direttore.....	5
III. DISCIPLINA DI BASE.....	6
Art. 10 Piano delle zone	6
Art. 11 Piano generale delle strutture	6
Art. 12 Piano generale di urbanizzazione	6
Art. 13 Piano del traffico.....	7
Art. 14 Piano dei servizi tecnologici.....	7
Art. 15 Piano di finanziamento	7
Art. 16 Procedura.....	7
IV. PRESCRIZIONI PER LE ZONE.....	8
Art. 17 Zone edilizie	8
Art. 18 Disposizioni di base (riassunto)	8
Art. 19 Zona nucleo del villaggio (NV)	9
Art. 20 Zona residenziale estensiva (R2).....	9
Art. 21 Zona grotti (ZG).....	10
Art. 22 Zona mista (ZM).....	10
Art. 23 Zona residenziale semi estensiva (R3).....	10
Art. 24 Zona per edifici ed impianti pubblici (EP-IP).....	11
Art. 25 Zona mista (ZM).....	11
Art. 26 Altro territorio comunale.....	11
Art. 27 Zona forestale	11
Art. 28 Zona verde	11
Art. 29 Zona di protezione del paesaggio.....	11
Art. 30 Zone di protezione della natura.....	12
Art. 31 Zone di pericolo.....	12
Art. 32 Zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti	12
Art. 33 Confini tra le zone	12
V. NORME PIANIFICATORIE	13
Art. 34 Indice di sfruttamento.....	13
Art. 35 Frazionamento dei fondi.....	13
Art. 36 Distanza da confine	14
Art. 37 Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua.....	14
Art. 38 Lunghezza del fabbricato.....	15
Art. 39 Contiguità.....	15
Art. 40 Piano abitabile	15
Art. 41 Altezza del fabbricato e del colmo.....	15
VI. NORME DI URBANIZZAZIONE.....	15
Art. 42 Particelle edificabili	15
Art. 43 Tappe o fasi urbanizzate.....	16
Art. 44 Assunzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione private	16
VII. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI	16
Art. 45 Localizzazione degli edifici, spazi esterni.....	16

Art. 46	Carattere architettonico	16
Art. 47	Protezione dei punti di vista panoramici.....	16
Art. 48	Sistemazione del terreno	17
Art. 49	Insegne e antenne	17
Art. 50	Depositi e deponie	17
Art. 51	Campeggi.....	17
VIII.	LINEE DI COSTRUZIONE	17
Art. 52	Definizione.....	17
Art. 53	Linee di allineamento	17
Art. 54	Linee delle strutture.....	18
Art. 55	Linee di andamento altimetrico.....	18
Art. 56	Procedura.....	18
IX.	PIANO DI QUARTIERE.....	18
Art. 57	Definizione.....	18
Art. 58	Scopo e procedura.....	18
X.	NORME EDILI.....	19
Art. 59	Igiene delle costruzioni.....	19
Art. 60	Obbligo di manutenzione.....	19
Art. 61	Immisioni	19
Art. 62	Letamai, pollai, porcili.....	19
Art. 63	Utilizzazione dello spazio pubblico	19
Art. 64	Acqua piovana, sgombero della neve	20
Art. 65	Opere di cinta.....	20
XI.	OPERE D'URBANIZZAZIONE.....	20
Art. 66	Ente realizzatore.....	20
Art. 67	Accessi privati	20
Art. 68	Posteggi e autorimesse.....	21
Art. 69	Tracciato delle opere d'urbanizzazione pubbliche.....	21
Art. 70	Tracciato delle opere d'urbanizzazione private	21
XII.	PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA	22
Art. 71	Licenza edilizia obbligatoria.....	22
Art. 72	Allegati alla domanda di costruzione.....	23
Art. 73	Modine.....	23
Art. 74	Esposizione dei piani.....	23
Art. 75	Decisione	23
Art. 76	Inizio e termine dei lavori.....	24
Art. 77	Controllo dei lavori	24
Art. 78	Modifiche.....	24
Art. 79	Esame preliminare.....	24
Art. 80	Tasse.....	24
Art. 81	Responsabilità	24
XIII.	APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE.....	25
Art. 82	Disposizioni penali	25
Art. 83	Ripristino dello stato a norma di legge	25
Art. 84	Costruzioni speciali.....	25
Art. 85	Entrata in vigore.....	25

I. Disposizioni generali

Art. 1 Scopo

La legge edilizia ha per scopo la promozione del benessere e della sicurezza degli abitanti in generale, una razionale urbanizzazione del suolo ed un adeguato sviluppo edilizio nonché la salvaguardia degli spazi idonei per l'utilizzazione agricola e forestale in particolare.

La libertà di costruire è garantita nei limiti della compatibilità con l'interesse pubblico e segnatamente dell'economicità degli investimenti pubblici necessari.

Art. 2 Comprensorio ed oggetto d'applicazione

La presente legge è applicabile a tutto il comprensorio giurisdizionale comunale.

Le prescrizioni sono applicabili a tutte le costruzioni sottoposte a licenza edilizia ai sensi dell'art. 70.

Art. 3 Competenza

L'applicazione della presente legge spetta alla Sovrastanza che funge da autorità edilizia e rappresenta il Comune in tutte le questioni inerenti e derivanti dall'applicazione.

L'autorità edilizia può istituire un ufficio tecnico comunale oppure accordarsi con altri Comuni per l'istituzione di un ufficio tecnico intercomunale o consortile.

L'autorità edilizia può ricorrere alla consulenza di uno specialista ed addebitarne le spese agli interessati.

L'autorità edilizia designa uno specialista per la consulenza in materia edilizia nei casi in cui essa è obbligatoria a norma del presente regolamento.

Il Municipio, previa ratifica da parte dell'Assemblea nomina una Commissione di Pianificazione.

Art. 4 Rimedi legali

Le decisioni dell'autorità edilizia sono impugnabili entro 20 giorni dalla comunicazione presso il Tribunale Amministrativo Cantonale.

Nelle decisioni vanno indicati i rimedi legali.

Art. 5 Deroghe

Non vi è nessun diritto alla concessione di una deroga. In casi eccezionali l'autorità edilizia può concedere una deroga all'applicazione della presente legge qualora ciò non sia in contrasto con interessi pubblici preponderanti e qualora l'onere derivante dall'applicazione sia manifestamente sproporzionato rispetto allo scopo che si intende raggiungere.

Al beneficiario della deroga è fatto obbligo di iscrivere a Registro Fondiario un precario che lo vincola al ripristino dello stato previsto dalla legge.

Art. 6 Divieto di costruzione

La Sovrastanza può emanare un divieto di costruzione per tutto il comprensorio comunale o per parti di esso, per la durata massima di un anno nei seguenti casi:

- a) emanazione o modifiche di linee di costruzione o di piani di quartiere
- b) revisione della legge edilizia o del piano delle zone
- c) emanazione o revisione del piano generale di urbanizzazione e del piano generale delle strutture.

Il divieto di costruzione deve essere pubblicato sul Foglio Ufficiale cantonale ed esposto all'albo comunale.

Per la durata del divieto di costruzione non sono ammesse nuove costruzioni o trasformazioni edilizie in contrasto con le nuove disposizioni oppure che potrebbero pregiudicare l'allestimento degli atti pianificatori.

Una proroga del divieto di costruzione è ammessa previa approvazione del competente Dipartimento Cantonale,

Art. 7 Ordinanza di protezione

L'emanazione di ordinanze di protezione ai sensi dell'art. 8 dell'Ordinanza Cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio spetta all'autorità edilizia.

Art. 8 Mezzi di attuazione

A norma della legge edilizia, il Comune emana i seguenti strumenti di pianificazione:

- piano direttore
- piano delle zone (con eventualmente il piano generale delle strutture)
- piano generale di urbanizzazione
- piano di finanziamento

Inoltre si possono fissare linee di costruzione, emanare dei piani di quartiere ed eseguire delle ricomposizioni particellari.

II. Piani direttori

Art. 9 Piano direttore

Il piano direttore rissa le principali direttive del futuro sviluppo del Comune (oltre la validità temporale del piano delle zone), con particolare riguardo all'utilizzazione, alle strutture, all'urbanizzazione, al finanziamento.

In particolare sono stabilite le zone edilizie di riserva.

Il piano direttore viene emanato dall'assemblea comunale.

Esso è vincolante per gli organi del Comune non però per i proprietari dei fondi.

I piani direttori elaborati vengono esposti pubblicamente per 30 giorni.

Durante questo periodo si possono fare delle osservazioni in forma scritta che verranno evase dall'autorità edilizia.

III. Disciplina di base

Art. 10 Piano delle zone

Nel piano delle zone in scala 1:2'000 (1:10'000) il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone:

a) Utilizzazione di base

- | | |
|---|----|
| ▪ zona nucleo del villaggio | NV |
| ▪ zona residenziale estensiva | R2 |
| ▪ zona Grotti | ZG |
| ▪ zona mista | ZM |
| ▪ zona per edifici ed impianti pubblici | |
| ▪ zona agricola | |
| ▪ altro territorio | |
| ▪ zona forestale | |

b) Prescrizioni particolari per l'utilizzazione

- zona verde
- zona di protezione del paesaggio
- zona di protezione della natura
- zona di pericolo
- zona di protezione delle acque del sottosuolo e sorgenti

Le prescrizioni per queste zone precisano e si sommano a quelle dell'utilizzazione di base in cui il territorio è suddiviso.

Art. 11 Piano generale delle strutture

Il piano generale delle strutture o particolareggia promuove, coordina e struttura l'edificazione su determinate porzioni delle zone edilizie del Comune segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico, ambientale ed igienico-sanitario nonché il numero, il tipo, l'ubicazione e la volumetria delle costruzioni.

In mancanza del piano generale delle strutture valgono le disposizioni della presente legge inerente alle zone edilizie.

Art. 12 Piano generale di urbanizzazione

Il piano generale di urbanizzazione promuove, coordina e struttura l'urbanizzazione delle zone edilizie.

In particolare comprende:

- il piano del traffico (strade, posteggi, percorsi pedonali)
- il piano dei servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni e depurazione in particolare)

I tracciati delle opere inerenti al piano del traffico hanno carattere vincolante mentre che quelli inerenti alle canalizzazioni ed all'acquedotto hanno carattere indicativo.

L'autorità edilizia può emanare un'ordinanza con le prescrizioni tecniche da osservare nella costruzione di infrastrutture da parte dei privati: allacciamenti, ecc.

Art. 13 Piano del traffico

Il piano del traffico fissa (come progetto generale) il tracciato delle singole opere (esistenti o progettate, pubbliche e private):

- ferrovie
- strade
- posteggi
- piazze
- percorsi pedonali
- sentieri

Il piano del traffico fissa in particolare i tracciati (esistenti e di progetto) delle strade, dei posteggi, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piazze e può fornire indicazioni sulla larghezza del campo stradale, dei marciapiedi e di ogni impianto accessorio.

Possono inoltre essere definite le linee di costruzione da osservare verso le opere viarie come linee di allineamento e delle strutture in particolare.

Art. 14 Piano dei servizi tecnologici

Il piano dei servizi tecnologici comprende uno schema indicativo delle opere (esistenti o di progetto) inerenti alla protezione delle acque (canalizzazioni ed impianti di depurazione) nonché di approvvigionamento idrico (captazioni, serbatoi, rete di distribuzione).

Art. 15 Piano di finanziamento

Il piano di finanziamento o di realizzazione indica il fabbisogno finanziario per la realizzazione, delle opere previste rispettivamente le modalità di finanziamento e dell'attuazione progressiva delle stesse.

Art. 16 Procedura

Il piano delle zone, il piano generale delle strutture, il piano generale di urbanizzazione ed il piano finanziamento sono esposti pubblicamente per la durata di 30 giorni. Durante questo periodo tutti i cittadini che dimostrano un interesse legittimo possono inoltrare osservazioni in forma scritta all'autorità edilizia, la quale è tenuta a vagliarle prima di sottoporre il piano a votazione popolare.

Durante il periodo d'esposizione sarà tenuta un'assemblea orientativa.

Gli atti sono in seguito sottoposti a votazione popolare nell'ambito di un'assemblea opportunamente convocata.

I proprietari dei fondi ed i titolari di diritti reali limitati, hanno possibilità di inoltrare ricorso entro 20 giorni dalla decisione assembleare al Governo.

Per le modifiche dei piani vale la stessa procedura che per l'adozione.

IV. Prescrizioni per le zone

Art. 17 Zone edilizie

Sono tutte quelle indicate sul piano e segnatamente:

- la zona nucleo del villaggio (NV)
- la zona residenziale estensiva (R2)
- la zona residenziale semi-estensiva (R3)
- la zona Grotti (ZG)
- la zona mista (ZM)

Le modalità, i criteri ed i requisiti per le costruzioni e le installazioni nelle zone edilizie sono stabilite nelle prescrizioni particolari per le singole zone.

Art. 18 Disposizioni di base (riassunto)

Le disposizioni di base delle singole zone edilizie sono illustrate nella tabella seguente.

Zone		Is	Ie	Numero Piani	Altezza fabbricato ml	Distanza confine ml
Nucleo del villaggio	NV	-	-	Diversi	Diversi	2.50
Residenziale estensiva	R2	0.4	-	2	7.20	3.00
Residenziale semi-estensiva	R3	0.6	-	3	10.20	4.00
Grotti	ZG	-	-	-	-	-
Mista	ZM	-	1.5 mc/mq	(3)	10.20	4.00-6.00

Art. 19 Zona nucleo del villaggio (NV)

Nella zona NV sono ammessi i riattamenti e le trasformazioni degli edifici esistenti nonché ricostruzioni di edifici. Sono pure ammesse nuove costruzioni nel limite di un opportuno inserimento nelle caratteristiche architettoniche e volumetriche del nucleo.

In generale è pure proibita la demolizione degli edifici esistenti.

Il numero massimo ammesso di piani abitabili è quello dominante nella singola zona circostante la costruzione, così come l'altezza dei fabbricati, le caratteristiche architettoniche, volumetriche ed orientamento.

Valgono le seguenti disposizioni:

- tetto a 2-4 falde in piode (qualora sia garantita una fonte di sussidiamento per il maggior costo) oppure tegole di cemento ondulate grigio.
La pendenza minima è del 50%
- facciate in sasso o intonaco rustico o normale non plastificato.
Il legno è ammesso solo in casi eccezionali
- finestre con dimensioni ridotte come quelle dominanti nella zona e con ferratine o gelosie in legno pieno al naturale. Eventuali balconi solo in legno trattato al naturale.

Per le nuove costruzioni valgono le seguenti distanze da confine:

- verso un fondo aperto: - a confine con l'accordo del vicino
 - oppure a 2.50 ml
- verso un edificio senza aperture: - in contiguità con l'accordo del vicino
 - oppure a 3.00 ml
- verso un edificio con aperture: - a 4.00 ml

Il Municipio deve richiedere un preavviso di natura architettonica ad uno specialista di sua fiducia ed ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, orientamento e localizzazione degli edifici, ecc. per la salvaguardia degli obiettivi della PL.

Sono ammesse attività artigianali non e poco moleste è esclusa la costruzione di nuove stalle.

Art. 20 Zona residenziale estensiva (R2)

Nella zona R2 sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e trasformazioni di edifici esistenti.

Valgono le disposizioni:

- indice di sfruttamento 0.4
- numero piani abitabili 2
- altezza massima fabbricato 7.20 ml
- distanza minima da confine 3.00 ml

Per le zone R2 di Verdabbio Paese (Niola, Valletta, Curtin, parte inferiore del villaggio) è obbligatorio il tetto a falde con una pendenza minima del 40% e la copertura in tegole brune.

Le facciate devono essere in intonaco civile e sono esclusi i colori fondamentali. Non sono ammesse parti in legno sulle facciate salvo le strutture dei balconi (legno trattato al naturale).

Per le zone R2 dei Piani di Verdabbio non valgono le disposizioni inerenti al tetto ma esclusivamente quelle relative alle facciate ed alle parti in legno.

Il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, orientamento e localizzazione degli edifici, ecc. atte a garantire un corretto inserimento nel paesaggio delle costruzioni.

Sono ammesse attività artigianali non e poco moleste ed è esclusa la costruzione di nuove stalle.

Art. 21 Zona grotti (ZG)

Per la zona Grotti sono ammessi solo interventi di manutenzione e riattamento dei fabbricati esistenti nei limiti di una rigorosa salvaguardia ambientale rispetto tipologico nonché di valorizzazione degli elementi architettonici originari.

E' proibita la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati.

Il Municipio deve richiedere un preavviso di natura architettonica ad uno specialista di sua fiducia ed ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, orientamento degli edifici, ecc. atti alla salvaguardia del patrimonio monumentale dei Grotti.

Sono riservate le disposizioni della Legislazione forestale.

Art: 22 Zona mista (ZM)

Nella zona mista sono ammesse le seguenti costruzioni:

- abitazione (Ab)
- abitazione/artigianato (Ab-Ar)
- artigianato (Ar)

Per costruzioni adibite ad abitazione o carattere misto abitazione/artigianato valgono le disposizioni:

- indice di sfruttamento 0.6
- numero piani 3
- altezza del fabbricato 10.20 ml
- distanza da confine 4.00 ml

Per costruzioni di carattere prevalentemente artigianale (di carattere non molesto o poco molesto) valgono le disposizioni:

- indice di edificabilità 1.5 mc/mq
- altezza del fabbricato 10.20 ml
- lunghezza massima del fabbricato 30.00 ml
- distanza da confine 6.00 ml

Il tetto deve essere a falde.

Il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, ecc. atte a garantire un corretto inserimento nel paesaggio delle costruzioni.

E' proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 23 Zona residenziale semi estensiva (R3)

Nella zona R3 sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e trasformazioni di edifici esistenti.

Valgono le disposizioni:

- indice di sfruttamento 0.6
- numero piani abitabili 3
- altezza massima fabbricato 10.20 ml
- distanza minima da confine 4.00 ml

Il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, ecc. atte a garantire un corretto inserimento nel paesaggio delle costruzioni.

Sono ammesse attività artigianali non e poco moleste ed è proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 24 Zona per edifici ed impianti pubblici (EP-IP)

La zona per edifici ed impianti pubblici è riservata per le attrezzature pubbliche come campo gioco bambini, cimitero Chiesa, Munlclplo.

E' ammessa unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.

Art. 25 Zona mista (ZM)

La zona agricola comprende il territorio destinato all'utilizzazione agricola.

L'edificazione di tale zona è disciplinata dalle disposizioni della legislazione cantonale sulla pianificazione del territorio.

Nuove costruzioni possono venir concesse solo se servono all'utilizzazione agricola del terreno, alla residenza della popolazione agricola e della manodopera o ad assicurare l'esistenza del ceto agricolo.

Le costruzioni a scopo agricolo devono integrarsi in modo adeguato nell'aspetto del paesaggio.

Art. 26 Altro territorio comunale

L'altro territorio comunale è in via di principio da utilizzare come finora. Se prevale l'utilizzazione agricola si applicherà l'art. 25.

Valgono le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque per costruzioni fuori dal perimetro del progetto generale delle canalizzazioni (PGC) nonché gli art. 22 cpv. 2 ed art. 24 della legge Federale sulla Pianificazione del territorio.

Art. 27 Zona forestale

Nella zona forestale sono ammesse costruzioni solo se servono all'utilizzazione del territorio a scopi forestali.

le zone specialmente indicate nel piano delle zone vengono rimboscate in accordo con l'autorità forestale.

Art. 28 Zona verde

Nella zona verde è vietato erigere nuovi edifici compresi quelli a titolo d'eccezione previste per l'altro territorio comunale.

Sono ammessi solo i lavori di manutenzione degli edifici esistenti e l'utilizzazione attuale dei fondi.

Art. 29 Zona di protezione del paesaggio

Nella zona di protezione del paesaggio l'aspetto del paesaggio deve essere mantenuto.

Valgono le disposizioni della zona verde con la variante che costruzioni esistenti possono essere rinnovate e leggermente ampliate alla condizione di un opportuno inserimento nell'aspetto del paesaggio.

Prima di rilasciare la licenza di costruzione il Municipio deve richiedere un preavviso all'ufficio cantonale per la protezione del paesaggio. I punti di vista, i monumenti culturali, le cappelle e le fontane indicate sul piano sono protette nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.

Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'ufficio cantonale dei monumenti.

Art. 30 Zone di protezione della natura

Comprende le zone con contenuti naturalistici e/o scientifici (flora, fauna, geologia, mineralogia, ecc.). Sono vietati tutti gli interventi (costruzioni, scavi, drenaggi, ecc.) che potrebbero minacciare i contenuti naturalistici.

Per le nuove costruzioni valgono le disposizioni della zona verde.

I monumenti naturali sono protetti nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.

Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'ufficio cantonale di protezione della natura.

Art. 31 Zone di pericolo

Le zone di pericolo sono suddivise in:

- zona con forte pericolo (zona rossa-1)
- zona con pericolo limitato (zona blu-2)

Nella zona 1 sono proibite nuove costruzioni destinate ad alloggiare uomini o animali.

Nella zona 2 le nuove costruzioni sono ammesse secondo la destinazione prevista dal piano delle zone alla condizione di ossequiare tutte le misure di sicurezza contenute nelle direttive enunciate dall'istituto cantonale per l'assicurazione dei fabbricati.

In caso di modifica delle zone di pericolo le condizioni di edificabilità saranno convenientemente adattate alla nuova situazione.

Art. 32 Zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti

Le zone di protezione delle sorgenti comprendono le zone circostanti alle captazioni esistenti o future.

L'autorità edilizia può fissare aree di protezione delle sorgenti limitando i diritti di usufrutto a garanzia della qualità e della quantità dell'approvvigionamento idrico in base ad uno studio idrogeologico.

Le zone di protezione, in mancanza di uno studio idrogeologico di dettaglio, sono suddivise provvisoriamente:

- a) zona di captazione (zona 1): raggio di 50 m attorno alla captazione
- b) zona di protezione intensiva (zona 2): fino a 150 m dalla captazione
- c) zona di protezione estensiva (zona 3): oltre 150 m dalla captazione

Nelle zone 1 e 2 è proibita qualsiasi nuova costruzione. Nella zona 3 (a condizione che la stessa sia inclusa in zona edilizia) sono ammesse costruzioni di carattere residenziale estensivo e sono escluse le costruzioni artigianali ed industriali.

Art. 33 Confini tra le zone

Quando una particella è inclusa in due differenti zone edilizie valgono le disposizioni della zona dov'è ubicata la maggior parte dell'edificio.

Nel caso in cui la particella è inclusa in parte in zona edilizia ed in parte no valgono le disposizioni di zona relative ad ogni frazione della particella.

V. Norme pianificatorie

Art. 34 Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo:

indice di sfruttamento (Is):

$$Is = \frac{\text{superficie utile lorda (SUL)}}{\text{superficie edificabile del fondo (SEF)}}$$

La superficie utile lorda è la somma della superficie dei piani sopra e sottoterra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Non vengono computate:

tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: le cantine, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono, unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi.

La superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione.

Non vengono considerate:

le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano delle infrastrutture, le zone non edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal piano delle zone, come pure le superfici forestali ed i corsi d'acqua.

Quando due o più particelle di una stessa proprietà incluse nella zona edilizia sono separate unicamente da una strada o un ruscello, l'indice di sfruttamento può essere calcolato sulla superficie edificabile complessiva anche se l'edificazione avviene solo su una particella.

La parte di fondo non edificato sarà gravato di una servitù corrispondente alla quota di Is utilizzata complessivamente.

Art 35 Frazionamento dei fondi

I fondi non possono essere frazionati in contrasto con le disposizioni della zona edilizia e segnatamente dell'indice di sfruttamento.

Nel caso di frazionamento di fondi già edificati l'edificabilità è ammessa alla condizione che l'Is misurato sulla superficie primitiva complessiva non superi quello prescritto per la zona.

Art. 36 Distanza da confine

Per tutte le costruzioni principali la distanza da confine è quella stabilita dalle disposizioni di zona fino ad una lunghezza della facciata di 18.00 ml la distanza da confine deve essere aumentata di 0.50 ml ogni metro o frazione di maggior lunghezza e questo fino a che la distanza raggiunga la misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato.

Per gli stabili artigianali ed industriali situati in zona ZM non valgono i supplementi alle distanze da confine per facciate oltre i 18.00 ml di lunghezza. La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata.

Le parti del fabbricato sporgenti, come balconi aperti, verande, tettoie, ecc. non possono sporgere per più di 1.20 ml oltre la distanza da confine prescritta.

Per i balconi e le verande che sporgono verso il confine non si può superare i 2/5 della lunghezza della facciata.

Due o più costruzioni sullo stesso fondo devono distare almeno il doppio della distanza da confine prescritta per la zona.

Le distanze da confine possono venir ripartite in modo differente su due particelle contigue alla condizione che la distanza tra gli edifici, garantita mediante iscrizione a Registro Fondiario, corrisponda al doppio di quella da confine prescritta. I balconi e le verande, oltre alla limitazione precedente, non dovranno superare una lunghezza complessiva pari ai 2/5 della lunghezza delle facciate.

Per corpi accessori (non adibiti ad abitazione o lavoro e di un'altezza massima di 3.00 ml) la distanza da confine può essere di 2.50 ml oppure a confine con l'accordo del vicino.

Il Municipio può imporre le misure di carattere estetico-architettoniche per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle costruzioni accessorie.

Le costruzioni sotterranee non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilita in 1.50ml.

Art. 37 Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua

La distanza dalle strade (ciglio esterno dal campo stradale o marciapiede esistente o di progetto) è così stabilita:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - strade nazionali | 20.00 ml |
| - strade cantonali | 5.00 ml |
| - strade comunali | 4.00 ml |
| - strade agricole (RT), forestali | 3.00 ml |

La distanza dai sentieri o percorsi pedonali è stabilita in 3.00 ml.

L'autorità edilizia può concedere una deroga segnatamente per costruzioni esistenti o nuove nei nuclei dei villaggi.

I balconi, le pensiline, ecc. non possono sporgere nel campo stradale se non all'altezza di 4.50 ml e sul marciapiede di 3.00 ml ritenuto una sporgenza massima di 1.20 ml oltre il ciglio esterno del marciapiede.

Le distanze dai garages con uscite direttamente sulla strada devono venir ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio esterno del campo stradale o del marciapiede.

Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| - da boschi ad alto fusto | 20.00 ml |
| - da altri boschi | 10.00 ml |
| - dai corsi o specchi d'acqua | 15.00 ml |

La distanza dai corsi d'acqua viene misurata dal ciglio superiore della scarpata o dell'argine che delimita il corso o specchio d'acqua.

Art. 38 Lunghezza del fabbricato

La lunghezza del fabbricato corrisponde alla Lunghezza della facciata più lunga. Quando la facciata è articolata, la lunghezza viene misurata come proiezione perpendicolare delle facciate dei singoli corpi sul prolungamento della direzione della facciata più lunga.

Art. 39 Contiguità

L'autorità edilizia può imporre la contiguità nel caso che gli interessi della pianificazione lo esigono.

Art. 40 Piano abitabile

Per piano abitabile si intende un piano che comprenda una superficie utile lorda.

Per costruzioni su terreno in pendio e concessa una deroga alla definizione precedente a condizione che le disposizioni di zona inerenti all'Is, alle distanze ed alle altezze siano rispettate.

In particolare le mansarde ed i piani semi-interrati non sono considerati piani abitabili nei limiti del precedente capoverso.

Art. 41 Altezza del fabbricato e del colmo

L'altezza del fabbricato viene misurata dalla quota del terreno naturale o sistemato fino punto di intersezione (più basso) tra il piano del colmo della facciata e quello del tetto.

L'altezza deve essere rispettata su tutte le facciate.

L'altezza del colmo viene misurata dalla quota del terreno naturale o sistemato fino al punto più alto del colmo del tetto.

Per costruzioni articolate sulla verticale l'altezza del fabbricato e del colmo è calcolata per ogni singolo corpo.

La quota relativa alla realizzazione di accessi a corpi garages o cantine non è considerata come punto di misura dell'altezza del fabbricato qualora la lunghezza complessiva dei corpi garages o cantine non superi 1/3 della lunghezza complessiva della facciata.

VI. Norme di urbanizzazione

Art. 42 Particelle edificabili

Si possono erigere costruzioni su particelle edificabili. Una particella è edificabile:

- a) se è idonea. Una particella è idonea se per la sua forma e la grandezza consente un'edificazione secondo le norme della zona e se l'edificazione non pregiudica nella zona una ricomposizione di particelle edificabili.
- b) se è urbanizzata. Il fondo è urbanizzato se possiede un sufficiente accesso, se esistono sul fondo o nelle immediate vicinanze l'acquedotto, l'elettrodotto e la canalizzazione e l'allacciamento è possibile senza ingente spesa. L'urbanizzazione deve essere garantita al momento dell'ultimazione dell'edificio.

Art. 43 Tappe o fasi urbanizzate

Nel piano delle zone sono previste due tappe di urbanizzazione secondo l'OIRP del 1. ottobre 1974 (Ordinanza sulle Infrastrutture e le Ricomposizioni Particellari).

Nella I. tappa l'urbanizzazione è eseguita o di prossima realizzazione. Il Comune esegue le opere d'urbanizzazione (strade, acquedotto, canalizzazione) necessarie secondo i progetti approvati ed allestiti sulla base del piano generale di urbanizzazione. I proprietari dei terreni devono partecipare alle spese d'urbanizzazione versando i contributi previsti dalla legge per un tempo determinato e contro il versamento di un interesse.

Nella II. tappa il Comune non costruisce opere di urbanizzazione. Le licenze edilizie vengono rilasciate solo se il committente garantisce la costruzione delle necessarie opere d'urbanizzazione secondo i tracciati del piano generale di urbanizzazione. Tramite regolamento il Comune stabilisce le modalità di finanziamento dell'opera da parte dei privati.

La manutenzione delle opere private spetta al proprietario compreso lo sgombero della neve.

Le spese d'urbanizzazione possono venir addebitate ai proprietari di fondi interessati mediante la procedura del piano di quartiere.

Il Comune può assumere la progettazione, la delibera e la direzione dei lavori.

L'Assemblea comunale può classificare, secondo necessità, la zona di II. tappa in zona di I. tappa.

Art. 44 Assunzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione private

Le strade, l'acquedotto e le canalizzazioni costruiti dai privati nella II. tappa, a costruzione ultimata, diventano proprietà del comune, se sono previsti nel piano generale di urbanizzazione.

Le opere d'urbanizzazione costruite da privati nella zona di II. tappa possono venir assunti dal Comune con la classificazione in I. tappa, senza che l'ente pubblico sia tenuto a versare indennità di qualsiasi natura.

VII. Norme architettonico-paesaggistiche generali

Art. 45 Localizzazione degli edifici, spazi esterni

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da formare con il tempo un assieme organico e ben inserito nel paesaggio.

Sentieri di accesso, giardini e piazzali devono essere progettati in comune dai singoli committenti in base alle indicazioni dell'autorità edilizia.

Art. 46 Carattere architettonico

Non sono ammessi riattamenti, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della zona edilizia relativa.

L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Art. 47 Protezione dei punti di vista panoramici

Allo scopo di proteggere la panoramicità di certe zone l'autorità edilizia può imporre l'ubicazione e l'orientamento dell'edificio nonché la forma e l'altezza del colmo del tetto.

Art. 48 Sistemazione del terreno

Il terreno deve, in generale, essere mantenuto secondo la configurazione naturale.

La sistemazione del terreno può essere ottenuta con riempimenti o scavi. L'altezza delle scarpate e dei muri devono, di regola, non superare 1.50 ml d'altezza.

L'autorità edilizia può imporre le misure per un corretto inserimento del paesaggio (materiale dei muri, mascheramenti, ecc.) anche tramite dei piani di sistemazione.

Scavi e cumuli indispensabili, al termine dei lavori, sono da seminare o da abbellire con alberi o cespugli.

Art. 49 Insegne e antenne

La posa di cartelli o insegne deve essere autorizzata dall'autorità edilizia.

Altre insegne, salvo le tavole indicative per aziende locali, sono ammesse solo sugli edifici dove si producono o si vendono i relativi prodotti o prestazioni.

Le insegne non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio o compromettere la sicurezza del traffico.

Nelle vicinanze della strada cantonale è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.

Per ogni casa è annessa una sola antenna esterna nella grandezza idonea per permettere una perfetta ricezione. L'autorità edilizia può obbligare il committente ad allacciarsi ad un'antenna esistente contro adeguato risarcimento del proprietario. Essa può inoltre imporre la costruzione di un'antenna comune ed il relativo allacciamento.

Art. 50 Depositi e deponie

Piazzali di deposito non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio e comportare dei pericoli per il pubblico e per le acque: L'autorità edilizia può ordinare un'adeguata sistemazione entro un congruo termine.

Le deponie di materiale, rifiuti, carcasse d'automobili sono ammesse solo nei luoghi indicati dall'autorità edilizia ed approvati dal competente ufficio cantonale.

Art. 51 Campeggi

La costruzione e la gestione di campeggi e di piazzali di sosta è di competenza comunale.

L'autorità edilizia può limitare nel tempo, e per determinate zone anche vietare, la sosta di roulotte e di tende.

VIII. Linee di costruzione

Art. 52 Definizione

Le linee di costruzione comprendono le linee di allineamento, delle strutture e di andamento altimetrico.

Art. 53 Linee di allineamento

Lungo le strade pubbliche e private come pure lungo i corsi d'acqua ed al margine del bosco possono essere definite delle linee di allineamento entro le quali non si può costruire.

Singole sporgenze come spioventi, balconi, ecc. possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1.20 ml.

Costruzioni sotterranee o parti di esse di ogni genere, compresi i serbatoi per l'olio e la benzina possono essere posati entro la linea di allineamento solo a titolo precario.

Art. 54 Linee delle strutture

A salvaguardia dell'aspetto paesaggistico per la strutturazione delle costruzioni lungo strade come pure allo scopo di garantire la vista da determinati punti panoramici si possono stabilire delle linee delle strutture.

Le facciate dei fabbricati devono essere allineate su tali linee.

Art. 55 Linee di andamento altimetrico

L'autorità edilizia può inoltre stabilire l'obbligatorietà delle altezze dei fabbricati e dei colmi da osservare secondo linee di andamento altimetrico.

Art. 56 Procedura

Qualora non siano espressamente indicate nel piano delle zone, i piani concernenti le linee di costruzione sono esposti ed approvati secondo la seguente procedura:

- esposizione pubblica dei piani per 30 giorni
- entro questo periodo i proprietari dei fondi interessati possono inoltrare opposizione scritta all'autorità edilizia
- dopo l'esame delle opposizioni l'autorità edilizia
- dopo l'esame delle opposizioni l'autorità edilizia delibera in merito all'approvazione delle linee di costruzione
- l'autorità edilizia se necessario può esperire un tentativo di conciliazione
- la decisione viene comunicata per iscritto agli oppositori.

IX. Piano di quartiere

Art. 57 Definizione

Il piano di quartiere comprende il piano delle strutture e di urbanizzazione ed è riferito ad un determinato comprensorio della zona edilizia.

Art. 58 Scopo e procedura

Il piano di quartiere ha per scopo d'urbanizzare razionalmente e promuovere organicamente l'edificazione.

Il piano di quartiere, così come la ricomposizione particellare possono essere dichiarati obbligatori per determinati comprensori delle zone edilizie.

A questo scopo l'Assemblea comunale può emanare un lamento per la pianificazione di quartiere, ai sensi degli art. da 38 a 45 della legge sulla pianificazione territoriale cantonale, il quale deve essere approvato dal Governo Cantonale.

X. Norme edili

Art. 59 Igiene delle costruzioni

Tutte le costruzioni e gli impianti devono corrispondere alle norme tecniche ed igieniche, in particolare per ciò che concerne la sicurezza, la stabilità, le installazioni sanitarie, l'umidità, la protezione del calore, dai rumori e dal fuoco.

I locali semi-interrati adibiti ad abitazione e lavoro devono sporgere dal suolo mediamente per 2/3 della loro altezza.

Art. 60 Obbligo di manutenzione

Se un edificio costituisce un pericolo per persone, animali o minaccia altri edifici vicini, oppure stona nell'aspetto paesaggistico a causa di un'insufficiente manutenzione, il proprietario è tenuto alla rimessa a punto oppure alla completa demolizione ed eventuale ricostruzione.

Nel caso contrario la Sovrastanza farà eseguire i lavori a spese del proprietario.

Questa norma vale analogamente per recinzioni, muri, depositi, cantieri, per modifiche del suolo risultante da scavi, riempimenti, ecc.

Art. 61 Immisioni

Vengono distinte immissioni non moleste, poco moleste e moleste e comprendono le categorie come fumi, polvere, odori e rumori.

Un'immissione non è molesta se è simile a quelle derivanti dall'abitare.

L'immissione è poco molesta se è limitata nel tempo ed in particolare, per i rumori, se l'attività è limitata alle ore lavorative diurne.

Tutte le altre immissioni sono da considerare moleste.

Art. 62 Letamai, pollai, porcili

Nelle zone edilizie è proibita la costruzione di nuovi letamai, pollai e porcili.

Quelli esistenti sono tollerati fino a quando l'esercizio non presenta fonti di immissioni in contrasto con le esigenze dell'abitare oppure fino a quando le zone edilizie avranno assunto progressivamente le caratteristiche prevalenti di zona residenziale.

L'autorità edilizia può ordinare le norme atte all'eliminazione di costruzioni ed attività incompatibili con la residenza.

Art. 63 Utilizzazione dello spazio pubblico

L'utilizzazione della proprietà pubblica per l'erezione di impalcature o depositi di materiale richiede la licenza della Sovrastanza.

Art. 64 Acqua piovana, sgombero della neve

È proibito convogliare l'acqua del tetto o altra acqua sulla strada pubblica, sulle piazze o sui sentieri.

L'acqua del tetto è da convogliare nei pluviali e da questi nella canalizzazione, possibilmente separandola dalle acque luride.

I proprietari sono tenuti a prendere i necessari provvedimenti per impedire che la neve cada dagli edifici sulla strada pubblica.

Art. 65 Opere di cinta

In via di massima è permesso cingere solo orti e giardini. Altre superfici possono venir cinte solo con il consenso dell'autorità edilizia.

L'altezza massima di siepi, muretti, rete o qualsiasi altra recinzione è di 1.50 ml.

Lungo le strade aperte al traffico veicolare l'autorità edilizia può obbligare l'ubicazione e l'altezza delle cinte per salvaguardare la visuale.

Verso strade, piazze, percorsi pedonali e sentieri la distanza minima deve essere di 0.60 ml.

E' vietato cingere con filo spinato e con materiale plastico.

XI. Opere d'urbanizzazione

Art. 66 Ente realizzatore

Il Comune costruisce e mantiene le strade, i sentieri ed i posteggi comunali nonché le opere inerenti ai servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni, depurazione) previsti dal piano generale di urbanizzazione.

Tutte le opere non esplicitamente previste dal piano generale di urbanizzazione (come ad es. strade, sentieri, accessi, acquedotti, fognature e condotte elettriche privati) sono da costruire e mantenere a spese dei privati secondo le prescrizioni della autorità edilizia.

Sono riservate le disposizioni inerenti alle tappe di realizzazione.

Art. 67 Accessi privati

L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscita diretta sulla strada devono venir ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio esterno del campo stradale o marciapiede.

Di regola la pendenza della rampa non può superare il 12% e fra il margine della strada e l'inizio della rampa deve esserci un tratto piano di almeno 3.00 ml.

L'autorità edilizia può disporre la soppressione oppure la diversa sistemazione di accessi esistenti se gli stessi non sono più ritenuti adeguati.

Art. 68 Posteggi e autorimesse

Per nuove costruzioni ed il riattamento di costruzioni esistenti deve essere previsto un numero sufficiente di posteggi o autorimesse, secondo le indicazioni dell'autorità edilizia.

Per case d'abitazione è richiesto almeno un posto-auto per appartamento.

Per ristoranti e bar un posto auto per ogni 4-5 posti a sedere. Per alberghi, pensioni, ecc. 1 posto-auto per camera.

Qualora non è possibile costruire dei posteggi su proprietà privata, l'autorità edilizia può obbligare il proprietario del fondo a prestare un contributo per la costruzione e la manutenzione di un posteggio in altro loco. L'ammontare dei contributi viene stabilito dall'assemblea comunale.

Art. 69 Tracciato delle opere d'urbanizzazione pubbliche

I tracciati e le dimensioni delle strade, dei posteggi e dei percorsi pedonali e dei sentieri esistenti e di progetto sono vincolanti per l'autorità edilizia fino a quando un progetto esecutivo non permetta una diversa soluzione.

Le condotte pubbliche (canalizzazioni, tubazioni dell'acquedotto e condotte elettriche) vengono di regola posate nel campo stradale o percorsi pedonali e dei sentieri oppure entro le linee di allineamento.

Quando una condotta deve attraversare un fondo privato, il proprietario è obbligato a tollerare l'attraversamento contro il versamento di un'equa indennità. In caso di controversia l'indennità viene stabilita dalla competente commissione d'espropriazione.

Qualora lo stato del fondo urbanizzato subisca una modifica (ad es. in caso di edificazione) la condotta deve essere spostata a spese del Comune qualora ciò sia in contrasto con l'esigenza di edificazione.

Tale obbligo non sussiste qualora, al momento della posa delle condotte, il Comune abbia versato una indennità confacente.

Il diritto di attraversamento è da iscrivere a Registro Fondiario.

Art. 70 Tracciato delle opere d'urbanizzazione private

Le strade e le condotte private sono da costruire secondo le prescrizioni della Sovrastanza.

Essa fissa i punti di imbocco, di allacciamento, il tracciato e le dimensioni come pure l'ubicazione di tombini, contatori, ecc.

Le spese per la costruzione e la manutenzione delle opere sono a carico dei privati.

I proprietari di opere private sono obbligati a concedere l'uso delle stesse a terzi contro il versamento di una equa indennità.

XII. Procedura per la licenza edilizia

Art. 71 Licenza edilizia obbligatoria

Per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione prima dell'inizio dei lavori bisogna formulare una relativa domanda.

L'obbligo alla licenza edilizia vale in particolare per i seguenti lavori:

- a) nuove costruzioni
- b) aggiunte ad edifici esistenti e demolizioni
- c) modifiche all'edificio come ad es. modifiche alle fondamenta, alle facciate, al tetto
- d) modifiche dell'utilizzazione di locali o costruzioni esistenti
- e) impianti o costruzioni che richiedono un permesso a norma dell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco. Costruzioni per il deposito o il trasbordo di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque
- f) acquedotto, canalizzazione, impianti di depurazione
- g) pollai e stalle per bestiame di bassa corte, apiari e altre piccole costruzioni
- h) recinzioni lungo le strade
- i) la posa di insegne fisse, mobili o luminose, vetrine
- j) rinnovazioni esterne
- k) costruzioni provvisorie
- l) roulottes o simili che all'anno stazionano per più di una settimana allo stesso posto e sostituiscono una costruzione fissa
- m) l'installazione e la gestione di un campeggio, di una cava di sassi, di sabbia ed impianti simili
- n) impianti privati di trasporto, compreso gli impianti a scopo turistico
- o) modifiche del terreno, muri di sostegno
- p) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono
- q) antenne esterne

Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione. L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.

Art. 72 Allegati alla domanda di costruzione

I seguenti allegati sono da unire in doppio alla domanda di costruzione:

- a) piano di situazione ufficiale del cantiere 1 : 500 / 1 : 1'000 e dei dintorni con indicazione degli accessi e delle distanze dai confini. E' pure obbligatoria l'indicazione della rete stradale, i percorsi pedonali ed i sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per parte che interessa il fondo su cui si intende
- b) pianta di tutti i piani compreso la cantina ed il solaio in scala 1 : 100 con indicazioni complete delle cubature, consistenza dei muri, superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali.
In casi di riattamento devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione
- c) piani di tutte le facciate in scala 1 : 100 compreso la situazione attuale del terreno e quella progettata
- d) sezione trasversale e longitudinale dell'edificio comprendente l'altezza dei locali con indicazioni della quota della strada e di quella del terreno attuale e progettato, indicando le quote e gli allacciamenti per l'acquedotto, l'elettrodotta ed il telefono
- e) piano delle canalizzazioni in scala 1 : 100
- f) una relazione tecnica sul formulario ufficiale con indicazioni del materiale e del colore impiegati
- g) il calcolo dell'indice di sfruttamento
- h) la documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco.

L'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori allegati come calcoli, modelli, fotografie, ecc.

Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 71 lett. b-r sono da inoltrare gli allegati necessari per l'esame del progetto.

Art. 73 Modine

Per costruzioni esterne, con l'invio della domanda di costruzione vanno posate le modine in modo da indicare chiaramente la sagoma e l'altezza della casa.

I confini della particella sono da marcare.

Sulle modine deve essere indicata la quota del piano terreno. Le modine devono rimanere fino all'evasione definitiva della domanda di costruzione ed in seguito allontanate entro un termine ragionevole.

Art. 74 Esposizione dei piani

I piani vengono esposti presso il Comune durante 30 giorni. L'esposizione viene resa pubblica con l'indicazione del committente, della particella e del progetto.

Durante il periodo di pubblicazione si può inoltrare opposizione di diritto pubblico all'autorità edilizia.

Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Art. 75 Decisione

Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la decisione ed evade anche eventuali opposizioni inoltrate.

Se viene respinta una domanda di costruzione oppure un'opposizione, la decisione deve essere motivata.

La licenza di costruzione viene rilasciata solo dopo l'esistenza di tutti i permessi necessari.

Art. 76 Inizio e termine dei lavori

Si può dare inizio ai lavori di costruzione solo dopo il rilascio della licenza edilizia.

La licenza edilizia scade se il petente non inizia i lavori entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza o se non esegue la costruzione in modo regolare e continuo senza troppe interruzioni dei lavori.

L'autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questo termine.

Art. 77 Controllo dei lavori

L'esecuzione dei lavori viene controllata dalla autorità edilizia.

Nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia al committente verrà comunicato in quale stadio della costruzione dovrà avvertire l'autorità per permettere i relativi controlli.

Per ogni costruzione bisogna indicarne i limiti (con listelli o corda tesa) che verranno controllati dall'autorità edilizia.

Alle persone incaricate del controllo indicate dall'autorità edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.

Al termine dei lavori l'autorità edilizia collauda la costruzione.

Prima del collaudo non può essere abitata.

Art. 78 Modifiche

Le modifiche ai piani approvati eseguite durante l'esecuzione della costruzione devono essere approvate dall'autorità edilizia.

Se la modifica del progetto comporta una modifica dell'aspetto esterno come in particolare la maggiorazione della volumetria, la modifica della situazione o dell'utilizzazione, bisogna eseguire una nuova procedura per la licenza edilizia.

Art. 79 Esame preliminare

All'autorità edilizia si può chiedere un parere di massima prima dell'inoltro di una domanda di costruzione.

Una decisione preliminare non dà diritto ai rilasci della licenza edilizia e non può essere impugnata.

Art. 80 Tasse

Per l'esame delle domande di costruzione, il rilascio della licenza edilizia, il controllo ed il collaudo dei lavori, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese. Le spese di ricorsi inoltrati palesemente senza motivi, possono venir addebitate al ricorrente.

A tale scopo l'assemblea comunale emana un regolamento.

Art. 81 Responsabilità

Il committente, la direzione dei lavori e l'impresario sono solidalmente responsabili dell'esecuzione dei lavori conformemente ai piani approvati e dell'osservanza delle condizioni vincolate alla licenza edilizia.

Il Comune declina ogni responsabilità relativa alla concessione ed ai controlli che si riferiscono alla costruzione, consistenza, conformità dei materiali ed alla sicurezza dell'edificio.

XIII. Applicazione della legge ed entrata in vigore

Art. 82 Disposizioni penali

Le contravvenzioni alle disposizioni della presente legge edilizia ed alle norme emanate in conformità penali del regolamento stesso, sono punite con multe fino a 20'000.- Fr.

Se il contravventore agisce a scopo di lucro, l'autorità edilizia non è legata al massimo della multa. Se la contravvenzione è commessa da una persona giuridica, da una società in nome collettivo o per accomandita oppure da un insieme di persone giuridiche, le misure penali sono da applicare nei confronti delle persone che hanno agito o che avrebbero dovuto agire in loro nome. Per la multa e le spese la persona giuridica, la società o l'insieme di persone sono solidalmente responsabili.

Art. 83 Ripristino dello stato a norma di legge

Il committente deve ripristinare lo stato a norma di legge indipendentemente se è stato punito o no.

Se non ossequia l'intimazione entro il termine comminato, la Sovrastanza può far eseguire i provvedimenti da terzi a spese del renitente.

Per queste spese esiste il diritto al pegno legale

Art. 84 Costruzioni speciali

L'autorità edilizia è autorizzata ad applicare disposizioni eccezionali per costruzioni speciali quali capanne, impianti di trasporto ed attrezzature turistiche d'interesse pubblico.

Art. 85 Entrata in vigore

La presente legge edilizia entra in vigore con l'accettazione da parte dell'assemblea comunale e l'approvazione del Governo.

Essa vale per tutte le domande di costruzione non ancora approvate al momento dell'entrata in vigore.

Il regolamento edilizio normativo entrato in vigore il 1.1.1976 viene sostituito dalla presente Legge Edilizia.

Deciso dall'assemblea comunale del 31.3.1980

In nome dell'assemblea comunale

Il Sindaco

Il Segretario

Ballerini Domenico

Cadlini Ido



Approvato dal Governo secondo il Decreto N. 3233
del 22.12.1980

Il Presidente

Il Cancelliere

T. Kuoni

Dr. Caviezel

LEGGE EDILIZIA



Approvato dal Governo secondo
decreto No. 3233 del 22.12.1980

In nome del Governo

Il Presidente:

Il Cancelliere:

T. Kuoni
T. Kuoni

Dr. Caviezel
Dr. Caviezel