



Comune di Mesocco

Cantone dei Grigioni

LEGGE EDILIZIA



Indice

I.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1	Scopo	5
Art. 2	Autorità in materia edilizia	5
Art. 3	Commissione edilizia.....	5
Art. 4	Commissione di pianificazione.....	5
Art. 5	Zona di pianificazione (Blocco di costruzione).....	5
Art. 6	Deroghe.....	6
II.	PIANO DIRETTORE	6
Art. 7	Piano direttore. Scopo ed effetti.....	6
Art. 8	Procedura.....	6
III.	ORDINAMENTO DI BASE.....	7
A.	PIANI GENERALI.....	7
Art. 9	Piani generali.....	7
Art. 10	Piano viario.....	7
Art. 11	Piano dei servizi tecnologici	7
Art. 12	Piano generale delle strutture	8
B.	PIANO DELLE ZONE.....	9
Art. 13	Piano delle zone di utilizzazione	9
C.	PROCEDURA	9
Art. 14	Competenza.....	9
Art. 15	Procedura relativa ai piani generali, al piano delle zone ed alla legge edilizia.....	9
IV.	DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE ZONE DI UTILIZZAZIONE.....	10
Art. 16	Suddivisione delle zone	10
Art. 17	Prima tappa di urbanizzazione.....	11
Art. 18	Seconda tappa di urbanizzazione	11
Art. 19	Seconda tappa di utilizzazione	11
Art. 20	Quote relative alle abitazioni primarie e secondarie.....	12
Art. 21	Confini tra le zone	12
Art. 22	Edificabilità delle singole particelle.....	13
V.	LINEE DI COSTRUZIONE.....	13
Art. 23	Definizione	13
Art. 24	Competenza.....	13
Art. 25	Procedura.....	13
Art. 26	Modifiche ad edifici.....	14
Art. 27	Indennità	14
VI.	PIANI DI QUARTIERE	14
Art. 28	Scopo	14
Art. 29	Contenuto	14
Art. 30	Piano di urbanizzazione	14
Art. 31	Piano delle strutture.....	15
Art. 32	Prescrizioni particolari	15
Art. 33	Superficie destinata alle opere pubbliche	15
Art. 34	Ricomposizione particellare	15
Art. 35	Rettifica dei confini	16
Art. 36	Procedura d'ufficio	16
Art. 37	Procedura privata	16
Art. 38	Blocco di costruzione e di lottizzazione.....	16
Art. 39	Esposizione pubblica.....	17
Art. 40	Approvazione del piano di quartiere e reclami	17
Art. 41	Annotazioni a Registro Fondiario	17
Art. 42	Spese.....	17
VII.	ZONE DI COSTRUZIONE.....	18

Art. 43	Zona nucleo N	18
Art. 44	Zona ampliamento del nucleo AN 2 / AN 3 / AN 4	18
Art. 45	Zona residenziale R2 / R3 / R4	19
Art. 46	Zona artigianale A	19
Art. 47	Zona mista M2 / M3	19
Art. 48	Zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP)	19
Art. 49	Zona per impianti pubblici (ZIP)	19
Art. 50	Zona alberghiera e di cura A	20
Art. 51	Zona alberghiera e di cura B	20
Art. 52	Zona insediamenti turistici (IT).....	20
Art. 53	Zona posteggi.....	20
Art. 54	Zona Albarella.....	20
Art. 55	Zona Fonte Minerale.....	20
Art. 56	Zona di conservazione (Zona Monti)	21
VIII. ALTRE ZONE.....		21
Art. 57	Zona Castello	21
Art. 58	Zona campeggio	22
Art. 59	Zona depositi aziendali	22
Art. 60	Zona lavorazione ghiaia.....	22
Art. 61	Zona deposito materiale da scavo.....	22
Art. 62	Zona agricola.....	22
Art. 63	Zona forestale.....	22
Art. 64	Zona verde.....	23
Art. 65	Zona di sport invernali.....	23
Art. 66	Zone di svago e di riposo	23
Art. 67	Zona di protezione del paesaggio.....	23
Art. 68	Zona di protezione della natura	23
Art. 69	Zona di protezione archeologica.....	24
Art. 70	Zona archeologica.....	24
Art. 71	Zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti.....	24
Art. 72	Zona di pericolo elevato (I).....	24
Art. 73	Zona di pericolo limitato (II).....	25
Art. 74	Rimanente territorio comunale.....	25
IX. NORME EDILIZIE		26
Art. 75	Schema di utilizzazione delle zone	26
Art. 76	Indice di sfruttamento.....	27
Art. 77	Indice di edificabilità.....	27
Art. 78	Trasferimento d'IS e IE e parcellazione.....	27
Art. 79	Distanza dai confini.....	28
Art. 80	Distanza dagli edifici.....	28
Art. 81	Costruzioni accessorie	28
Art. 82	Costruzioni continue.....	28
Art. 83	Distanza degli edifici dalle strade, boschi e acque pubbliche.....	29
Art. 84	Lunghezza dei fabbricati	29
Art. 85	Altezza dei fabbricati.....	29
Art. 86	Calcolo dei piani	29
Art. 87	Posteggi.....	29
Art. 88	Posteggi: contributo compensativo	30
Art. 89	Formazione di aree di svago	30
Art. 90	Accessi.....	30
Art. 91	Misure a favore degli invalidi motulesi.....	30
Art. 92	Strutture del tetto.....	30
Art. 93	Protezione del paesaggio	31
Art. 94	Insegne, antenne e distributori automatici.....	31
Art. 95	Manutenzione degli edifici	31
Art. 96	Tolleranza di dispositivi d'utilità pubblica	31
Art. 97	Opere di cinta e scavi.....	31
Art. 98	Sistemazione del terreno	32
Art. 99	Immissioni	32

X.	PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA.....	33
	<i>Art. 100</i> <i>Obbligatorietà della licenza edilizia</i>	<i>33</i>
	<i>Art. 101</i> <i>Procedura semplificata (notifica).....</i>	<i>33</i>
	<i>Art. 102</i> <i>Eccezioni</i>	<i>33</i>
	<i>Art. 103</i> <i>Domanda di costruzione.....</i>	<i>34</i>
	<i>Art. 104</i> <i>Modinatura.....</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 105</i> <i>Esposizione pubblica.....</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 106</i> <i>Opposizioni.....</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 107</i> <i>Evasione della domanda edilizia.....</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 108</i> <i>Decisione preliminare</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 109</i> <i>Procedura di notifica.....</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 110</i> <i>Inizio dei lavori</i>	<i>35</i>
	<i>Art. 111</i> <i>Decadenza della licenza edilizia</i>	<i>36</i>
	<i>Art. 112</i> <i>Controlli dei lavori.....</i>	<i>36</i>
	<i>Art. 113</i> <i>Modifiche ai piani approvati.....</i>	<i>36</i>
	<i>Art. 114</i> <i>Revoca della licenza edilizia</i>	<i>36</i>
	<i>Art. 115</i> <i>Tasse.....</i>	<i>36</i>
XI.	DISPOSIZIONI FINALI	37
	<i>Art. 116</i> <i>Responsabilità</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 117</i> <i>Disposizioni penali.....</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 118</i> <i>Demolizione e ripristino dello stato legale.....</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 119</i> <i>Provvedimenti urgenti</i>	<i>37</i>
	<i>Art. 120</i> <i>Entrata in vigore</i>	<i>37</i>

I. Disposizioni generali

Art. 1 Scopo

La legge edilizia comunale (LE) è valida per tutto il comprensorio comunale.

Essa ha come scopo la promozione di una razionale urbanizzazione del territorio comunale e un corrispondente adeguato sviluppo edilizio, abbinati alla salvaguardia delle caratteristiche locali e del paesaggio nonché al mantenimento degli spazi idonei per l'utilizzazione agricola e forestale.

Art. 2 Autorità in materia edilizia

Il Municipio è l'autorità competente in materia edilizia. Esso delibera in merito al rilascio delle licenze edilizie e rappresenta il Comune in ogni attività e processo concernente il settore edilizio. Designa il consulente edile.

Art. 3 Commissione edilizia

La Commissione edilizia esamina tutte le domande di costruzione e formula il relativo preavviso a mano del Municipio.

Essa viene nominata dall'assemblea comunale insieme alle altre autorità comunali e con la medesima procedura. I membri del Municipio non possono far parte di questa commissione.

La Commissione edilizia si compone di tre membri diretti e due supplenti.

Se essa lo ritiene utile o se ciò è previsto dalla legge edilizia può essere richiesto il parere di un perito. In questo caso il perito non può essere il progettista.

Art. 4 Commissione di pianificazione

La Commissione di pianificazione si occupa della preparazione dei piani direttori, dei piani generali, del piano delle zone, dei piani relativi alle linee di allineamento, dei piani di quartiere come pure della legge edilizia e delle relative modifiche a mano del Municipio.

La Commissione di pianificazione viene nominata dall'assemblea comunale.

Dovranno far parte della commissione di pianificazione almeno un membro della commissione edilizia ed un membro del Municipio.

Se essa lo ritiene utile o se ciò è previsto dalla legge edilizia può essere richiesta la collaborazione di periti.

Art. 5 Zona di pianificazione (Blocco di costruzione)

Se viene avviata la modifica della legge edilizia oppure dei piani delle zone, del piano viario o del piano dei servizi tecnologici e del piano generale delle strutture, di piani di quartiere o di linee di costruzione, il Municipio può stabilire una zona di pianificazione (blocco di costruzione) per i relativi comprensori.

Nel comprensorio oggetto del blocco di costruzione non si possono autorizzare nuove costruzioni o modifiche edilizie, se esse sono in contraddizione con le previste nuove norme oppure se possono pregiudicare l'allestimento dei piani. I negozi giuridici relativi a fondi situati nel comprensorio oggetto di pianificazione non danno alcun diritto a indennizzo.

Il blocco delle costruzioni può essere disposto al massimo per un anno e prorogato adeguatamente con il consenso del dipartimento competente.

Il blocco delle costruzioni deve essere pubblicato sul Foglio Ufficiale cantonale ed esposto all'albo pubblico comunale.

Art. 6 Deroghe

L'Autorità edilizia può concedere deroghe alle disposizioni del presente regolamento, tenendo conto dell'interesse pubblico e privato,

- a) se esistono oggettive condizioni particolari per cui l'applicazione dei dispositivi vigenti costituirebbe un onere sproporzionato, e se il rilascio della deroga non è in contrasto con gli scopi che questo regolamento persegue;
- b) se con ciò non si lede l'interesse pubblico.

Le condizioni enunciate sotto le lettere a) e b) devono essere adempiute cumulativamente.

Il Comune potrà prescrivere la condizione che il proprietario del fondo, su richiesta, abbia a ripristinare lo stato come alle disposizioni legali generali. L'esistenza di detta clausola avrà pure come conseguenza che, in sede di espropriazione, l'aumento di valore risultante dalla deroga non sarà indennizzato.

Non sussiste un diritto alla concessione di una deroga.

II. Piano direttore

Art. 7 Piano direttore. Scopo ed effetti

Il piano direttore indica le direttive secondo le quali il territorio comunale verrà utilizzato, urbanizzato ed insediato.

Queste direttive terranno conto delle esigenze del Comune, dei mezzi necessari e disponibili per l'attuazione dei diversi piani, come pure dei piani direttori del Cantone e della regione.

Il piano direttore costituisce la base per la pianificazione locale. Esso è da verificare di regola ogni dieci anni e se necessario da adeguare alla situazione concreta.

Il piano direttore è vincolante per gli organi comunali, ma non lo è per i proprietari privati

Art. 8 Procedura

Il piano direttore viene allestito o modificato dall'assemblea comunale su proposta della commissione di pianificazione.

Esso viene approvato dall'assemblea comunale previa esposizione pubblica per la durata di 30 giorni.

Durante questo periodo gli interessati hanno la possibilità di inoltrare proposte alla commissione in forma scritta. La commissione è tenuta ad evaderle prima dell'assemblea.

Il piano direttore è da notificare al Governo cantonale.

III. Ordinamento di base

A. Piani generali

Art. 9 Piani generali

I piani generali comprendono:

- il piano viario
- il piano dei servizi tecnologici
- il piano generale delle strutture

Art. 10 Piano viario

Il piano contempla le vie e gli impianti di comunicazione nel comprensorio comunale.

Esso costituisce la base per l'emanazione delle linee d'allineamento.

Art. 11 Piano dei servizi tecnologici

Il piano dei servizi tecnologici fissa il tracciato di massima degli impianti inerenti l'approvvigionamento con acqua potabile ed energia e l'evacuazione delle acque luride, come pure i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto ed il territorio da loro servito.

Art. 12 Piano generale delle strutture

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

Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono essere fissate delle linee delle strutture nel piano generale delle strutture. Per la creazione di aree libere da edifici può essere prescritto il trasferimento dello sfruttamento. Il piano generale delle strutture può inoltre designare le aree con l'obbligo del piano di quartiere.

Per edifici, muri di cinta e di sostegno particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Monumenti storici, edifici da mantenere nella loro integrità e carraie protette (inclusi i muri che le delimitano) non possono essere demoliti, né alterati nel loro aspetto fondamentale. Per edifici da mantenere nella loro integrità l'autorità edilizia può permettere la demolizione di parti se queste non pregiudicano la protezione dell'edificio nel suo complesso.

Monumenti storici, edifici da mantenere nella loro integrità, carraie protette e muri importanti come pure l'ambiente attiguo sono da conservare in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

- b) Edifici d'importanza volumetrica sono costruzioni che in base alla posizione, all'inserimento e al loro aspetto esteriore sono complessivamente o in parte importanti per l'abitato e l'ambiente.

La demolizione può essere concessa, se il nuovo progetto rispecchia l'importanza della vecchia costruzione e se la ricostruzione è garantita. Rispettando le disposizioni della relativa zona gli edifici da mantenere possono essere trasformati ad altri scopi se la sagoma esterna e la struttura dell'edificio in via di massima non vengono modificate.

I trasferimenti di utilizzazione servono alla creazione di superfici libere da edificazione o per tenere libere parti del paesaggio. Le superfici edificabili e quelle libere vengono fissate nel piano generale delle strutture. Le superfici libere non possono formare oggetto di edificazione ma vengono tenute in considerazione per il calcolo dell'indice di sfruttamento. L'attuazione del trasferimento di utilizzazione avviene nella procedura del piano di quartiere.

Area con l'obbligo del concetto di utilizzazione e di inserimento: vengono così definite superfici importanti sopraedificabili dove esiste un indirizzo generale sull'utilizzazione. Con questo concetto si intende concretizzare questi indirizzi definendo in dettaglio le volumetrie e l'utilizzazione, rispettando le disposizioni della relativa zona edificabile.

Area con l'obbligo del concetto di inserimento: sono così definite le aree nelle adiacenze di gruppi importanti di edifici esistenti, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni della rispettiva zona edificabile - le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso dell'esistente.

Per qualsiasi tipo di intervento su edifici e costruzioni menzionati sotto il capoverso 3) il committente è obbligato a consultare l'esperto per la consulenza edilizia prima dell'inoltro della domanda di costruzione.

B. Piano delle zone

Art. 13 Piano delle zone di utilizzazione

Il piano delle zone disciplina l'utilizzazione del territorio comunale.

E' possibile che due zone di sovrappongano. In questo caso valgono le norme relative ad ambedue le zone.

Alle singole zone viene assegnato nel piano delle zone il rispettivo grado di sensibilità (GS). Per la delimitazione e l'applicazione dei gradi di sensibilità valgono le prescrizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

C. Procedura

Art. 14 Competenza

L'assemblea decide in merito ai piani generali, al piano delle zone ed alla legge edilizia su proposta del Municipio.

Art. 15 Procedura relativa ai piani generali, al piano delle zone ed alla legge edilizia.

Per l'approvazione dei piani generali, dal piano delle zone e della legge edilizia il Municipio si attiene alla seguente procedura:

- esposizione pubblica dei piani e della legge edilizia per la durata di 30 giorni;
- entro questo termine gli interessati possono inoltrare le loro osservazioni scritte al Municipio;
- esame delle osservazioni da parte del Municipio, su proposta della commissione di pianificazione;
- relativa evasione viene comunicata per raccomandata agli interessati che hanno presentato le osservazioni scritte;
- approvazione dei piani generali, del piano delle zone e della legge edilizia da parte dell'assemblea comunale.

La durata dell'esposizione va pubblicata all'albo comunale e sul Foglio ufficiale cantonale.

IV. Disposizioni generali relative alle zone di utilizzazione

Art. 16 Suddivisione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

a) Zone di costruzione:

- zona nucleo (N)
- zona ampliamento del nucleo 2 (AN2)
- zona ampliamento del nucleo 3 (AN3)
- zona ampliamento del nucleo 4 (AN4)
- zona residenziale 2 (R2)
- zona residenziale 3 (R3)
- zona residenziale 4 (R4)
- zona artigianale (ZA)
- zona mista 2 (M2)
- zona mista 3 (M3)
- zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP)
- zona per impianti pubblici (ZIP) (strutture)
- zona alberghiera e di cura A
- zona alberghiera e di cura B
- zona insediamenti turistici (IT)
- zona posteggi
- zona Albarella
- zona fonte minerale
- zona di conservazione (zona monti)

b) Altre zone:

- zona castello
- zona campeggio
- zona depositi aziendali
- zona lavorazione ghiaia
- zona deposito materiale di scavo
- zona agricola
- zona forestale
- zona verde
- zona di sport invernali
- zona di svago e riposo
- zona di protezione del paesaggio
- zona di protezione della natura
- zona di protezione archeologica
- zona archeologica
- zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti
- zona di pericolo elevato I
- zona di pericolo elevato II
- rimanente territorio comunale

Art. 17 Prima tappa di urbanizzazione

Nel piano delle zone di costruzione sono previste due tappe di urbanizzazione.

Nelle zone previste nella prima tappa l'acquedotto, la fognatura, la rete dell'energia elettrica e le strade o sono già esistenti o il Comune esegue le opere di urbanizzazione secondo i crediti approvati.

Il Comune può chiedere agli interessati di garantire in anticipo il finanziamento di un'opera d'infrastruttura compresa in una zona della prima tappa di urbanizzazione, e ciò per un determinato periodo ben definito, entro il quale l'anticipo dovrà essere rimborsato.

I proprietari dei terreni interessati possono essere chiamati a partecipare al finanziamento delle opere secondo il procedimento perimetrico.

Art. 18 Seconda tappa di urbanizzazione

Nelle zone di costruzione previste nella seconda tappa di urbanizzazione il Comune non è tenuto a realizzare le opere d'infrastruttura e ad assumerne la manutenzione.

Il Comune dovrà però preventivamente provvedere alla pianificazione della relativa infrastruttura.

Allorquando queste zone verranno incluse nella prima tappa di urbanizzazione, i tratti di strade previsti nel piano viario passeranno in proprietà del Comune senza compenso. Da questo momento il Comune provvederà al relativo mantenimento.

Art. 19 Seconda tappa di utilizzazione

Allo scopo di definire aree edilizie di riserva, nel piano delle zone possono essere assegnate determinate superfici alla seconda tappa di utilizzazione, nella quale non è possibile una sopraedificazione immediata.

Per il successivo inserimento nelle zone di costruzione va seguita la procedura prevista dall'art. 15 LE.

Art. 20 Quote relative alle abitazioni primarie e secondarie

A Mesocco, nelle zone in cui viene limitata la costruzione di abitazioni secondarie, la prima casa d'abitazione unifamiliare nuova costruita su ogni singola particella deve essere adibita a residenza primaria. La successiva costruzione di una casa unifamiliare potrà essere adibita a residenza secondaria. Questo rapporto dovrà essere mantenuto in successiva alternanza. Lo stesso vale anche per edifici con più appartamenti. A tale scopo fa stato la situazione particellare esistente con l'entrata in vigore della legge edilizia.

Le parcellazioni successive all'entrata in vigore della LE non verranno pertanto considerate per l'applicazione di questa norma. I proprietari di diverse particelle sulle quali è possibile costruire una sola casa unifamiliare potranno procedere analogamente. Questa limitazione verrà iscritta a registro fondiario.

A San Bernardino, nelle zone in cui viene limitata la costruzione di abitazioni secondarie, ogni singolo edificio nuovo potrà venir adibito a residenza secondaria entro i limiti seguenti:

- edifici con due appartamenti: 1 app., al max il 50% SUL
- edifici con tre appartamenti: 2 app., al max il 66% SUL
- edifici con quattro appartamenti: 3 app., al max il 75% SUL
- edifici con cinque e più appartamenti: al max l'80% SUL.

A San Bernardino sono previste delle zone di esclusiva utilizzazione per abitazioni primarie.

La destinazione dell'abitazione a residenza primaria o secondaria va annotata sui piani oggetto di licenza edilizia ed in seguito nel registro fondiario su segnalazione del Municipio.

Come abitazioni primarie sono considerate quelle utilizzate in modo stabile da persone che hanno il domicilio civile ed il domicilio fiscale principale nel Comune. Tutte le altre sono considerate abitazioni secondarie.

Gli eredi di un proprietario di abitazione primaria possono utilizzare liberamente l'abitazione ereditata.

Nel caso in cui è dimostrata l'impossibilità di utilizzare una abitazione come abitazione primaria, il Municipio può concedere una deroga in relazione ad ogni singola occupazione. Questa deroga varrà solo per il massimo di 5 anni.

In caso di contravvenzione il Municipio può comminare una multa fino a fr. 50'000.-.

Art. 21 Confini tra le zone

Quando una particella è inclusa in due differenti zone edificabili 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 edificabile ed in parte no valgono le disposizioni di zona relative ad ogni frazione della particella.

Art. 22 Edificabilità delle singole particelle

Possono venir erette costruzioni solo su particelle edificabili. Una particella è edificabile solo se cumulativamente

- a) essa è idonea. Una particella è idonea se la sua forma e la sua grandezza consentono una edificazione secondo le norme della zona;
- b) essa 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 oppure se le relative opere vengono eseguite contemporaneamente in base ai piani del Comune ed il proprietario possiede i necessari diritti di utilizzare dette infrastrutture. L'urbanizzazione deve essere garantita al momento dell'ultimazione dell'edificio.

Tutte le costruzioni situate nel comprensorio della zona edilizia devono allacciarsi, appena ne esiste la possibilità tecnica, alla canalizzazione pubblica.

Per costruzioni poste al di fuori delle zone di costruzione non esiste un diritto di allacciamento.

V. Linee di costruzione

Art. 23 Definizione

Le linee di costruzione comprendono le linee di allineamento e le linee delle strutture.

Lungo le strade pubbliche e private, come pure lungo i corsi d'acqua e il margine del bosco possono essere definite delle linee di allineamento.

Le linee di allineamento fissano il limite entro il quale si può costruire.

Singole sporgenze come spioventi, balconi ecc. possono oltrepassare la linea di allineamento al massimo per 1.50 m. Queste sporgenze sono ammesse se si trovano ad una altezza minima di 3.00 m dal marciapiede oppure di 4.50 m dal livello della strada. La lunghezza massima non può superare 1/3 della rispettiva facciata.

Costruzioni sotterranee, compresi i serbatoi per l'olio e la benzina, possono essere eseguite oltre la linea di allineamento solo dopo presentazione di un precario.

A salvaguardia delle caratteristiche locali e allo scopo di garantire la vista da determinati punti panoramici, possono venir previste delle linee delle strutture. Le facciate dei fabbricati devono essere allineate su tali linee.

Art. 24 Competenza

L'assemblea comunale decide in merito alle linee di allineamento su proposta del Municipio.

Art. 25 Procedura

Nel caso le linee di costruzione venissero tracciate nell'ambito del piano delle zone, dei piani generali o dei piani di quartiere, valgono le relative disposizioni procedurali.

Linee di costruzione possono essere allestite separatamente. In questo caso valgono le disposizioni procedurali relative al piano di quartiere (art. 39 e 40).

Art. 26 Modifiche ad edifici

Le modifiche agli edifici siti nella zona delimitata dalle linee di allineamento come territorio sul quale non si può costruire e che vanno oltre la normale manutenzione possono essere concesse solo in via eccezionale.

La licenza edilizia concessa in via eccezionale deve essere vincolata alla condizione che il proprietario rinunci a far valere il maggior valore che ne risulta in occasione dell'esecuzione dell'opera pubblica.

Art. 27 Indennità

Le indennità causate dalla limitazione della proprietà fondiaria verranno fissate in base alla legislazione cantonale e federale vigente al momento dell'esecuzione del relativo tratto di strada.

VI. Piani di quartiere

Art. 28 Scopo

Al fine di assicurare una migliore utilizzazione di un determinato comprensorio delle zone di costruzione possono essere allestiti dei piani di quartiere.

La procedura del piano di quartiere va applicata in particolare se si intende costruire in una zona ove manca in parte o completamente l'infrastruttura, oppure se si vuole sanare un quartiere già sopraedificato o se la costruzione di singoli stabili permette di intravedere delle future difficoltà di urbanizzazione.

L'allestimento di un piano di quartiere può essere abbinato ad una rilottizzazione o ad una correzione dei confini.

Art. 29 Contenuto

Il piano di quartiere può contenere secondo le esigenze:

- un piano completo di urbanizzazione (piano viario e piano tecnologico);
- le prescrizioni particolari relative alle norme edilizie;
- la chiave di ripartizione dei costi;
- un piano delle strutture relative alla sopraedificazione;
- le rettifiche di confini e le ricomposizioni particellari. Esse vanno iscritte a Registro Fondiario.

Art. 30 Piano di urbanizzazione

Il piano di urbanizzazione definisce in modo vincolante le particolarità delle infrastrutture nel comprensorio del piano di quartiere, stabilendo l'ubicazione degli impianti per il traffico e per i servizi tecnologici.

Il piano di urbanizzazione deve corrispondere al piano viario e al piano dei servizi tecnologici nonché ai progetti generali del Comune e deve completarli in modo ragionevole.

Art. 31 Piano delle strutture

Il piano delle strutture si prefigge una ragionevole edificazione del terreno posto nel piano di quartiere con particolare riguardo all'aspetto architettonico, all'abitabilità e alla strutturazione delle costruzioni.

Esso contiene indicazioni concernenti le superfici edificabili e quelle che rimarranno libere con possibilità di concentrare lo sfruttamento, l'ubicazione, la volumetria, la struttura, nonché l'utilizzazione degli edifici, le aree di parcheggio, i dintorni e indicazioni circa eventuali tappe di costruzione.

Art. 32 Prescrizioni particolari

Nella procedura del piano di quartiere devono essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e quelle delle zone.

Se il piano di quartiere comprende una superficie omogenea di almeno 3'000 m² l'autorità edilizia può concedere le seguenti eccezioni alle prescrizioni delle zone a dipendenza della qualità delle strutture proposte:

- l'indice di sfruttamento previsto per la rispettiva zona (vedi art. 75) può venire aumentato al massimo del 10% per le altre zone di costruzione. Per la zona alberghiera e di cura B l'aumento dell'indice di sfruttamento può essere concesso solo per utilizzazioni che corrispondono alle condizioni all'art. 50 per la zona alberghiera e di cura A.
- la lunghezza dei fabbricati, la distanza dai confini e tra gli edifici devono essere conformi alle indicazioni architettoniche vincolanti per la rispettiva zona;
- l'altezza massima degli edifici può venir aumentata al massimo di 2,50 m.

Nei confronti dei terreni vicini che non fanno parte della procedura del piano di quartiere valgono in ogni caso le distanze dai confini e fra gli edifici per la rispettiva zona previsti dall'art. 75.

Art. 33 Superficie destinata alle opere pubbliche

La quota parte di superficie necessaria per la realizzazione di strade e servizi tecnologici va ceduta dai privati senza risarcimento.

La cessione di terreno per ulteriori scopi pubblici, qualora non si sia raggiunto un accordo sull'acquisto, avviene sulla base delle norme della legge cantonale sulle espropriazioni.

Art. 34 Ricomposizione particellare

Una ricomposizione particellare può essere prevista se necessaria per la realizzazione di un piano di quartiere. Questa decisione va abbinata con quella relativa alla procedura del piano di quartiere. Prima di decidere una ricomposizione particellare, il Comune deve sentire il parere dei privati.

L'esecuzione della ricomposizione particellare è d'obbligo quando richiesta dalla maggioranza dei proprietari interessati, ai quali appartiene più della metà della superficie da ricomporre.

Una volta decisa una nuova ricomposizione particellare, l'area compresa nel perimetro del quartiere, dedotta la superficie destinata ad uso pubblico, costituirà la massa da ripartire. Ogni proprietario riceve una quota, che nel valore corrisponde al fondo da lui messo a disposizione nella massa. L'ubicazione delle particelle rimarrà per principio immutata, salvo ineluttabili interessi pubblici.

Valori maggiori o minori non compensabili in terreno sono da compensare in denaro.

Se una quota non è sufficiente per ottenere dalla massa da ripartire un fondo edificabile, il proprietario è da risarcire integralmente.

Art. 35 Rettifica dei confini

Se nel comprensorio del piano di quartiere si trovano particelle delimitate in modo irrazionale ma con una superficie edificabile e che tuttavia non richiedono una ricomposizione particellare vera e propria, può essere prescritta, su richiesta di un proprietario fondiario, la rettifica dei confini. Questo può avvenire solo nel caso ciò non comporti un considerevole svantaggio per gli altri proprietari.

Allo stesso modo può essere ordinata una rettifica dei confini delle particelle poste alla periferia del terreno soggetto al piano di quartiere, quando le stesse presentino confini irrazionali rispetto ai fondi ubicati fuori dell'area pianificata.

Art. 36 Procedura d'ufficio

L'assemblea comunale è competente per decidere sulla necessità di allestire un piano di quartiere. Ove il piano di quartiere è previsto dalla presente legge, la decisione verterà sul relativo contenuto.

Questa decisione può essere adottata d'ufficio o su richiesta della maggioranza dei proprietari dei fondi ai quali appartiene più della metà del territorio compreso nel piano di quartiere.

La decisione di attuazione del piano di quartiere deve contenere indicazioni sullo scopo del piano di quartiere, sulla delimitazione del territorio pianificato nonché sulla eventuale necessità di eseguire una ricomposizione particellare o una rettifica dei confini. La decisione di attuazione va resa nota all'albo pubblico e comunicata per iscritto ai proprietari dei fondi interessati, menzionando le possibilità di ricorso.

L'elaborazione del piano di quartiere sarà in seguito affidata alla commissione di pianificazione, la quale si potrà avvalere della collaborazione di uno specialista.

L'approvazione del piano definitivo spetta al Municipio. Seguirà la pubblicazione all'albo pubblico (art. 39) e la comunicazione ai privati interessati.

Art. 37 Procedura privata

Su richiesta di tutti i proprietari interessati il Municipio, dopo aver sentito la commissione di pianificazione, delimita il comprensorio previsto per l'esecuzione di un piano di quartiere tramite procedura privata ed impartisce le direttive necessarie, fissando un termine per la presentazione del piano. In seguito spetta ai privati interessati elaborare tale piano di quartiere e presentarlo all'autorità per l'approvazione.

Eventuali correzioni di confine, oppure eventuali rilottizzazioni che risulteranno inevitabili potranno in questo caso essere eseguite solo in via privata, e cioè con l'accordo di tutte le parti interessate.

Anche il piano di quartiere elaborato direttamente dai proprietari dei fondi dovrà essere sottoposto per esame alla commissione di pianificazione. Il Municipio provvederà in seguito all'esposizione all'albo pubblico del piano definitivo (art. 39) ed alla comunicazione ai privati interessati.

Art. 38 Blocco di costruzione e di lottizzazione

In seguito all'inizio della procedura di un piano di quartiere, il Municipio emanerà il relativo blocco di costruzione.

Allo stesso potrà essere abbinato un divieto di lottizzazione.

La decisione è da pubblicare sul Foglio Ufficiale Cantonale e da esporre all'albo pubblico. Durante questo divieto, senza il consenso del Municipio, non si può disporre dei fondi in modo tale da pregiudicare o impedire l'allestimento del piano di quartiere.

Art. 39 Esposizione pubblica

Il piano di quartiere va esposto nel Comune per il periodo di 30 giorni.

L'esposizione viene completata a dipendenza del contenuto del piano di quartiere con la seguente documentazione:

- regolamento del piano di quartiere;
- piano delle strutture con prescrizioni edilizie, in particolare con la nuova definizione dell'indice di sfruttamento;
- piano viario con le linee di allineamento;
- piano dei servizi tecnologici relativo almeno all'acquedotto, alla canalizzazione e all'elettrodotto;
- piano della ricomposizione particellare;
- modello;
- chiave di ripartizione dei costi del piano di quartiere e delle infrastrutture;
- accordi privati.

Prima dell'esposizione pubblica il piano di quartiere deve essere sottoposto ad un esame formale da parte dell'Ufficio Registro Fondiario.

L'esposizione va resa nota mediante avviso all'albo pubblico. I proprietari dei fondi che sono direttamente interessati devono essere avvertiti per iscritto prima dell'esposizione pubblica.

Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare opposizione al Municipio.

Art. 40 Approvazione del piano di quartiere e reclami

Trascorso il termine dell'esposizione, il Municipio evade le opposizioni inoltrate.

Se il piano di quartiere viene modificato a dipendenza delle opposizioni, si dovrà ripetere l'esposizione durante 30 giorni.

Trascorsi i termini della seconda esposizione, il Municipio evade definitivamente le opposizioni pervenute e decide in merito all'approvazione del piano di quartiere.

Art. 41 Annotazioni a Registro Fondiario

Il piano di quartiere approvato e cresciuto in giudicato deve essere annotato a Registro Fondiario, il quale iscrive tutte le eventuali modifiche di proprietà.

Ulteriori modifiche di diritto e limitazioni della proprietà risultanti dal piano di quartiere vengono annotate a Registro Fondiario su richiesta del Municipio, una volta terminata la procedura.

Art. 42 Spese

Le spese concernenti l'allestimento del piano di quartiere vengono ripartite tra i proprietari delle particelle in proporzione del loro valore d'assegnazione.

Se con il piano di quartiere viene decisa la realizzazione di opere d'infrastruttura, le relative spese vengono ripartite tra Comune e privati tramite una procedura perimetrica, in base all'interesse per la ripartizione delle spese.

Se viene eseguita una procedura privata, essa dovrà prevedere la ripartizione delle spese.

Su richiesta degli interessati, e se questi non trovano un accordo, la ripartizione delle spese verrà effettuata dal Municipio su proposta della commissione di pianificazione.

La ripartizione delle spese forma parte integrante della decisione d'approvazione del piano di quartiere.

VII. Zone di costruzione

Art. 43 Zona nucleo N

La zona nucleo comprende la parte tradizionale del Comune costituita da edifici e spazi, pubblici o privati, con particolare valore architettonico e storico-ambientale.

Sono concessi riattazioni, trasformazioni, ampliamenti e ricostruzioni, purché siano rispettati le altezze, le volumetrie, le forme, le pendenze, l'orientamento, come pure le aperture, i materiali e le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici esistenti e circostanti. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti, riservato il diritto stradale cantonale laddove non sono definite linee di costruzione. Non sono prescritti indici di sfruttamento.

Se possibile, come materiale di copertura dei tetti vanno utilizzate le lastre di beola. L'autorità edilizia deve imporre l'uso di questo materiale, qualora possa essere garantito il sussidiamento per il maggior costo di costruzione.

Nuove costruzioni sono ammesse solo nel caso in cui non pregiudicano le caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo. Esse dovranno rispettare le prescrizioni previste nello schema delle zone (art. 75) per la zona di ampliamento del nucleo (AN 2/ AN 3/ AN 4) con la quale sono state messe in riferimento sul piano generale delle strutture. Il relativo indice di sfruttamento va calcolato come di regola su tutta la superficie oggetto della domanda di costruzione.

Sono autorizzate, oltre alle costruzioni residenziali, quelle a funzione commerciale e le aziende artigianali mediamente moleste.

Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione per il rinnovo o la trasformazione di un edificio esistente e di nuove costruzioni, il committente è tenuto a consultare il consulente edile del Comune, designato dal Municipio.

Art. 44 Zona ampliamento del nucleo AN 2 / AN 3 / AN 4

Nella zona di ampliamento del nucleo deve essere salvaguardato il carattere tradizionale del paese.

Tutte le riattazioni, trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni sono da adattare all'architettura tradizionale del paese, in particolare in relazione alla forma, pendenza e direzione del tetto, alla scelta del materiale e del colore.

Nel caso la costruzione esistente non ottemperasse le norme previste dalla legge edilizia, dovrà essere mantenuta la relativa volumetria e forma.

Sono permesse le costruzioni residenziali e quelle commerciali ed aziendali mediamente moleste e quelle agricole, come pure la costruzione a linea continua.

Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione il committente è tenuto a consultare il consulente edile del Comune, designato dal Municipio.

Art. 45¹ Zona residenziale R2 / R3 / R4

Le zone residenziali sono riservate prevalentemente alla costruzione di abitazioni.

Vi sono ammesse delle costruzioni a scopo alberghiero ed aziendale, purché si tratti di attività non moleste.

Entro le zone residenziali R2 di San Carlo - Conchetta e Fornas a San Bernardino devono essere salvaguardate le caratteristiche dell'insediamento nel bosco. Alberi possono essere tagliati solo eccezionalmente e previa autorizzazione dell'autorità edilizia che deve stabilire le misure necessarie per mantenere le caratteristiche ambientali del sito.

Art. 46 Zona artigianale A

La zona artigianale è riservata prevalentemente all'insediamento di attività aziendali ed ai magazzini.

Abitazioni sono ammesse solo per il titolare dell'azienda, come pure per il personale la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile.

Art. 47 Zona mista M2 / M3

Nella zona mista residenziale ed artigianale è permessa sia la costruzione di case d'abitazione, sia l'insediamento di aziende artigianali con attività mediamente moleste. All'insediamento artigianale va riservato almeno il 50% della SUL.

Art. 48 Zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP)

La zona per edifici ed impianti pubblici è riservata per le costruzioni ed impianti di utilizzazione pubblica come scuole, chiese, cimitero, casa comunale, ecc.

In queste zone non possono venir erette costruzioni private. E' tollerata unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.

Nei confronti di zone confinanti valgono in modo analogo le distanze dai confini e tra gli edifici, in ogni caso almeno di 2.50 m risp. 5.00 m. Le altre prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese adeguatamente in considerazione nell'assieme della realizzazione di edifici ed impianti.

Art. 49 Zona per impianti pubblici (ZIP)

Nella zona per impianti pubblici sono ammessi solo impianti pubblici come campi sportivi, parcheggi pubblici, ecc.

Valgono per analogia le disposizioni previste all'art. 48 cpv. 2 e 3.

¹ L'art. 45 è approvato con l'indicazione che i dissodamenti possono avvenire solo sotto sorveglianza degli organi forestali e di protezione della natura, giusta il DG 438 del 16.3.1999 (UCP).

Art. 50 Zona alberghiera e di cura A

La zona alberghiera e di cura A è destinata prevalentemente agli esercizi pubblici, case di riposo e di cura. Sono pure ammesse case d'abitazione e negozi che non provocano molestie.

Sono considerati esercizi pubblici i ristoranti, gli alberghi, i garni e le pensioni.

Gli alberghi esistenti tradizionali non possono essere trasformati ad altri scopi. Va mantenuto una utilizzazione per scopi alberghieri di almeno il 75%.

Nella quota destinata a scopi alberghieri può essere compreso una utilizzazione a scopo commerciale fino al massimo del 25% della quota alberghiera.

Valgono inoltre le disposizioni della relativa zona di costruzione.

Art. 51 Zona alberghiera e di cura B

La zona alberghiera e di cura B è destinata prevalentemente a nuovi esercizi pubblici, case di riposo e di cura. Sono pure ammesse case d'abitazione e negozi che non provocano molestie.

La quota di utilizzazione per scopi alberghieri dovrà essere di almeno il 50% per ogni nuova licenza edilizia. Eventuali quote maggiori potranno essere compensate nel calcolo relativo a successive licenze edilizie, con l'accordo del primo proprietario.

La quota destinata a scopi privati deve essere realizzata contemporaneamente alla quota realizzata a scopi alberghieri e fare oggetto della medesima domanda di costruzione.

Nella quota destinata a scopi alberghieri può essere compreso una utilizzazione a scopo commerciale.

Valgono inoltre le disposizioni della relativa zona di costruzione.

In caso di doppia sovrapposizione di zone a San Bernardino (primaria e alberghiera) valgono le disposizioni dell'art. 20.

Art. 52 Zona insediamenti turistici (IT)

La zona per insediamenti turistici è riservata alle costruzioni con funzione turistica quali ostelli per la gioventù, alberghi ed esercizi pubblici, centro di sci nordico, spogliatoi, posteggi, uffici e negozi.

L'intensità di utilizzazione vien stabilita nell'ambito del piano generale delle strutture.

Art. 53 Zona posteggi

La zona posteggi è riservata per i posteggi pubblici.

Art. 54 Zona Albarella

La zona Albarella è riservata al centro residenziale con Albergo, piscina e appartamenti.

In questa zona l'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione vengono stabilite nel piano generale delle strutture. E' indispensabile l'allestimento di un piano di quartiere.

Art. 55 Zona Fonte Minerale

Questa zona è riservata alle attività connesse alla fonte minerale.

Art. 56² Zona di conservazione (Zona Monti)

Nell'ambito della zona monti vengono delimitati con dei nuclei i rustici meritevoli di conservazione. Quelli che non sono più utilizzati a scopo agricolo possono venire utilizzati come abitazione di vacanza. In questo caso la trasformazione deve ricalcare le specifiche caratteristiche dell'edilizia montana locale, mantenendo essenzialmente nella struttura l'aspetto esterno esistente. In particolare i materiali ed i colori usati devono adeguarsi all'uso tradizionale.

Solo eccezionalmente possono esser autorizzati ampliamenti limitati, se conformi alla tipologia dell'edilizia montana locale e se indispensabili alla conservazione ed utilizzazione del rustico.

L'urbanizzazione è completamente a carico del proprietario. Si deve nel limite del possibile mantenere la situazione esistente.

L'acqua può essere immessa nell'abitazione solo se ne è garantita una regolare evacuazione. Per l'eliminazione delle acque luride è necessaria l'autorizzazione da parte dell'Ufficio cantonale per la protezione delle acque.

In merito al deposito di rifiuti ed ai posteggi, valgono le relative disposizioni comunali.

VIII. Altre zone

Art. 57 Zona Castello

Per l'area del Castello viene delimitata una zona di utilizzazione speciale con i seguenti scopi:

- salvaguardia degli aspetti architettonici e paesaggistici del Castello e dei suoi dintorni;
- creazione dei necessari servizi per la rivitalizzazione dell'area del Castello.

Il genere e la misura delle singole utilizzazioni all'interno della zona Castello vengono determinati nel piano generale delle strutture tramite le seguenti aree:

- Area per edifici ed impianti di servizio: serve alla realizzazione di un centro per visitatori
- Area del Castello: il Castello come monumento storico è da mantenere integralmente. Sono solo possibili lavori di restauro e sistemazioni reversibili per manifestazioni di carattere temporaneo che non disturbano l'ambiente.
- Area di parcheggio
- Area da mantenere libera da vegetazione ad alto fusto: serve a garantire la visita sul Castello

Inoltre vengono stabiliti nel piano generale delle strutture i seguenti oggetti:

- Chiesa Santa Maria come monumento storico da proteggere integralmente
- Fornace di calce come monumento storico
- Servizio igienico per il Castello
- Punti panoramici
- Reperto visivo

La consulenza da parte degli Uffici cantonali monumenti e per la protezione della natura e del paesaggio come pure del Servizio archeologico è obbligatoria per qualsiasi intervento edilizio.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni al di fuori delle zone edificabili.

² L'art. 56 è rinviato al Comune per rielaborazione giusta il DG 438 del 16.3.1999 (UCP)

▲ Per nuove costruzioni vale il Piano Generale delle Strutture

Art. 58 Zona campeggio

La zona campeggio è riservata unicamente alle strutture utilizzate per tale scopo.

Per la relativa gestione va richiesta l'autorizzazione da parte del Municipio.

Attendamenti di durata limitata gestiti da organizzazioni giovanili (es. esploratori) possono essere autorizzati dal Municipio al di fuori della zona di campeggio.

Art. 59 Zona depositi aziendali

La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiale edili, di macchinari, di legname e simili.

Impianti con posto di lavoro fisso e rimesse aperte sono autorizzate unicamente nella parte sovrapposta con la zona di pericolo limitato II. Modifiche del terreno sono ammesse per permettere l'insediamento dei depositi, purché sia garantito un buon inserimento nel paesaggio.

Art. 60 Zona lavorazione ghiaia

Questa zona è riservata alla lavorazione di ghiaia. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo.

Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio esistente.

Al momento dell'abbandono definitivo o parziale (singole tappe) dello sfruttamento la superficie dovrà essere adattata alla zona circostante.

Art. 61 Zona deposito materiale da scavo

Nella zona deposito materiale da scavo possono essere depositati solo materiali da scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e di sassi.

Per mezzo di un piano delle strutture il Comune può stabilire le tappe di utilizzazione, il ripristino confacente al paesaggio, il modo d'uso dell'impianto come pure le misure necessarie per garantire una deponia ordinata, la quale non deturpi l'ambiente circostante.

Art. 62 Zona agricola

La zona agricola comprende il territorio idoneo alla conduzione agricola che deve essere conservato a tale scopo.

Gli edifici e impianti possono essere autorizzati nella misura in cui essi sono necessari all'utilizzazione agricola del suolo, oppure servono all'abitazione della popolazione contadina e dei loro collaboratori, nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole.

Art. 63 Zona forestale

La zona forestale comprende il bosco esistente e le aree destinate al rimboschimento.

Prima di procedere ad un nuovo rimboschimento è necessario ottenere l'autorizzazione da parte dell'autorità comunale.

Art. 64 Zona verde

La zona verde comprende quelle aree che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali ed il paesaggio.

Edifici esistenti possono essere riattati.

Art. 65 Zona di sport invernali

La zona per lo sport invernale comprende il terreno necessario alla pratica degli sport invernali, come i tratti di risalita e discesa per sciatori, le piste per lo sci di fondo, i campi d'esercizio, le piste per slitte e strutture analoghe.

Nella zona per lo sport invernale l'accesso è libero a tutti per la pratica dello sport. Non sono ammessi edifici ed impianti, modificazioni del terreno, piantagioni e concimazioni che pregiudicano l'esercizio dello sport invernale. Le opere di cinta nel comprensorio di piste da sci devono essere allontanate dal proprietario del fondo per il periodo dal 1. novembre al 30 aprile.

In base al piano di servizio tecnologici è possibile realizzare degli impianti d'innevamento all'interno delle superfici designate a tale scopo nelle zone di sport invernali per l'innevamento artificiale delle piste. L'innevamento artificiale può essere effettuato a partire dal 1. novembre solamente su terreno gelato. Le relative installazioni vanno tutte realizzate sotto terra. Ove ciò non sia possibile, esse devono inserirsi adeguatamente nel paesaggio. Gli idranti vanno allontanati alla fine della stagione invernale.

Art. 66 Zone di svago e di riposo

Vengono così indicate le aree nelle vicinanze degli insediamenti particolarmente idonee allo svago ed al riposo.

Sono ammesse piccole costruzioni di al massima 30 m² di superficie.

Edifici esistenti possono essere riattati.

Art. 67 Zona di protezione del paesaggio

Con questa zona si intende proteggere un paesaggio particolarmente significativo.

Non sono ammesse le costruzioni nuove, i depositi di materiale e le modifiche sostanziali del terreno. Gli edifici esistenti possono essere riattati. Nuove strade e sentieri sono ammessi solo se indispensabili all'utilizzazione della zona o se sussiste un interesse pubblico preponderante.

Art. 68 Zona di protezione della natura

La zona di protezione della natura protegge da distruzione i biotopi, come rive di laghi e fiumi, terreni palustri, torbiere, siepi, macchie e altri siti naturali che si distinguono a causa della loro molteplicità di speci oppure dell'esistenza di speci rare.

Nella zona di protezione della natura sono proibiti edifici e impianti di ogni genere, modifiche del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altri interventi che disturbano.

L'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari alla coltivazione e demarcazione delle zone protette. Essa può emanare divieti di accesso. L'utilizzazione a scopo agricolo e forestale è ammessa nel quadro delle misure di salvaguardia.

Art. 69 Zona di protezione archeologica

La zona di protezione archeologica protegge da disfacimento arbitrario e da ogni genere di modifica i luoghi riconosciuti di rinvenimenti archeologici, come ad esempio abitati, tombe, costruzioni, impianti ecc. di notevole valore archeologico.

Nella zona di protezione archeologica sono vietati edifici e impianti che ledono le finalità della zona. Interventi indispensabili di ogni genere nel suolo sono ammessi solo con l'esplicito consenso del Servizio archeologico.

L'utilizzazione a scopo agricolo e forestale è ammessa. L'autorità edilizia prescrive le relative restrizioni necessarie, dopo aver consultato il Servizio archeologico.

Art. 70 Zona archeologica

La zona archeologica comprende le superfici sulle quali si prevedono con grande verosimiglianza il rinvenimento di oggetti ed accertamenti di valore archeologico.

Tutti i progetti di costruzione e lavori di scavo (condotte, pozzi, ecc.) devono essere comunicati al Comune e al Servizio archeologico prima dell'elaborazione del progetto. L'autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari, dopo aver ascoltato il Servizio archeologico.

Art. 71 Zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti

La zona di protezione delle acque del sottosuolo e delle sorgenti ha quale scopo la salvaguardia delle esistenti e previste captazioni di acqua freatica e di sorgenti come pure dei loro dintorni.

Il Municipio emana in merito a ogni captazione d'acqua del sottosuolo per l'approvvigionamento di acqua potabile, e in caso di bisogno anche per la presa di acque sorgive e sorgenti minerali, un piano speciale delle zone di protezione con l'indicazione delle zone S1 (zona della presa d'acqua), S2 (zona di protezione intensiva) e S3 (zona di protezione estensiva) unitamente all'apposito regolamento circa le zone in questione. Questi piani sottostanno all'approvazione da parte del Governo. L'appartenenza di una particella ad una di queste zone di protezione va annotata a Registro fondiario.

Le restrizioni di utilizzazione vevole nella zona di protezione per le acque del sottosuolo e delle fonti si attengono per principio ai piani speciali delle zone di protezione ed ai relativi regolamenti. Fintanto che tali restrizioni non saranno valide, non vengono ammessi in queste zone né edifici e impianti né scavi e depositi di materiale e tantomeno deponè.

Nelle immediate vicinanze di captazione di acque del sottosuolo e di sorgenti (raggio di 40 m) è vietata la pascolazione. Inoltre sono ammesse solo concimazioni con sostanze naturali.

Per la captazione di sorgenti a scopo privato è in ogni caso necessario il rilascio di un permesso da parte del Municipio. A tale scopo verrà emanato il relativo regolamento.

Art. 72 Zona di pericolo elevato (I)

La zona di pericolo definisce le aree minacciate da valanghe, frane, cadute di massi, alluvioni o altri fenomeni naturali.

Nella zona con pericolo elevato (zona di pericolo I) non possono essere costruiti e ampliati edifici destinati a ospitare persone e animali. Gli edifici a ubicazione vincolata che non servono a ospitare persone e animali sono ammessi purché adeguatamente protetti.

Art. 73 Zona di pericolo limitato (II)

Nella zona con pericolo limitato (zona di pericolo II) i progetti di costruzione (nuove costruzioni e ampliamenti, trasformazioni con notevole incremento del valore) sono subordinati all'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce le necessarie misure edilizie di protezione da adottare quali oneri edilizi.

Art. 74 Rimanente territorio comunale

Il rimanente territorio comunale comprende quelle aree la cui utilizzazione non è ancora stata stabilita in un piano delle zone.

Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano una futura utilizzazione. Al Comune non possono derivare spese a causa dell'approvazione di progetti di costruzione ammissibili. Non esiste alcun diritto di allacciamento agli impianti di urbanizzazione pubblici.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

IX. Norme edilizie

Art. 75 Schema di utilizzazione delle zone

Il modo di costruire nelle singole zone deve avvenire in base ai dati contenuto nello schema seguente ed ai relativi disegni esplicativi:

	Numero piani	Indice sfruttamento	Indice edificabilità	Altezza massima	Lunghezza massima	Distanza minima confine	Distanza minima tra edifici	Immissioni	Gradi di sensibilità
N: zona nucleo	▲	▲	-	▲	40.00	2.50	5.00	b	III
AN2: Zona ampliamento nucleo 2	2	0.60	-	7.50	20.00	2.50	5.00	b	III
AN3: Zona ampliamento nucleo 3	3	0.80	-	10.50	30.00	2.50	5.00	b	III
AN4: Zona ampliamento nucleo 4	4	1.00	-	13.50	40.00	4.00	8.00	b	III
R2: Zona residenziale 2									
- Mesocco/S.Bernardino	2	0.50	-	7.50	20.00	2.50	5.00	a	II
- Cebbia	2	0.30	-	7.50	20.00	2.50	5.00	a	II
- P.S. Giacomo	2	0.30	-	7.50	15.00	2.50	5.00	a	II
R3: Zona residenziale 3	3	0.70	-	10.50	30.00	4.00	8.00	a	II
R4: Zona residenziale 4	4	0.90	-	13.50	40.00	5.00	10.00	a	II
ZA: Zona artigianale	-	-	3.00	9.00	40.00	4.00	8.00	b	III
M2: ZONA MISTA 2	2	0.60	-	7.50	20.00	2.50	5.00	b	III
M3: Zona mista 3	3	0.80	-	10.50	30.00	4.00	8.00	b	III
IT: Zona insediamenti turistici	▽	▽	-	▽	▽	▽	▽	b	III
Zona Albarella	▽	▽	-	▽	▽	▽	▽	a	II
Zona fonte minerale	-	-	3.00	7.50	▽	2.50	2.50	b	III

▽ Misure secondo il Piano generale delle Strutture

▲ Per nuove costruzioni vale il Piano generale delle Strutture

Immissioni: a = non moleste, b = mediamente moleste.

Gradi di sensibilità: secondo l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF)

Art. 76 Indice di sfruttamento

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

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

La superficie utile lorda (SUL) è la somma della superficie dei piani dell'edificio, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel seminterrato si calcolano unicamente i locali adibiti ad abitazione e lavoro. Nel solaio vengono calcolati solo quei locali adibiti ad abitazione o lavoro, la cui altezza minima raggiunga 1.60 m.

Sono esclusi:

- locali adibiti a deposito di veicoli, che non servono a scopo artigianale;
- atrio aperto al pianterreno e terrazza sul tetto aperta o coperta;
- balconi aperti e rientranti o sporgenti, se non vengono calcolati come corridoi.

La superficie edificabile netta (SEN) considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile, dedotta la superficie utilizzata per la strada o per il marciapiede come pure quella già sfruttata per edifici.

Bosco e acque non possono venir conteggiate nella superficie edificabile.

Art. 77 Indice di edificabilità

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

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

Come volume dell'edificio (V) è considerato lo spazio in superficie edificato con le sue misure esterne. Non vengono invece calcolati gli spazi dei lati esposti situati sotto parti sporgenti e autoportanti della costruzione.

La superficie edificabile netta (SEN) considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.

Art. 78 Trasferimento d'IS e IE e parcellazione

Particelle ubicate nella stessa zona di costruzione che confinano con la particella edificabile o che sono separate unicamente da una strada o da un ruscello possono pure venir considerate anche solo parzialmente per il calcolo dell'indice di sfruttamento, in base ad un accordo con il relativo proprietario, purché detto fondo venga onerato da una corrispondente limitazione a costruire di diritto pubblico annotata a Registro Fondiario.

Se da una particella edificata viene separata una parte, quest'ultima potrà essere a sua volta utilizzata a scopo edificatorio per il calcolo dell'indice di sfruttamento rispettivamente dell'indice di edificabilità solo se o in quanto gli indici misurati sulla rimanenza della particella originale risultano essere sempre ancora rispettati.

Art. 79 Distanza dai confini

La distanza di un edificio dal confine è il tracciato più breve tra una facciata ed il confine del fondo più vicino.

Con il consenso scritto del vicino le distanze dal confine possono essere stabilite altrimenti, purché siano rispettate le distanze dagli edifici. La convenzione va annotata a registro fondiario prima dell'inizio dei lavori.

Idranti, cartelli segnaletici e simili installazioni d'interesse pubblico possono essere installati dal Comune senza rispettare le distanze legali. Si terrà debitamente conto degli interessi privati.

Si terrà conto di parti della costruzione coperte e aperte come atri, grondaie, verande e balconi che misurano al minimo un terzo della lunghezza della facciata, solo se la loro sporgenza supera i 1.5 m. Se misurano più di un terzo essi devono venir considerati come facciata determinante per il calcolo della distanza.

Costruzioni sotterranee che non appaiono esteriormente possono essere costruite a confine.

Art. 80 Distanza dagli edifici

La distanza dagli edifici è pari alla somma delle due distanze dai confini.

Nei confronti di fabbricati già esistenti su particelle di vicini prima dell'entrata in vigore di questo regolamento edilizio, bisogna mantenere solo la distanza dal confine e non quella dal fabbricato. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime previste all'art. 75.

Nei confronti di facciate costruite con materiali infiammabili (legno, ecc.) valgono le disposizioni cantonali. In particolare devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima tra edifici con pareti esterne infiammabili: 10 m.
- distanza minima tra edifici di cui solo uno presenta una parete infiammabile: 7,5 m.

In caso di costruzioni su particelle che confinano con altre non ancora edificate, la parete esterna infiammabile deve avere una distanza minima dal confine di 5 m.

Art. 81 Costruzioni accessorie

Per aggiunte e costruzioni adiacenti non adibite ad abitazione o lavoro con un'altezza massima di 3 m, una lunghezza

massima di 6 m e con una superficie fino a 30 m² può essere ammessa una distanza minima di 2,5 m. Può essere ammessa una distanza minore con l'accordo del vicino. L'accordo dovrà essere annotato come precario o iscritto come servitù a Registro Fondiario. In ogni caso va mantenuta una distanza minima di 4 m tra edifici.

Art. 82 Costruzioni continue

E' permesso congiungere fabbricati adiacenti in una unità.

Art. 83 Distanza degli edifici dalle strade, boschi e acque pubbliche

Dove non ci sono delle linee di allineamento la distanza minima deve essere

- dal margine della strada o dal marciapiede, 5 m;
- dalle acque pubbliche, 10 m;
- dal margine del bosco ad alto fusto, 10 m;
- dal bosco ceduo, 5 m.

Art. 84 Lunghezza dei fabbricati

La lunghezza del fabbricato è formata dalla linea orizzontale del lato maggiore dell'edificio. Aggiunte a costruzioni ai sensi dell'art. 81 non vengono considerate per il calcolo della lunghezza.

Per costruzioni contigue le lunghezze massime non devono essere rispettate.

Art. 85 Altezza dei fabbricati

L'altezza del fabbricato è l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale calcolata dal terreno naturale fino al punto di intersezione con la linea del tetto.

Per costruzioni articolate l'altezza del fabbricato viene calcolata per ogni singolo corpo.

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

Art. 86 Calcolo dei piani

Il numero dei piani ammessi per gli edifici è prescritto dallo schema delle zone.

Sono considerati piani calcolabili tutti i piani meno quello interrato (cantina) o quello nel tetto (solaio). Se il cantinato od il solaio vengono adibiti con oltre il 50% della loro superficie ad abitazione o per lavoro, essi sono da considerare come piani calcolabili.

I locali interrati adibiti ad abitazione e lavoro devono sporgere dal suolo mediamente per 2/3 della loro altezza su ogni lato, ed interamente su almeno una facciata. Qualora questa possibilità è data per una quota di almeno il 50% del pianterreno, esso va compreso nel calcolo dei piani.

Art. 87 Posteggi

Per ogni edificio nuovo o per ogni importante riattazione il proprietario deve adibire una parte del proprio fondo al posteggio di autoveicoli.

E' prescritto un posteggio per:

- costruzioni a scopo abitativo:
 - 1 posteggio per ogni 80 m² di SUL, al minimo 1 per ogni appartamento;
- esercizi artigianali:
 - 1 posteggio per ogni 2 addetti;
- uffici e negozi:
 - 1 posteggio per ogni 60 m² di superficie adibiti ad uffici e negozi;
- pensioni, alberghi:
 - 1 posteggio ogni 3 posti letto;
- ristoranti:
 - 1 posteggio ogni 6 posti a sedere (senza sale da pranzo per alberghi).

Art. 88 Posteggi: contributo compensativo

Se la costruzione di posteggi non è possibile e se il proprietario del fondo non partecipa ad una struttura in comune, egli è tenuto a versare un contributo compensativo non ricorrente.

Il contributo compensativo ammonta a fr. 5'000.- per ogni posteggio mancante. Tale importo corrisponde all'indice del costo della vita (con base maggio 1993) in data 1.1.95 con punti 101,5. Se in relazione a questo indice si verificasse un mutamento del 10%, il contributo compensativo aumenta o diminuisce pure del 10%.

Il contributo compensativo viene fatturato dall'autorità edilizia all'interessato unitamente alla licenza edilizia e deve essere versato prima dell'inizio della costruzione. Il ricavo di questi contributi va riversato su di un conto separato e verrà impiegato per la costruzione di posteggi pubblici.

Art. 89 Formazione di aree di svago

I proprietari di stabili di abitazione con più di quattro appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago e di gioco per bambini, soleggiate e discoste dal traffico.

Art. 90 Accessi

L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscita sulle strade devono venir ubicate ad una distanza minima di 5.00 m dal margine della strada. La pendenza della rampa non può superare il 12%. Fra il margine della strada e l'inizio della rampa deve esservi un tratto di almeno 3.00 m, con una pendenza massima del 2,5%.

Art. 91 Misure a favore degli invalidi motulesi

Nella costruzione di edifici e impianti pubblici o privati accessibili al pubblico, come pure negli ampliamenti o trasformazioni di una certa importanza, dev'essere tenuto conto dei bisogni degli invalidi motulesi, in quanto non insorgano costi sproporzionati o altri notevoli inconvenienti.

Sono determinanti le prescrizioni tecniche emanate dal Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia a Zurigo.

Art. 92 Strutture del tetto

Dispositivo di protezione contro la caduta della neve

Su tutto il territorio comunale sono ammessi solo tetti a falde. Sono ammessi altri tipi di tetti nelle seguenti zone:

- zone residenziali R2 / R3 e zone miste indicate nel piano generale delle strutture;
- zona residenziale R4 e zona artigianale;
- costruzioni accessorie (art. 81) che possono essere eseguite con tetto piano o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.

La copertura e la pendenza dei tetti devono adattarsi ai materiali ed ai colori predominanti in zona. I tetti delle costruzioni annesse devono essere eseguiti con il materiale del tetto della costruzione principale.

I tetti che potrebbero causare un pericolo per la caduta di neve devono essere muniti di un dispositivo di protezione.

Per la riattazione di stabili esistenti, in caso di utilizzazione di una doppia copertura di tetti (isolazione) è permesso un rialzamento massimo di 30 cm.

Art. 93 Protezione del paesaggio

Gli edifici devono inserirsi con la forma, il volume, la posizione, l'effetto dei materiali e dei colori utilizzati, nell'ambiente circostante in modo tale che ne risulti un complesso piacevole, non deturpante la località e il paesaggio.

Art. 94 Insegne, antenne e distributori automatici

Per eseguire iscrizioni su muri, posare vetrine, insegne normali o con effetto luminoso, altri dispositivi a scopo propagandistico, o distributori automatici è necessario ottenere un permesso.

Tali impianti non devono minacciare la sicurezza stradale o deturpare il paesaggio. Le affissioni sono permesso solo nei luoghi indicati dall'autorità edilizia. restano riservate le disposizioni federali e cantonali per l'esposizione di dispositivi propagandistici lungo le strade.

Art. 95 Manutenzione degli edifici

Se un edificio costituisce un pericolo per le persone, gli animali o la proprietà altrui in seguito a manutenzione insufficiente, il proprietario può venir obbligato a prendere le necessarie misure di sicurezza, compresa la demolizione. Se questi non dà seguito all'ingiunzione, i lavori verranno fatti eseguire dall'autorità comunale addebitando la spesa al proprietario renitente.

Queste prescrizioni valgono in modo analogo per opere di cinta, muri, piazze industriali, depositi, cantieri, impianti di urbanizzazione come pure per modifiche del terreno risultanti da scavi o riempimenti.

Art. 96 Tolleranza di dispositivi d'utilità pubblica

I proprietari devono permettere, senza richiesta di risarcimento, il montaggio ad edifici e ad opere di cinta di segnali, installazioni elettriche, idranti, condutture e simili eseguiti nell'interesse pubblico. Nel limite del possibile si dovrà tenere conto degli interessi dei privati.

Art. 97 Opere di cinta e scavi

Le opere di cinta come siepi, muretti, reti o qualsiasi altra recinzione non devono superare i 1,50 m di altezza. per le opere di cinta in zone forestali l'altezza prescritta non è vincolante.

A Mesocco, la recinzione deve essere eretta ad una distanza minima di 50 cm dal campo stradale, compreso il marciapiede.

A San Bernardino ed a Pian San Giacomo, la recinzione deve essere eretta ad una distanza minima di un metro dal campo stradale, compreso il marciapiede.

Il Municipio è autorizzato a prescrivere il materiale adatto per le recinzioni. E' in ogni caso vietato cintare con filo spinato.

Scarpate e fossi possono venir costruiti fino a 0,50 m dal confine, se la loro pendenza non supera la relazione di 2:3. Altrimenti è necessario il consenso del vicino.

Art. 98 Sistemazione del terreno

Il terreno deve in generale mantenere la configurazione naturale.

La sistemazione del terreno attorno alla costruzione può essere ottenuta con riempimento o scavi. L'altezza delle scarpate e dei muri, di regola, non deve superare 1,50 m.

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

Art. 99 Immissioni

Edifici e impianti vengono autorizzati solo se corrispondono alle prescrizioni vigenti in merito alla limitazione dell'impatto sull'ambiente. La loro ammissibilità nelle varie zone dipende dai gradi delle immissioni causate dagli stessi. Per la valutazione delle immissioni deve essere tenuta in considerazione la propagazione prevedibile.

Si differenziano edifici e impianti non molesti, mediamente molesti e fortemente molesti.

- a) Edifici ed impianti sono ritenuti non molesti se possono essere inseriti senza disturbo nelle zone residenziali e se non pregiudicano in nessun modo un quieto e sano abitare. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica II.
- b) Edifici ed impianti mediamente molesti sono quelli con immissioni usuali di tipo artigianale tradizionale, le cui ore lavorative sono limitate al giorno. Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica III.
- c) Edifici ed impianti con maggiori immissioni sono qualificati fortemente molesti.

Essi devono osservare i presupposti del grado di sensibilità fonica IV.

Edifici e impianti esistenti che non soddisfano alle prescrizioni vigenti sottostanno all'obbligo di risanamento secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente.

X. Procedura per la licenza edilizia

Art. 100 Obbligatorietà della licenza edilizia

Per ogni nuova costruzione o modifica (riattazione, trasformazione, o demolizione) è necessaria la licenza edilizia.

In particolare la licenza edilizia è prescritta per:

- a) nuove costruzioni;
- b) aggiunte, sopraelevazioni, riattazioni e demolizioni di edifici esistenti;
- c) modifiche all'edificio come ad esempio alle fondamenta, alle facciate, al tetto;
- d) modifiche dell'utilizzazione di locali o costruzioni esistenti;
- e) costruzioni o impianti che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;
- f) pollai e stalle, anche per bestiame di bassa corte, nonché apiari e altre piccole costruzioni;
- g) costruzioni provvisorie;
- h) acquedotti, canalizzazioni ed impianti di depurazione;
- i) opere di cinta;
- l) modifiche di terreno, costruzioni di muro di sostegno, piscine;
- m) accessi lungo le strade e strade private;
- n) la posa di insegne fisse, mobili o luminose, e di vetrine;
- o) distributori di benzina;
- p) l'installazione e la gestione di campeggi, l'esercizio di cave ave, l'erezione di sili per la sabbia ed impianti simili come pure i depositi e le discariche;
- q) impianti privati di trasporto di merci e persone, compresi gli impianti a scopo turistico;
- r) roulotte o simili che durante l'anno stazionano per più di una settimana allo stesso posto;
- s) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono;
- t) antenne esterne e pannelli solari.

Art. 101 Procedura semplificata (notifica)

La procedura semplificata (notifica) può essere applicata per i seguenti lavori eseguiti nelle zone edificabili:

- a) piccole costruzioni non utilizzate a scopo abitativo e artigianale, costruzioni provvisorie e costruzioni mobili con una superficie massima di base di 6 m² e un'altezza massima di 2,50 m, che rispettano una distanza minima dal confine di 2,50 m;
- b) modifiche del terreno fino ad una superficie massima di 100 m² e un'altezza massima di 1 m.

Art. 102 Eccezioni

Non è necessaria né licenza edilizia, né notifica per i seguenti lavori eseguiti nelle zone edificabili:

- a) baracche di cantiere che sono in connesso con una sopraedificazione, eccetto le baracche che servono come dormitorio per gli operai;
- b) cartelli per aziende fino ad una superficie massima di 0,12 m², se non utilizzano lo spazio pubblico;
- c) collettori solari fino ad una superficie massima di 0,3 m² al di fuori della zona nucleo e ampliamento del nucleo.

Art. 103 Domanda di costruzione

La domanda di costruzione deve essere firmata dal committente e dal progettista.

Si dovrà usare l'apposito formulario, messo a disposizione dalla cancelleria comunale. In particolare verranno inoltrati i seguenti piani, piegati secondo il formato A4:

- a) piano di situazione ufficiale 1:500 o 1: 1000 e dei dintorni con le seguenti indicazioni:
 - accessi,
 - distanze dai confini,
 - rete stradale, percorsi pedonali e sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende costruire;
- b) piante di tutti i piani dell'edificio 1:100 con le seguenti indicazioni:
 - misure totali e parziali,
 - spessore dei muri,
 - superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali,
 - cantina e solaio,
 - in casi di riattazione devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) piani di tutte le facciate in scala 1:100 compreso le quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
- d) sezione trasversale e longitudinale dell'edificio, comprendente:
 - l'altezza dei locali,
 - indicazione delle quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
- e) piano dei servizi tecnologici 1:200/100;
- f) situazione esterna con le quote di accessi, piazzali, muri, recinzioni, siepi, ecc.;
- g) relazione tecnica sul formulario ufficiale con indicazioni dei materiali e dei colori impiegati;
- h) il calcolo dell'indice di sfruttamento o di edificabilità e il calcolo della cubatura SIA;
- i) il calcolo energetico;
- k) la documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
- l) i costi preventivati di costruzione;
- m) per i progetti edilizi in zona di pericolo la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.

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

Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 100 lett. b) - r) sono da inoltrare gli allegati necessari per l'esame del progetto.

In caso di riattazione devono essere indicate con due colori diversi le strutture da demolire e quelle nuove. Per progetti particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di un modello o di altri documenti ritenuti necessari.

La domanda di costruzione deve essere di regola comunicata per conoscenza a tutti i confinanti.

Art. 104 Modinatura

Con l'inoltro della domanda di costruzione va posata la modinatura in modo che la sagoma e l'altezza del fabbricato siano ben visibili. I confini della particella sono da picchettare sul terreno. La modinatura deve rimanere posata fino all'evasione della domanda di costruzione e di eventuali reclami e ricorsi, comunque almeno 30 giorni.

Art. 105 Esposizione pubblica

La domanda di costruzione viene esposta presso la Cancelleria comunale per la durata di 30 giorni ed in ogni modo durante il periodo della modinatura.

L'esposizione viene resa pubblica all'albo comunale con l'indicazione del committente, della particella e del genere di costruzione. Eventuali interessati possono prendere visione della relativa documentazione.

Art. 106 Opposizioni

Chi ha un interesse immediato, legittimato dal diritto pubblico, può opporsi al progetto di costruzione tramite l'inoltro di una opposizione scritta e motivata durante il periodo di pubblicazione.

La legittimazione sussiste in modo particolare per i proprietari delle particelle vicine e quelli direttamente svantaggiati dal progetto.

Per le opposizioni di natura civile è competente il giudice civile.

Art. 107 Evasione della domanda edilizia

Al termine dell'esposizione e dopo l'evasione delle opposizioni l'autorità edilizia renderà nota simultaneamente, per iscritto, la decisione all'istante ed agli eventuali oppositori.

Il rifiuto della licenza edilizia o il rigetto di una eventuale opposizione dovrà essere motivata.

La licenza edilizia viene rilasciata solo dopo la presentazione di tutti i permessi necessari.

Art. 108 Decisione preliminare

Per progetti di una certa importanza l'autorità edilizia può prendere una decisione preliminare, basata sull'inoltro di progetti di massima.

Detta decisione preliminare non pregiudica in alcun modo la decisione definitiva. Essa decade se la domanda definitiva non viene presentata entro il termine di un anno.

Contro una decisione preliminare non sono ammessi rimedi legali.

Art. 109 Procedura di notifica

La procedura semplificata (notifica) consiste nella domanda in forma scritta con una descrizione dell'opera prevista, compreso un piano di situazione ufficiale. Dopo l'approvazione da parte dell'autorità edilizia la relativa decisione verrà comunicata anche ai confinanti.

Art. 110 Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori può aver luogo solo dopo che la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.

Art. 111 Decadenza della licenza edilizia

Una licenza edilizia decade se i lavori non vengono iniziati entro un anno dalla crescita in giudicato della relativa decisione o se i lavori dovessero procedere in modo discontinuo, con troppe interruzioni. In quest'ultimo caso l'autorità edilizia deve rilasciare una decisione impugnabile.

L'autorità edilizia è autorizzata a concedere una proroga fino a due anni in casi particolari, se debitamente motivati.

Al termine dei lavori vanno allontanati tutti gli impianti inerenti il cantiere.

Art. 112 Controlli dei lavori

La modinatura e l'esecuzione dei lavori vengono controllati dall'autorità edilizia. Con il rilascio della licenza al committente potrà essere comunicato quale stadio dei lavori è da notificare per facilitare il controllo della costruzione.

Alle persone incaricate del controllo deve venir concesso in ogni momento il libero accesso alla costruzione.

Il termine dei lavori deve essere comunicato all'autorità edilizia.

Se vengono accertate delle divergenze tra la costruzione in atto ed i piani approvati, l'autorità edilizia può ordinare il fermo immediato dei lavori.

Art. 113 Modifiche ai piani approvati

La modifica di piani già approvati è possibile solo previa autorizzazione da parte dell'autorità edilizia.

Essa deciderà se è necessaria una nuova pubblicazione. Ciò sarà il caso in particolare se viene modificato l'aspetto esterno, la volumetria o l'utilizzazione. Solo in casi di cambiamenti minimi ragionevolmente ammissibili e che non incidono sui diritti dei vicini non sarà necessaria una nuova pubblicazione.

Art. 114 Revoca della licenza edilizia

La licenza edilizia concessa in contrasto con le norme vigenti può essere revocata.

Art. 115 Tasse

Per l'esame delle domande di costruzione, il rilascio della licenza edilizia e per il susseguente controllo, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese.

Per ogni altro intervento in materia edilizia, l'autorità comunale può prelevare una tassa.

Il Municipio è competente per l'emissione della relativa ordinanza.

XI. Disposizioni finali

Art. 116 Responsabilità

Il committente, la direzione dei lavori e l'impresa sono solidalmente responsabili per l'osservanza delle disposizioni di legge, per la realizzazione dei lavori in conformità ai piani approvati e per l'osservanza delle condizioni vincolate alla licenza edilizia.

Il Comune non assume alcuna responsabilità a dipendenza del rilascio della licenza edilizia o dei controlli in merito alla costruzione, consistenza, conformità dei materiali e alla sicurezza dell'edificio.

Art. 117 Disposizioni penali

Le contravvenzioni al regolamento edilizio ed alle disposizioni emanate dall'autorità edilizia sono punibili da parte del Municipio con la multa fino a fr. 30'000.-.

Se il contravventore agisce a scopo di lucro, l'autorità comunale è libera di fissare la multa fino a dieci volte il massimo stabilito.

La multa dev'essere commisurata alla gravità dell'infrazione e, se del caso, della colpa.

Sono punibili tutte le persone che hanno concorso all'infrazione, anche solo per negligenza; le persone giuridiche sono solidalmente responsabili del pagamento delle multe inflitte a organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro mansioni.

L'azione si prescrive nel termine di 5 anni dal compimento dell'atto illecito.

Art. 118 Demolizione e ripristino dello stato legale

Se una costruzione viene eseguita in grave contrasto alle prescrizioni del regolamento edilizio o della licenza edilizia, l'autorità comunale può inoltre ordinare l'esecuzione delle necessarie modifiche oppure la demolizione.

Se il committente non esegue l'ordine, l'autorità comunale disporrà direttamente per l'esecuzione dei lavori necessari, addebitando tutte le spese al trasgressore.

Art. 119 Provvedimenti urgenti

In caso d'urgenza, le persone incaricate della sorveglianza in materia edilizia (municipale, tecnico comunale) possono prendere dei provvedimenti immediati. Tali provvedimenti dovranno essere confermati con decisione impugnabile dall'autorità edilizia entro dieci giorni.

Art. 120 Entrata in vigore

La presente legge edilizia entra in vigore con l'accettazione da parte dell'assemblea comunale del 22.2/9.3/15.3.1995 e 12.3.1998 e l'approvazione del Governo cantonale del 27.8.1996 DG 1924, 16.3.1999 DG 438. Essa vale per tutte le domande di costruzione non ancora rilasciate al momento dell'entrata in vigore.

Il regolamento edilizio ed il piano delle zone del 15 luglio 1975 e relative modifiche vengono sostituite con l'entrata in vigore della presente legge edilizia.