



**MODELLO DI LEGGE EDILIZIA  
PER I  
COMUNI GRIGIONESI**

Esempi di possibili regolamentazioni nelle leggi edilizie comunali

**MLE 2020**

**Stato 13 novembre 2020**

## Prefazione

Nel marzo del 1970 l'Associazione grigionese per la pianificazione del territorio (oggi Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio, AGST) ha elaborato il primo modello di legge edilizia (MLE) per i comuni grigionesi. Da allora il modello di legge edilizia è stato sottoposto a diverse revisioni in seguito alle modifiche di legge avvenute a livello federale e cantonale. L'ultima revisione risale al 18 giugno 2014 (MLE 2014 – aggiornamento del MLE del 25 gennaio 2012).

A seguito della revisione del diritto pianificatorio federale (LPT, OPT) del 15 giugno 2012, in vigore dal 1° maggio 2014, dell'adeguamento del Piano direttore cantonale nei settori «politica di riordino territoriale» e «insediamento» del 18 marzo 2018 nonché della relativa revisione del diritto pianificatorio cantonale (LPTC, OPTC) del 25 ottobre 2018, in vigore dal 1° aprile 2019 (in particolare riguardo ai temi mobilitazione di terreni edificabili e compensazione del plusvalore) si è reso necessario procedere a una rielaborazione completa del modello di legge edilizia. Dato il gran numero di articoli interessati, si è proceduto a una nuova numerazione, ciò non ha però influito in nessun modo sulla sistematica che richiama la LPTC e l'OPTC. La novità sostanziale consiste nel fatto che nel MLE 2020 sono stati eliminati tutti i commenti. In compenso è stato redatto un documento esplicativo separato con numerose spiegazioni supplementari.

Il MLE 2020 propone ai comuni un'ampia gamma di possibili regolamentazioni. Le disposizioni proposte sono state elaborate insieme agli uffici dell'Amministrazione cantonale e costituiscono una base adeguata su cui lavorare e discutere; esse non rappresentano tuttavia delle raccomandazioni dell'AGST da seguire alla lettera. Le disposizioni proposte possono essere riprese, modificate, tralasciate o completate con formulazioni e regolamentazioni proprie. Spetta ai comuni sfruttare in modo sensato il margine di manovra concesso e adeguare le leggi edilizie che sono chiamati a elaborare alle realtà e alle esigenze locali.

Il MLE è frutto della collaborazione tra AGST, Amministrazione cantonale – in particolare Ufficio per lo sviluppo del territorio, Dipartimento dell'economia pubblica e socialità e Ufficio per la natura e l'ambiente – comuni e Circolo dei pianificatori grigioni. In questa sede porgiamo un sentito ringraziamento a tutti gli esperti e a tutti i rappresentanti che con il loro impegno hanno contribuito alla pubblicazione del MLE 2020.

Coira, 20 maggio 2020

Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio AGST

Legenda:

[parentesi]: varianti, forchetta di valori raccomandati oppure opzioni di scelta del comune conformemente alla legislazione cantonale sulla pianificazione del territorio

(1.1): rimando ai rispettivi capitoli e numeri nell'Appendice I (CIAE, OPTC, SIA 416)



Cantone  
dei Grigioni

Comune di

## Legge edilizia comunale

Decisa dall'assemblea comunale [con votazione alle urne] del:

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Approvata dal Governo il:

DG:

Il Presidente del Governo:

Il Cancelliere:

Daniel Spadin

Data



# Indice

<b>I ASPETTI GENERALI</b>		<b>1</b>
Campo d'applicazione e scopo	Art. 1	1
Collaborazione regionale	Art. 2	1
Politica fondiaria e dei terreni edificabili	Art. 3	1
Promozione	Art. 4	2
<b>II ORGANIZZAZIONE DELLE AUTORITÀ</b>		<b>2</b>
Autorità edilizia	Art. 5	2
Commissione di pianificazione	Art. 6	2
Commissione edilizia	Art. 7	2
Ufficio tecnico	Art. 8	2
Consulenza specialistica	Art. 9	3
<b>III BASI, LINEE GUIDA TERRITORIALI E PIANO DIRETTORE</b>		<b>4</b>
Basi	Art. 10	4
Linee guida territoriali comunali	Art. 11	4
Piano direttore	Art. 12	4
<b>IV ORDINAMENTO BASE</b>		<b>5</b>
<b>1. Aspetti generali</b>		<b>5</b>
Competenza	Art. 13	5
<b>2. Mobilitazione di terreni edificabili</b>		<b>5</b>
Principio	Art. 14	5
Prescrizioni determinanti	Art. 15	5
Disposizioni comunali complementari	Art. 16	6
Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici	Art. 17	6
<b>3. Tassa sul plusvalore</b>		<b>6</b>
Prescrizioni determinanti	Art. 18	6
Fattispecie di tassazione aggiuntive	Art. 19	7
Ammontare della tassa	Art. 20	7
Scopo di utilizzazione	Art. 21	8
<b>4. Piano delle zone</b>		<b>8</b>
A. Aspetti generali		8
Determinazioni	Art. 22	8
B. Zone edificabili		10
a) Edificazione normativa		10
Principio	Art. 23	10
Diritto di ricostruzione	Art. 24	10
Schema delle zone	Art. 25	11
Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione	Art. 26	14
Indice di utilizzazione (8)	Art. 27	14
Scavi e sistemazioni del terreno	Art. 28	15
Altezza generale [e altezza delle facciate]	Art. 29	15
Lunghezza dell'edificio [e larghezza dell'edificio]	Art. 30	15
Distanza dai confini e distanza tra edifici	Art. 31	15
Dimensioni relative alle definizioni CIAE	Art. 32	16
b) Norme di zona		17
Zona centrale	Art. 33	17

Zona nucleo	Art. 34	18
Zona nucleo di villaggio [zona villaggio]	Art. 35	18
Zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio]	Art. 36	19
Zona residenziale	Art. 37	19
Zona residenziale mista	Art. 38	19
Zona artigianale mista	Art. 39	19
Zona artigianale [zona industriale]	Art. 40	20
Zona di deposito [zona di trasbordo di materiali]	Art. 41	20
Segnaposto per zona alberghiera [zona di cura]	Art. 42	20
Zona per piccole costruzioni e costruzioni accessorie	Art. 43	20
Zona per edifici e impianti sportivi	Art. 44	20
Zona di parcheggio	Art. 45	21
Zona per orti familiari	Art. 46	21
C. Zone agricole		21
Zona agricola intensiva	Art. 47	21
Zona per costruzioni agricole	Art. 48	21
Zona viticola	Art. 49	21
D. Zone di protezione		22
Zona di quiete per la selvaggina	Art. 50	22
Zona corridoio faunistico	Art. 51	22
Zona terreni secchi	Art. 52	22
Zona per comprensori di valorizzazione (terreni secchi)	Art. 53	23
E. Altre zone		23
Turismo e tempo libero		23
Zona per gli sport invernali	Art. 54	23
Zona per le attività sportive e il tempo libero	Art. 55	24
Zona di campeggio	Art. 56	24
Estrazione, lavorazione e deposito di materiali		25
Zona di estrazione di materiali	Art. 57	25
Zona per la lavorazione di materiali	Art. 58	25
Zona di discarica	Art. 59	25
<b>5. Piano generale delle strutture</b>		<b>26</b>
A. Aspetti generali		26
Determinazioni	Art. 60	26
B. Aree di strutturazione nello spazio insediativo		27
Area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione	Art. 61	27
Area di protezione	Art. 62	27
Area di conservazione	Art. 63	27
Area di sviluppo centripeto	Art. 64	28
Area di rispetto	Art. 65	28
Trasferimento di utilizzazione	Art. 66	28
C. Aree di strutturazione nel paesaggio		29
Area con divieto di costruzione	Art. 67	29
Area con limitazioni dell'utilizzazione	Art. 68	29
D. Oggetti di strutturazione		29
Edifici e impianti di pregio	Art. 69	29
Oggetti naturali e culturali di pregio	Art. 70	30
Linee di arretramento per la strutturazione edilizia	Art. 71	30
E. Disposizioni di strutturazione		31

<b>6. Piano generale di urbanizzazione</b>		<b>31</b>
A. Aspetti generali		31
Determinazioni	Art. 72	31
B. Aree di urbanizzazione		31
Area di urbanizzazione privata	Art. 73	31
Area di traffico	Art. 74	32
Area di approvvigionamento e di smaltimento	Art. 75	32
Altre aree di urbanizzazione	Art. 76	32
C. Impianti di urbanizzazione		33
Impianti del traffico		33
Aspetti generali	Art. 77	33
Strade collettrici e di accesso	Art. 78	33
Strade rurali	Art. 79	33
Percorsi del traffico non motorizzato	Art. 80	34
Impianti di parcheggio pubblici	Art. 81	34
Impianti di approvvigionamento e di smaltimento	Art. 82	34
Impianti per lo sport e il tempo libero	Art. 83	35
<b>7. Pianificazioni consecutive</b>		<b>35</b>
Pianificazione consecutiva	Art. 84	35
<b>V PRESCRIZIONI EDILIZIE COMUNALI</b>		<b>36</b>
<b>1. Diritto edilizio formale</b>		<b>36</b>
Licenza edilizia		36
Obbligo di annuncio	Art. 85	36
Decisione sull'obbligo di licenza edilizia e sul tipo di procedura	Art. 86	36
Notifica della decisione e apertura della procedura	Art. 87	36
Domanda di costruzione	Art. 88	37
Dichiarazione di garanzia	Art. 89	39
<b>2. Regolamentazioni per la gestione della costruzione di abitazioni secondarie</b>		<b>40</b>
<b>3. Promozione della costruzione di abitazioni</b>		<b>40</b>
Quote abitative	Art. 90	40
<b>4. Sicurezza e salute</b>		<b>40</b>
Igiene abitativa	Art. 91	40
Parchi giochi, locali accessori	Art. 92	40
Bilancio energetico	Art. 93	41
Misure di sicurezza durante i lavori di costruzione	Art. 94	41
<b>5. Strutturazione</b>		<b>41</b>
Tetti e strutture sul tetto	Art. 95	41
Parti di edificio sporgenti e arretrate	Art. 96	42
Segnaposto: prescrizioni energetiche	Art. 97	42
Impianti solari	Art. 98	42
Recinzioni e piantumazioni	Art. 99	42
Modifiche del terreno, scarpate e muri	Art. 100	43
Insegne pubblicitarie e cartelli indicatori	Art. 101	43
Antenne	Art. 102	43
Segnaposto: impianti di telecomunicazione mobile	Art. 103	43
Stoccaggio di balle di insilato	Art. 104	44
<b>6. Traffico</b>		<b>44</b>

Sicurezza del traffico	Art. 105	44
Accessi e uscite carrabili	Art. 106	44
Posteggi per veicoli a motore, ciclomotori e biciclette	Art. 107	45
Contributo sostitutivo per posteggi per veicoli a motore	Art. 108	46
<b>7. Approvvigionamento e smaltimento</b>		<b>46</b>
Condotte di servizio	Art. 109	46
Acque di scarico	Art. 110	46
Impianti di compostaggio	Art. 111	47
<b>8. Suolo pubblico e privato nonché spazio aereo sovrastante suolo pubblico</b>		<b>47</b>
Uso del suolo pubblico e dello spazio aereo sopra il suolo pubblico	Art. 112	47
Uso della proprietà privata per scopi pubblici	Art. 113	47
Uso della proprietà di terzi per scopi privati	Art. 114	47
<b>VI ORDINAMENTO DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>49</b>
<b>1. Aspetti generali</b>		<b>49</b>
Legge di urbanizzazione	Art. 115	49
Programma di urbanizzazione	Art. 116	49
Nomi delle strade	Art. 117	50
<b>2. Progettazione e autorizzazione</b>		<b>50</b>
Progetti generali e progetti di costruzione	Art. 118	50
<b>3. Realizzazione, esercizio, manutenzione e rinnovo</b>		<b>50</b>
Impianti di urbanizzazione pubblici		50
Realizzazione	Art. 119	50
Esercizio, manutenzione e rinnovo	Art. 120	51
Sgombero della neve	Art. 121	51
Impianti di urbanizzazione privati		51
Aspetti generali	Art. 122	51
Impianti collettivi e uso collettivo	Art. 123	52
Assunzione da parte del Comune	Art. 124	52
Pianificazione dei risanamenti	Art. 125	52
<b>VII DISPOSIZIONI D'ESECUZIONE E FINALI</b>		<b>53</b>
Esecuzione	Art. 126	53
Tasse per licenze edilizie	Art. 127	53
Rimedi giuridici	Art. 128	53
Lingua della legge	Art. 129	53
Entrata in vigore	Art. 130	54

## Appendici

- I Definizioni e concetti con figure e spiegazioni (CIAE, OPTC, SIA 416)
- II Estratti della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
- III Estratti dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- IV Panoramica di altre leggi e ordinanze





## **I Aspetti generali**

### Campo d'applicazione e scopo

Art. 1

1. La legge edilizia vale per l'intero territorio comunale. Essa è funzionale allo sviluppo territoriale mirato degli insediamenti e del paesaggio a livello comunale e regionale e disciplina le attività edilizie e pianificatorie per quanto di competenza del Comune.
2. In sede di pianificazione e di rilascio di licenze edilizie, oltre alle prescrizioni comunali occorre osservare anche le disposizioni pertinenti del diritto federale e cantonale.

### Collaborazione regionale

Art. 2

1. Nelle questioni riguardanti la pianificazione del territorio, il Comune collabora attivamente con i comuni confinanti e con la regione. Esso collabora in particolare alle pianificazioni direttrici sovracomunali e all'adempimento di altri compiti sovracomunali concernenti lo sviluppo del territorio. Può assumere impegni di collaborazione (cooperazioni) a livello regionale e finanziare in misura proporzionale gli obiettivi comuni.
2. Il Comune può trasferire alla regione [a un altro comune] determinati compiti nel settore dell'edilizia come la consulenza edilizia, il controllo dei lavori, ecc.; le relative competenze decisionali rimangono al Comune. I dettagli vengono disciplinati in una convenzione tra il Comune e la regione [l'altro comune a cui sono stati affidati i compiti].

### Politica fondiaria e dei terreni edificabili

Art. 3

1. Il Comune promuove il raggiungimento degli obiettivi relativi alla pianificazione del territorio attraverso una politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva e adeguata alle realtà locali.

1. Il Comune promuove misure a favore della sostenibilità, della natura e del paesaggio, di un'edificazione e di uno sviluppo degli insediamenti di qualità come pure della conservazione di edifici, impianti e aree insediative di pregio.
2. Per progetti di cui al capoverso 1, l'autorità edilizia può stanziare contributi riferiti a progetti in base al preventivo ordinario oppure attingendo a un fondo appositamente accumulato. Il contributo può essere vincolato a un'adeguata partecipazione del Comune in sede decisionale.

## II Organizzazione delle autorità

1. Il municipio è l'autorità edilizia. Essa provvede all'esecuzione professionale, efficace, tempestiva e coordinata dei propri compiti.
2. A tale scopo si avvale di esperti e di ausili tecnici adeguati e fa in modo che i collaboratori del Comune che si occupano di compiti legati all'edilizia seguano perfezionamenti professionali su base continua.

1. Per svolgere i compiti di pianificazione il municipio può nominare una commissione di pianificazione e determinarne compiti e organizzazione.

1. La commissione edilizia è composta da [...] membri. Il membro del municipio a cui è affidato il dicastero costruzioni ne fa parte d'ufficio. Gli altri membri sono nominati dall'assemblea comunale [dal municipio] e ricoprono la carica per [x] anni. La commissione edilizia si costituisce da sé. Essa può deliberare validamente se sono presenti almeno [...] membri.
2. La commissione edilizia prepara le pratiche edilizie all'attenzione dell'autorità edilizia, decide nei limiti delle proprie competenze o formula delle proposte all'attenzione dell'autorità edilizia.

1. Il Comune gestisce un ufficio tecnico con esperti e infrastrutture tecniche adeguate.
2. L'ufficio tecnico è responsabile per l'adempimento appropriato e tempestivo di tutti i compiti edilizi e pianificatori ad esso affidati. Il municipio disciplina tali compiti in un capitolato

d'oneri. I compiti che non possono essere svolti in propria competenza devono essere affidati a esperti esterni.

1. L'autorità edilizia, la commissione edilizia e la commissione di pianificazione possono avvalersi di esperti esterni per ottenere una valutazione e un'elaborazione indipendenti e approfondite di questioni giuridiche, tecniche, energetiche o architettoniche.

### III Basi, linee guida territoriali e piano direttore

#### Basi

Art. 10

1. Il municipio [La commissione di pianificazione / L'ufficio tecnico] elabora le basi necessarie per la pianificazione come analisi degli insediamenti e del paesaggio, inventari e concezioni. Esso [Essa] coordina la creazione delle basi con i comuni confinanti, con la regione e con i servizi cantonali e provvede al relativo scambio.

#### Linee guida territoriali comunali

Art. 11

1. Il municipio [Il parlamento comunale, L'assemblea comunale, Una votazione alle urne] emana le linee guida territoriali comunali (LTC) tenendo conto di convenienti basi.
2. Il municipio garantisce un'adeguata partecipazione della popolazione.
3. Il municipio può sottoporre le LTC al servizio per la pianificazione del territorio per una valutazione.

#### Piano direttore

Art. 12

1. Il Comune può emanare un piano direttore comunale che concretizza linee guida territoriali comunali, concezioni e basi simili. Il piano direttore comunale è vincolante per le autorità comunali.
2. La competenza per l'elaborazione del piano direttore spetta al municipio [al parlamento comunale, all'assemblea comunale, al sovrano in votazione alle urne]. Lo stesso decide in merito all'emanazione e alle modifiche di piani direttori.
3. Laddove necessario, il municipio provvede a un'adeguata partecipazione dei comuni confinanti e della regione. In caso di determinazioni la cui attuazione richiede un ampio consenso della popolazione, esso sottopone l'emanazione e le modifiche all'assemblea comunale [a una votazione alle urne]. Gli aggiornamenti di piani direttori sono in ogni caso di competenza del municipio.
4. Il municipio procede all'esposizione pubblica del progetto del piano direttore comunale durante 30 giorni e la rende nota nell'organo di pubblicazione ufficiale del Comune e nel Foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni all'indirizzo del sindaco. Quest'ultimo esamina le richieste pervenute e provvede a rendere pubblico il risultato in forma adeguata.

## IV Ordinamento base

### 1. Aspetti generali

Competenza

Art. 13

1. La competenza per l'emanazione e la modifica di legge edilizia, piano delle zone, piano generale delle strutture [e piano generale di urbanizzazione], come pure di regolamentazioni che sono parte integrante dell'ordinamento base spetta all'assemblea comunale [a una votazione alle urne]. [La competenza per l'emanazione e la modifica del piano generale di urbanizzazione spetta al parlamento comunale].
2. La competenza per l'emanazione e la modifica del piano di area spetta al municipio [parlamento comunale].
3. Il Comune vincola l'elaborazione e l'emanazione di pianificazioni riferite a progetti a un'adeguata partecipazione ai costi delle cerchie interessate.

### 2. Mobilitazione di terreni edificabili

Principio

Art. 14

1. Il Comune garantisce che le zone edificabili possano essere destinate tempestivamente alla loro destinazione.

Prescrizioni determinanti

Art. 15

1. La mobilitazione di terreni edificabili avviene in base alle seguenti prescrizioni:

- Misure in generale Art. 19a LPTC
- Garanzia contrattuale della disponibilità di zone edificabili Art. 19b LPTC
- Garanzia legislativa della disponibilità in caso di azzonamenti:
  - Obbligo di costruire Art. 19c LPTC
  - Diritto di compera del comune Art. 19d LPTC
  - Esclusione dalla zona edificabile Art. 19e LPTC
  - Altre misure Art. 19f LPTC
- Garanzia legislativa della disponibilità in caso di zone edificabili esistenti Art. 19g LPTC
- Azionamento limitato nel tempo Art. 19h LPTC
- Disposizioni comunali complementari Art. 16 LE
- Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici Art. 17 LE
- Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario Art. 19w LPTC

1. Il termine per l'edificazione di fondi assegnati a una zona edificabile ammonta a [2 – al massimo a 10] anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.
2. Il termine per l'edificazione di fondi o parti di fondi assegnati a una zona edificabile già prima del 1° aprile 2019 e per i quali nel piano delle zone è ora stato disposto un obbligo di costruire ammonta a [2 – al massimo a 8] anni dalla disposizione passata in giudicato dell'obbligo di costruire.
3. Se l'obbligo di costruire conformemente ai capoversi 1 e 2 non viene adempiuto entro i termini stabiliti, oltre alle misure previste dal diritto cantonale, il municipio ha a disposizione anche le seguenti misure a titolo di sanzione:
  - a) riscossione di una tassa annuale dai proprietari fondiari inadempienti, la quale nel 1° anno dopo che è trascorso inutilizzato il termine inerente l'obbligo di costruire ammonta all'1% del valore venale del terreno azzonato e che in seguito aumenta ogni anno di un punto percentuale fino a un massimo del 10%;
  - b) riscossione di una tassa sul plusvalore aumentata. L'aumento ammonta al 5% del plusvalore del terreno preso a riferimento per l'imposizione della tassa sul plusvalore per ogni anno da quando è trascorso inutilizzato il termine per l'obbligo di costruire, fino al massimo al 60%.
  - c) ...

1. Non sono ammesse ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici all'interno delle zone edificabili se possono impedire od ostacolare l'attuazione delle prescrizioni relative alla mobilitazione di terreni edificabili (articoli 19c segg. LPTC) o le prescrizioni relative allo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione ([Art. 26 LE]).
2. Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici all'interno delle zone edificabili sono assoggettati all'autorizzazione dell'autorità edilizia.

### 3. Tassa sul plusvalore

1. Il Comune applica la tassa sul plusvalore in base alle seguenti prescrizioni:

- Assoggettamento alla tassa	Art. 19i LPTC
- Fattispecie di tassazione	Art. 19j LPTC
- Insorgenza e calcolo della tassa sul plusvalore, costi della perizia	Art. 19k LPTC
- Ammontare della tassa	Art. 19l LPTC
- Accertamento, rincaro	Art. 19m LPTC
- Esigibilità della tassa	Art. 19n LPTC
- Riscossione della tassa esigibile	Art. 19o LPTC

- Attribuzione dei proventi	Art. 19p LPTC
- Scopo di utilizzazione del fondo cantonale	Art. 19q LPTC
- Scopo di utilizzazione del fondo comunale	Art. 19r LPTC
- Indennizzo di svantaggi di pianificazione:	
· Espropriazione materiale	Art. 19s LPTC
· Rimborso di spese di urbanizzazione	Art. 19t LPTC
· Restituzione di tasse sul plusvalore versate	Art. 19u LPTC
- Diritti di finanziamento del comune nei confronti del fondo cantonale	Art. 19v LPTC
- Disposizioni comunali complementari:	
· Fattispecie di tassazione aggiuntive	Art. 19 LE
· Ammontare della tassa	Art. 20 LE
· Scopo di utilizzazione	Art. 21 LE
Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario	Art. 19w LPTC

## Fattispecie di tassazione aggiuntive

Art. 19

1. In aggiunta alla fattispecie di tassazione dell'azonamento prevista dal diritto cantonale, il Comune riscuote una tassa sul plusvalore per le ulteriori misure di pianificazione elencate di seguito:
  - a) cambiamento di destinazione di fondi da una zona edificabile a un'altra o cambiamento del tipo di utilizzazione ammesso della zona edificabile (riclassificazione);
  - b) cambiamento delle prescrizioni relative all'intensità dell'utilizzazione nella zona edificabile (aumento della densità edificatoria), se le superfici di utilizzazione destinate a scopo abitativo o lavorativo aumentano in misura superiore al [20% - 50%];
  - c) attribuzione di terreni a zone di campeggio, golf, zone di estrazione di materiali o di discarica;
  - d) determinazioni contenute nei piani generali di urbanizzazione che comportano un aumento del valore dei fondi;
  - e) classificazione nel piano generale delle strutture di edifici tipici del sito ai sensi dell'art. 35a OPTC.
  - f) ...
2. Per quanto riguarda le fattispecie di tassazione secondo il capoverso 1, i plusvalori inferiori a [fr. 10 000 – fr. 30 000] per fondo sono esclusi dall'assoggettamento alla tassa.
3. Per l'insorgenza e il calcolo della tassa come pure per l'accertamento, l'adeguamento al rincaro, l'esigibilità e la riscossione valgono per analogia le relative disposizioni del diritto cantonale. La tassa può anche essere concordata contrattualmente.

## Ammontare della tassa

Art. 20

1. L'ammontare della tassa è pari a:



- a) in caso di azionamenti: [30% - 50%] del plusvalore;
- b) in caso di azionamenti per utilizzazioni di particolare interesse pubblico: 20% del plusvalore [20% - 30%, a seconda dell'entità dell'interesse pubblico];
- c) per le fattispecie di tassazione aggiuntive secondo l'art. 19 della presente legge: [10% - 50%] del plusvalore;
- d) per le fattispecie di tassazione aggiuntive secondo l'art. 19 della presente legge se vi è un particolare interesse pubblico alla misura di pianificazione: [0% - 10%] del plusvalore.

---

Scopo di utilizzazione

Art. 21

1. Oltre agli scopi di utilizzazione indicati nell'art. 19r LPTC, i mezzi del fondo comunale possono essere utilizzati per i seguenti scopi:
  - a) ...
  - b) ...
  - c) ...

#### 4. Piano delle zone

##### A. Aspetti generali

---

Determinazioni

Art. 22

1. Il piano delle zone contiene i seguenti tipi di zona e le seguenti determinazioni:

- a) Zone edificabili

- |   |         |
|---|---------|
| - Zona centrale   | Art. 33 |
| - Zona nucleo   | Art. 34 |
| - Zona nucleo di villaggio / zona villaggio             | Art. 35 |
| - Zona ampliamento nucleo / zona ampliamento villaggio  | Art. 36 |
| - Zona residenziale                                     | Art. 37 |
| - Zona residenziale mista                               | Art. 38 |
| - Zona artigianale mista                                | Art. 39 |
| - Zona artigianale / zona industriale                   | Art. 40 |
| - Zona di deposito / zona di trasbordo di materiali     | Art. 41 |
| - Zona alberghiera / zona di cura                       | Art. 42 |
| - Zona per piccole costruzioni e costruzioni accessorie | Art. 43 |
| - Zona per edifici e impianti sportivi                  | Art. 44 |
| - Zona di parcheggio                                    | Art. 45 |
| - Zona per orti familiari                               | Art. 46 |

- Zona per edifici e impianti pubblici	Art. 28 LPTC	
- Zona per infrastrutture turistiche	Art. 29 LPTC	
- Zona per spazi verdi	Art. 30 LPTC	
- Zone di conservazione	Art. 31 LPT	
b) Zone agricole		
- Zona agricola	Art. 32 LPTC	
- Zona agricola intensiva		Art. 47
- Zona per costruzioni agricole		Art. 48
- Zona viticola		Art. 49
c) Zone di protezione		
- Zona di protezione della natura	Art. 33 LPTC	
- Zona di protezione del paesaggio	Art. 34 LPTC	
- Zona di rispetto	Art. 35 LPTC	
- Zona archeologica, zona di protezione archeologica	Art. 36 LPTC	
- Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	Art. 37 LPTC	
- Zona con spazi riservati alle acque	Art. 37a LPTC	
- Zona di quiete per la selvaggina		Art. 50
- Zona corridoio faunistico		Art. 51
- Zona terreni secchi		Art. 52
- Zona per comprensori di valorizzazione (terreni secchi)		Art. 53
d) Altre zone		
- Zona di pericolo 1	Art. 38 LPTC	
- Zona di pericolo 2	Art. 38 LPTC	
- Zona per gli sport invernali	Art. 39 LPTC	Art. 54
- Zona per le attività sportive e il tempo libero		Art. 55
- Zona di campeggio		Art. 56
- Zona di estrazione di materiali		Art. 57
- Zona per la lavorazione di materiali		Art. 58
- Zona di discarica		Art. 59
- Zona per utilizzazione edilizia futura	Art. 40 LPTC	
- Zona altro territorio comunale	Art. 41 LPTC	
e) Pianificazioni consecutive		Art. 84
- Obbligo del piano di area	Art. 46 LPTC	
- Obbligo del piano di quartiere	Art. 51 LPTC	
f) Altre determinazioni		
- Margini statici della foresta	Art. 13 LFo	
2. Le superfici di urbanizzazione all'interno o lungo il confine delle zone edificabili sono considerate zone edificabili, ragione per cui i progetti edilizi su queste superfici non sono soggetti alla procedura per il rilascio della licenza edilizia per edifici e impianti al di fuori della zona edificabile (EFZ).		

3. Il piano delle zone e lo schema delle zone indicano i gradi di sensibilità. L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

## B. Zone edificabili

### a) Edificazione normativa

---

#### Principio

Art. 23

1. L'intensità dell'utilizzazione, le distanze dai confini e tra gli edifici nonché le dimensioni ammesse degli edifici nelle zone edificabili si orientano allo schema delle zone e alle relative definizioni in base alla legge edilizia.
2. Per le definizioni e le procedure di misurazione oggetto del Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE) valgono le definizioni contenute negli allegati del CIAE e nelle relative spiegazioni (A).
3. Se un fondo si trova in zone edificabili diverse, gli indici di utilizzazione (8) e le distanze dai confini (7.1) devono essere rispettati in ogni zona per le parti dell'edificio che vi si trovano. Per il resto valgono le prescrizioni della zona nella quale è ubicata la parte maggiore dell'edificio (2).
4. Nel quadro di pianificazioni di area e di quartiere è possibile una deroga dall'edificazione normativa qualora ciò permetta di ottenere un uso più parsimonioso del suolo e una qualità abitativa e strutturale superiore alla media. Distanze, dimensioni dell'edificio e l'aggregazione di più corpi di fabbrica possono essere stabiliti liberamente in base a criteri architettonici. Le altezze (5) possono essere aumentate al massimo in misura del ...%, gli indici di utilizzazione (8) al massimo in misura del ...%. Nei confronti di fondi confinanti situati al di fuori di un territorio oggetto di un piano di area o di un piano di quartiere trovano applicazione in ogni caso le distanze dai confini e tra gli edifici previste dall'edificazione normativa.

---

#### Diritto di ricostruzione

Art. 24

1. Per la demolizione e la ricostruzione di edifici e impianti costruiti a norma di legge all'interno delle zone edificabili vale il diritto di ricostruzione nel quadro delle disposizioni seguenti.
2. Se costruzioni o impianti realizzati a norma di legge all'interno delle zone edificabili che non sono più conformi alle prescrizioni in vigore vengono distrutti in seguito a forza maggiore oppure demoliti integralmente o parzialmente, possono essere ricostruiti nella stessa posizione e con la stessa estensione senza osservare le prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa se l'utilizzazione esistente o prevista è conforme alla destinazione della zona, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti e se la domanda di ricostruzione viene inoltrata entro tre anni dalla distruzione o insieme alla domanda di demolizione. Alla domanda di demolizione devono essere allegati i piani di rilievo dello stato attuale. Divergenze

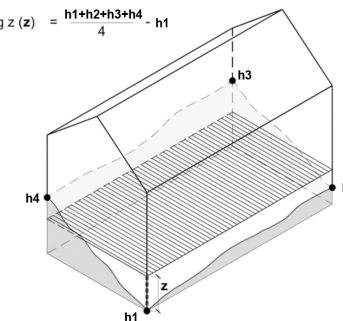
trascurabili riguardanti posizione ed estensione sono consentite se comportano un miglioramento rispetto allo stato precedente e se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini.

3. Gli ampliamenti sono ammessi se soddisfano le prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa.
4. Sono fatti salvi particolari obblighi legislativi di adeguamento o risanamento come pure particolari regolamentazioni previste dal diritto federale o cantonale per edifici e impianti esistenti, come prescrizioni in zone di pericolo, prescrizioni relative alle distanze dalle strade cantonali, prescrizioni particolari inerenti le zone in merito a edifici e impianti sostitutivi, prescrizioni relative alla protezione antincendio preventiva, disposizioni di protezione previste dal piano generale delle strutture o linee di arretramento.

Art.	Zona	Sigla della zona	IS max.  Art. 27 e art. 37a OPTC	ISP e quota superficie utile principale max.  Art. 27		IE max.  Art. 27	IO max.  Art. 27	Piani interi  (6.1)	Altezza generale <sup>1)</sup>  Art. 29	Altezza facciate sul lato gronda <sup>1)</sup>  Art. 29	Lunghezza dell'edificio <sup>2)/3)</sup>  Art. 30	Larghezza dell'edificio  Art. 30	Distanza dai confini <sup>4)</sup>  Art. 31	Quota abitativa  Art. 90	GS <sup>5)</sup>
Art. 33	Zona centrale	C	[1.0 – 2.0]	[1.5 – 2.5]	[55 – 75] %	-	0.5	-	[11 - 17]+z m	[9 - 15] + z m	[25 - ... ] m	[16 - 20] m	[3 - 4]m	-	III
Art. 34	Zona nucleo	N	[0.8 – 1.5]	<i>Art. 34 (indice di utilizzazione max. e altre dimensioni: opzionali dove lo esigono le circostanze)</i>											III
Art. 35	Zona nucleo di villaggio [zona villaggio]	V	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[12 - 15] m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 36	Zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio]	AN	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	(12 - 18) m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 36	Zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio]	AV	0.8	[0.8 – 1.2]	[60 – 70] %	-	0.4	[2 - 4]	[9 - 14]+z m	[6.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[12 - 15] m	[2.5 - 4] m	-	III
Art. 37	Zona residenziale	R2	0.6	0.7	[60 – 70] %	-	0.4	2	[7 - 9]+z m	[4.5 - 6]+z m	[15 - 18] m	[12 - 15] m	[3.5 - 5] m	-	II
Art. 37	Zona residenziale	R3	0.7	0.8	[60 – 70] %	-	0.4	3	[9 - 11]+z m	[6 - 8]+z m	[15 - 18] m	[12 - 15] m	[3.5 - 5] m	[40 – 70] %	II
Art. 37	Zona residenziale	R4	0.8	0.9	[60 – 70] %	-	0.4	4	[11 - 14]+z m	[8.5 - 10.5]+z m	[18 - 25] m	[15 - 20] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	II
Art. 37	Zona residenziale	R5	0.9	1.2	[60 – 70] %	-	0.4	5	[13 - 16]+z m	[11 - 13]+z m	[20 - 30] m	[16 - 25] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	II
Art. 38	Zona residenziale mista	RM	[0.6 – 1.2]	<i>cfr. R3-R5</i>	[60 – 70] %	[2.5 – 3.5]	0.4	[3 – 5]	[11 - 16]+z m	[9 - 13]+z m	[20 - 30] m	[16 - 25] m	[4 - 6] m	[40 – 70] %	III
Art. 39	Zona artigianale mista	AM	[0.8 – 1.5]	<i>cfr. R3-R5</i>	[70 – 80] %	[2.5 – 3.5]	0.5	[3 – 5]	[11 - 16]+z m	[9 - 13]+z m	[30 - 50] m	[20 - 30] m	[4 - 6] m	-	III
Art. 40	Zona artigianale [zona industriale]	A	[0.8 – 1.5]	[0.8 – 2.0]	-	[3.0 – 4.0]	0.6	-	[12 - 16]+z m	[12 - 18] + z m	[30 -ill.] m	-	[3 – 6] m	-	III
Art. 40	Zona artigianale [zona industriale]	I	-	-	-	[3.0 – 6.0]	0.6	-	[16 – 20] m	-	-	-	[5 – 6] m	-	IV
Art. 29 LPTC	Zona per infrastrutture turistiche	IT	-	-	-	-	-	-	<i>secondo necessità</i>	-	-	-	[2.5 – 6] m	-	III

- 1) Nei terreni in pendenza, l'altezza generale e l'altezza delle facciate sul lato della gronda secondo lo schema delle zone possono essere superate in misura pari al supplemento «z». Il supplemento «z» risulta dalla media delle altezze sul livello del mare del terreno determinante negli angoli a monte e a valle (base della facciata proiettata), dedotta l'altezza sul livello del mare del punto più basso.

$$\text{Zuschlag } z(z) = \frac{h1+h2+h3+h4}{4} - h1$$



$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{altezza più bassa sul livello del mare})$$

$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\dots+hn)}{n} - h1 \quad \text{per edifici con pianta articolata}$$

**z massimo = [1.5 - 3] m**

- 2) Per schiera di edifici contigui: lunghezza libera; in merito all'ammissibilità vedi norme di zona.
- 3) Lunghezza e larghezza di costruzioni accessorie [non vengono computate / vengono computate / vengono computate a partire da ... m].
- 4) Sono fatte salve le prescrizioni relative alle distanze previste dalla legislazione stradale cantonale in caso di progetti edilizi lungo le strade cantonali.
- 5) Conformemente alla legislazione sulla protezione dell'ambiente e all'attribuzione nel piano delle zone; per modifiche dell'attribuzione, vedi il piano delle zone.

Indicazioni per la determinazione dell'edificazione normativa (art. 25 LPTC) e l'attuazione:

#### Indici di utilizzazione massimi (IS, ISP, IE e IO):

La base di riferimento è stabilita nel PDC cap. 5.2.2 «Definire le densità minime». Per quanto riguarda i valori tra parentesi, l'indice di densità massimo da stabilire deve essere individuato in base alle condizioni locali (la fascia di variazione degli indici nelle zone interessate permette una scelta che tiene conto delle diverse realtà locali nei rispettivi comuni e nelle rispettive città).

#### ISP e quote di superficie utile principale:

Se la quota di superficie utile principale ammessa viene stabilita con un valore relativamente basso, per l'indice delle superfici di piano (8.2) può essere stabilito un valore elevato. Questo evita che si risparmi con le superfici di circolazione, le superfici utili secondarie e le superfici di costruzione favorendo superfici utili principali di maggiore valore.

#### Zone residenziali R2-R5 / piani interi:

La sigla R2, R3, ecc. deve di principio indicare i piani interi che si possono realizzare nella rispettiva zona residenziale. La realizzabilità dei piani interi si orienta in ogni caso al grado di utilizzazione stabilito e/o alle dimensioni dell'edificio se sufficientemente stabilite (altezza, lunghezza, larghezza). Il numero di piani interi può essere determinato in via aggiuntiva (cfr. colonna «piani interi»).

Se vi è una limitazione dei piani interi ammessi è sufficiente l'altezza generale (non l'altezza delle facciate). Prescrivere il numero di piani interi è un modo semplice e verificabile per impedire che vengano effettuati degli scavi per portare alla luce piani supplementari sotto il terreno determinante. Se si rinuncia all'altezza delle facciate è imperativo definire un intervallo di valori per l'inclinazione del tetto.

#### Zona artigianale A:

Nelle zone artigianali di piccole dimensioni, in particolare nelle aree rurali, è opportuno limitare i volumi degli edifici tenendo conto delle strutture insediative vicine.

#### Altezza generale / altezza delle facciate sul lato della gronda:

Dal punto di vista materiale, i valori sommati al supplemento z corrispondono all'incirca alle definizioni «altezza dell'edificio» e «altezza al colmo», usate in passato prima dell'introduzione dei concetti e delle definizioni del CIAE. Invece delle altezze medie negli angoli dell'edificio principale (MLE 99) è determinante l'altezza a valle e dunque l'altezza maggiore delle facciate. Il supplemento z indica la differenza – impiegata finora anche per i terreni in pendenza – tra la media delle altezze delle facciate sul lato della gronda («angoli dell'edificio principale») e l'altezza maggiore della facciata a valle conformemente alle formule indicate nella nota 1.

#### Distanza dai confini:

Gli art. 75 segg. LPTC disciplinano le distanze minime da edifici e impianti. In tutte le zone vale quindi una distanza minima dal confine di 2,5 m. Il Comune può stabilire distanze maggiori (vedi valori tra parentesi).

#### Quote abitative:

Oltre alle quote abitative, nello schema delle zone possono essere stabilite ad es. anche quote di abitazioni primarie.

1. In linea di principio, nuovi edifici come pure ampliamenti e trasformazioni simili a nuove costruzioni di edifici esistenti vengono autorizzati solo se il grado di utilizzazione stabilito (indice di utilizzazione e dimensioni dell'edificio) viene sfruttato in misura pari almeno all'80%.
2. L'autorità edilizia può ammettere eccezioni in presenza di circostanze eccezionali oppure se lo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione (indice di utilizzazione e dimensioni dell'edificio) conformemente al capoverso 1 costituirebbe un rigore sproporzionato.
3. Se vengono ammesse eccezioni secondo il capoverso 2, gli edifici devono essere collocati in modo tale che lo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione conformemente al capoverso 1 possa essere raggiunto in modo sensato in un secondo momento sulla superficie non edificata, possibilità di cui il committente deve fornire prova nella domanda di costruzione.

1. Quale indice di utilizzazione fa stato [l'indice delle superfici di piano ISP (8.2) / l'indice di edificabilità IE (8.3) / l'indice di occupazione IO (8.4) / l'indice di sfruttamento IS (B 8.5)] definito nello schema delle zone. Tenendo conto delle disposizioni seguenti, tale indice non può essere superato:
  - [- Per quanto riguarda l'ISP, non sono computate le superfici la cui altezza in luce (5.4) è inferiore a 1,60 m.
  - Per quanto riguarda l'IE, i volumi di parti di edificio aperte (8.3) sono computati [integralmente / in ragione della metà / in ragione di un terzo].
  - Per quanto riguarda l'IO, non vengono considerate le tettoie fino a [1 – 1,5] m.]
2. Per superfici utili utilizzate in comune in costruzioni interrato (2.4), costruzioni seminterrate (2.5) e piani interrati (6.2) come [posteggi coperti, locali hobby, locali per wellness e sauna], l'autorità edilizia può concedere un bonus pari ad al massimo il [10 - 20] % rispetto all'[ISP / IS].
3. Qualora la parte non edificata venga separata da un fondo parzialmente edificato, la nuova particella parziale può essere edificata solo nella misura in cui risulta rispettato l'indice di utilizzazione calcolato per tutto il fondo originario.
4. All'interno della stessa zona edificabile l'autorità edilizia può ammettere trasferimenti di indici tra fondi adiacenti o separati unicamente da strade, ruscelli o tracciati ferroviari a patto che sia disponibile un relativo contratto tra i proprietari dei fondi interessati e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti. Sono fatti salvi trasferimenti di indici più ampi secondo le disposizioni del piano generale delle strutture, di un piano di area o di un piano di quartiere.
5. L'autorità edilizia svolge un controllo relativo alla quota realizzata dell'indice di utilizzazione ammesso sui fondi. Essa provvede a far iscrivere a registro fondiario i trasferimenti di indici.

1. Gli scavi per liberare i piani della facciata possono raggiungere in media una profondità massima di [0,6 - 1,2] m al di sotto della base delle facciate (3.2). Tali scavi possono essere effettuati al massimo su 2/3 dell'intera base della facciata proiettata (3.3).
2. Le sistemazioni del terreno lungo i piani della facciata devono limitarsi a un piano. Per le sistemazioni del terreno circostante fa stato l'art. 100.
3. Per motivi architettonici o legati all'urbanizzazione l'autorità edilizia può autorizzare scavi o sistemazioni del terreno che sono dettati da esigenze topografiche e superano le misure ammesse. A tale scopo è indispensabile che l'autorità edilizia rilasci una decisione di principio positiva prima che venga presentata la domanda di costruzione. La decisione di principio è vincolata a una valutazione positiva da parte dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.

---

Altezza generale [e altezza delle facciate]

## Art. 29

1. L'altezza generale (5.1) [e / o l'altezza delle facciate (5.2)] degli edifici non può superare i valori indicati nello schema delle zone.
2. Negli edifici con tetto piano l'altezza generale ammessa si riduce di [2 - 3] m. [Negli edifici con tetto piano, l'altezza delle facciate sul lato della gronda in base allo schema delle zone vale per tutte le facciate.] È ammesso un piano arretrato (6.4).
3. Per gli edifici a gradoni di almeno [3 - 6] m o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale, le altezze generali [le altezze delle facciate / il numero di piani (6)] vengono calcolate [calcolati] separatamente per ogni parte del singolo edificio. I piani sfalsati all'interno degli edifici sono ammessi fino a un'altezza di 4,5 m per piano intero.

---

Lunghezza dell'edificio [e larghezza dell'edificio]

## Art. 30

1. Gli edifici che sporgono dal terreno determinante (1.1) non possono superare la lunghezza dell'edificio (4.1) [e la larghezza dell'edificio (4.2)] definita nello schema delle zone.
2. Se due o più edifici indipendenti sono contigui (edifici abbinati ed edifici a schiera), la lunghezza dell'edificio può essere superata complessivamente di [4 - 6] m.
3. La lunghezza e la larghezza di costruzioni interrato (2.4) possono essere scelte liberamente. Gli accessi carrabili e pedonali a costruzioni interrato possono essere realizzati su una larghezza massima di [4 - 6] m del terreno nella sua nuova configurazione.

---

Distanza dai confini e distanza tra edifici

## Art. 31

1. Devono essere rispettate le distanze dai confini (7.1) indicate nello schema delle zone. Sono fatte salve le linee di arretramento (7.3) come pure le distanze inferiori e le riserve conformemente alla LPTC.



2. La distanza minima tra gli edifici risulta dalla somma delle distanze che devono essere rispettate dai confini (7.2, fig. 7.1) e può essere ridotta conformemente alla LPTC.
3. Tutti gli edifici devono rispettare una distanza minima di [3,5 – 5] m dal bordo della carreggiata dalle strade pubbliche o che servono a scopi pubblici. Le parti di edificio sporgenti (3.4) nella distanza minima devono trovarsi almeno 3 m al di sopra del livello del marciapiede e 4,5 m al di sopra del livello della strada. Sono fatte salve le linee di arretramento (7.3).
4. Le parti di edificio sporgenti (3.4) devono sempre rispettare una distanza minima di 1,5 m dai confini.
5. Le costruzioni interrante (2.4) e le parti di costruzioni seminterrate (2.5) che non si trovano al di sopra del terreno determinante non devono rispettare la distanza dai confini (7.1).
6. Nei casi in cui la legge edilizia non prescrive distanze dai confini [per le parti di costruzioni seminterrate (2.5) che si trovano al di sopra del terreno determinante nonché] per piccole costruzioni e costruzioni accessorie (2.2, 2.3) valgono le prescrizioni minime cantonali relative alle distanze.

---

#### Dimensioni relative al CIAE

Art. 32

1. Per le seguenti definizioni e modalità di misurazione secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:
  1. Piccole costruzioni (2.2)
    - altezza generale ammessa (5.1): al massimo [4 – 5] m
    - superficie edificata computabile del fondo (8.4): al massimo [20 – 30] m<sup>2</sup>
  2. Costruzioni accessorie (2.3)
    - altezza generale ammessa: al massimo [4 – 5] m
    - superficie edificata computabile del fondo: al massimo [20 – 30] m<sup>2</sup>
  3. Costruzioni seminterrate CSI (2.5)
    - dimensione media «b» al di sopra del terreno determinante: al massimo [0.60 – 0.90] m  
La dimensione media si calcola partendo dalla somma di tutte le superfici fuori terra che superano il PIT per ciascun piano della facciata (superficie grigia nella figura 6.2), divisa per la lunghezza complessiva della base della facciata proiettata corrispondente a ogni PIT.
    - dimensione «f» al di sopra del terreno determinante: al massimo [2.5 – 3.0] m
  4. Parti di edificio sporgenti (3.4)
    - dimensione ammessa «a» per la profondità: al massimo [1 – 2] m
    - dimensione ammessa «b» per la larghezza: al massimo [2 – 5] m
    - quota ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo [1/5 – 1/3] per piano
  5. Parti di edificio arretrate in misura trascurabile (3.5)
    - dimensione ammessa «a» per la profondità: al massimo [1 – 2] m

- dimensione ammessa «b» per la larghezza: al massimo [1 – 2] m
- 6. Corpi tecnici sul tetto (5.1)
  - altezza ammessa (superamento del punto più alto del tetto): al massimo [1 – 1.5] m; sono fatte salve altezze superiori assolutamente indispensabili dovute a ragioni tecniche
- 7. Parapetti arretrati su edifici con tetti piani (5.2)
  - rientranza necessaria: almeno [1 – 2] m
- 8. Strutture sul tetto
  - altezza ammessa (sopra la superficie del tetto): al massimo [20 – 50] cm al di sotto del punto più alto del tetto (5.1)
  - superficie ammessa: al massimo [20 – 50] % della relativa superficie del tetto
- 9. Piani interrati PIT (6.2)

La dimensione media si calcola partendo dalla somma di tutte le superfici che, per ciascun piano della facciata, sporgono oltre la base della facciata di un PIT (superficie grigia nella figura 6.2), divisa per la lunghezza complessiva della base della facciata proiettata di questo PIT.

  - dimensione media ammessa «b» oltre la base delle facciate: al massimo [1.00 – 1.40] m
- 10. Piani mansardati (6.3)
  - altezza alla radice del sottotetto «b»: al massimo [0.8 – 1.2] m
  - altezza maggiore alla radice del sottotetto «d»: come l'altezza minore alla radice del sottotetto
  - larghezza ammessa di strutture sul tetto: al massimo [3 – 5] m su [almeno una, due, tre o tutte] le facciate intere

## b) Norme di zona

### Zona centrale

Art. 33

1. La zona centrale è destinata a scopi abitativi e ad aziende di servizi e di produzione.
2. La struttura insediativa e il tipo di edificazione ricorrente devono essere conservati e integrati. Laddove mancano le linee di arretramento sono i piani della facciata (3.1) esistenti a determinare la posizione degli edifici rispetto a strade e vie. Le schiere di edifici contigui possono essere realizzate senza considerare le prescrizioni relative alla lunghezza dell'edificio (4) e senza rispettare le distanze laterali dai confini e tra gli edifici. Deve essere rispettata solo la distanza dai confini sul retro.
3. Se lungo un tratto di strada vengono colmati singoli vuoti edificatori oppure vengono sostituiti o trasformati edifici esistenti, l'altezza generale degli edifici vicini può essere raggiunta o superata in misura esigua. Negli altri casi valgono le altezze (5) indicate nello schema delle zone.
4. Prima dell'elaborazione dei progetti, tutti gli intenti edilizi devono essere comunicati all'autorità edilizia. Quest'ultima determina le condizioni quadro riferite al progetto, se possibile

d'intesa con il committente. Di regola chiede il parere dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.

5. Modifiche sostanziali lungo tratti di strada esistenti come pure modifiche sostanziali di piazze e corti vengono effettuate in virtù di una pianificazione consecutiva.

---

#### Zona nucleo

Art. 34

1. La zona nucleo è destinata a scopi abitativi e ad aziende di servizi e di produzione, ad eccezione delle aziende agricole.
2. La struttura insediativa e il tipo di edificazione ricorrente devono essere conservati e integrati. Laddove mancano le linee di arretramento, con riferimento a nuovi edifici, compresi edifici sostitutivi e trasformazioni, devono essere mantenuti i piani della facciata (3.1) esistenti. Nel caso di schiere di edifici contigui lungo strade e vie, le dimensioni dell'edificio e le altezze (4, 5) come pure la forma del tetto si orientano agli edifici e alle strutture circostanti.
3. Prima dell'elaborazione dei progetti, tutti gli intenti edilizi devono essere comunicati all'autorità edilizia. Quest'ultima determina le condizioni quadro riferite al progetto, se possibile d'intesa con il committente. Di regola chiede il parere dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.
4. Modifiche sostanziali lungo tratti di strada esistenti come pure modifiche sostanziali di piazze e corti vengono effettuate in virtù di una pianificazione consecutiva.

---

#### Zona nucleo di villaggio [zona villaggio]

Art. 35

1. La zona nucleo di villaggio [zona villaggio] è destinata a scopi abitativi e ad aziende di servizi e di produzione, ad eccezione delle aziende agricole.
2. I nuovi edifici come pure le trasformazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono inserirsi bene nell'insediamento esistente per quanto riguarda posizione, proporzioni, forma del tetto e struttura.
3. Prima dell'elaborazione dei progetti, tutti gli intenti edilizi devono essere comunicati all'autorità edilizia. Quest'ultima determina le condizioni quadro riferite al progetto, se possibile d'intesa con il committente. Di regola chiede il parere dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.

1. La zona ampliamento nucleo [zona ampliamento villaggio] è destinata a scopi abitativi e ad aziende di servizi e di produzione, ad eccezione delle aziende agricole.
2. I nuovi edifici come pure le trasformazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti integrano e arricchiscono le strutture esistenti e la sostanza edilizia tradizionale della zona villaggio [zona nucleo] confinante per quanto riguarda posizione, volume, proporzioni, forma del tetto e struttura.

1. La zona residenziale è destinata a scopi abitativi. Sono ammesse aziende di servizi e di produzione a condizione che siano adeguate al quartiere residenziale dato per quanto riguarda aspetto e carattere, così come per le loro ripercussioni sugli spazi, sull'ambiente, sull'urbanizzazione e sulle sensibilità locali.

1. La zona residenziale mista è destinata a scopi abitativi e ad aziende di servizi e di produzione. Le ripercussioni sulla qualità abitativa dovute a scopi artigianali devono essere tollerate nel limite delle restrizioni previste dal diritto ambientale.

1. La zona artigianale mista è destinata ad aziende di produzione e di servizi con relativi spazi abitativi legati all'azienda.
2. Per ogni azienda è ammessa un'abitazione per il capoazienda qualora venga allestita al contempo una superficie sufficiente per l'attività aziendale [in grado di garantire la sopravvivenza economica / almeno equivalente]. Un ulteriore spazio abitativo legato all'azienda non può superare il [25 - 40] % dell'utilizzazione edilizia realizzata complessivamente sul fondo. Gli edifici esistenti utilizzati a scopi artigianali possono essere inclusi nel calcolo.
- [2. Al momento della realizzazione di un esercizio in grado di garantire la sopravvivenza economica è ammessa un'abitazione per il capoazienda. È possibile autorizzare altre utilizzazioni a scopo abitativo se è dimostrato che esse sono riservate a condizioni favorevoli al personale stagionale dei fornitori di prestazioni nei settori del turismo e dell'edilizia. In questo contesto vige il presupposto che le utilizzazioni ammissibili costituiscano un'unità edilizia.]
3. La destinazione d'uso delle superfici utilizzate per l'attività aziendale deve essere garantita mediante disposizioni nella licenza edilizia e con menzione nel registro fondiario.

1. La zona artigianale [zona industriale] è destinata ad aziende di produzione e di servizi e a impianti per il trattamento di rifiuti.
2. È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il titolare dell'azienda o per il personale, la cui presenza permanente è indispensabile per l'attività aziendale.

1. Nella zona di deposito [zona di trasbordo di materiali] è ammesso il deposito temporaneo e permanente di materiali e merci. Non è consentito il deposito di sostanze pericolose per l'ambiente, il deposito e il deposito temporaneo di rifiuti nonché di materiali da costruzione riciclati provenienti da rifiuti edili trattati.
2. Impianti e dispositivi come tettoie o recinzioni sono ammessi se servono direttamente a proteggere materiali e merci.

1. ...

1. La zona per piccole costruzioni (2.2) e costruzioni accessorie (2.3) è destinata alla realizzazione di edifici e impianti come garage, impianti di parcheggio, capanni per attrezzi o pergole. Sono ammesse costruzioni interrato (2.4), posteggi per automobili a cielo aperto e accessi carrabili.
2. Gli edifici e gli impianti esistenti possono continuare a essere destinati allo scopo attuale oppure essere trasformati per essere destinati agli usi ammessi secondo il capoverso 1 a condizione che non venga modificato il volume dell'edificio.

1. La zona per edifici e impianti sportivi è destinata alla realizzazione di edifici e impianti funzionali all'esercizio di attività sportive e del tempo libero all'aperto, in impianti coperti o in edifici.
2. La dimensione e la struttura di edifici e impianti si orientano alle prescrizioni del piano generale delle strutture o di un piano di area.

1. La zona di parcheggio comprende le superfici destinate al posteggio di veicoli. Gli autosili sono ammessi come costruzioni interrato (2.4) o seminterrate (2.5). Altri autosili sono autorizzati unicamente in presenza di prescrizioni sufficienti per quanto riguarda dimensionamento e struttura.
2. Gli impianti di parcheggio che sporgono dal terreno determinante o abbassato devono essere pianificati in modo tale che si inseriscano bene nell'immagine sia urbanistica, sia paesaggistica.

1. La zona per orti familiari comprende i giardini riservati alla coltivazione in proprio di frutta e verdura.
2. I proprietari fondiari allestiscono un relativo ordinamento che sottostà all'approvazione dell'autorità edilizia. Per edifici e impianti conformi all'ordinamento per orti familiari approvato non è necessario richiedere una licenza edilizia.

## C. Zone agricole

1. La zona agricola intensiva comprende le superfici destinate prevalentemente o esclusivamente all'agricoltura non dipendente dal suolo, alla gestione orticola nel settore della coltivazione vegetale e alla detenzione di animali.
2. Sono ammessi edifici e impianti destinati a questo scopo.

1. La zona per costruzioni agricole designa le ubicazioni ammesse per stalle ed edifici abitativi agricoli all'interno della zona agricola.
2. Per gli edifici abitativi agricoli valgono le prescrizioni della [zona residenziale / zona ampliamento villaggio].

1. La zona viticola comprende i terreni secondo il catasto viticolo.
2. Sono ammessi ripari per vigneti, capanni per attrezzi e impianti nella misura in cui sono necessari per la coltivazione della vite. Ripari e capanni per attrezzi non possono superare una superficie di base massima pari a 9 m<sup>2</sup> e un'altezza complessiva di 3 m. È vietata l'utilizzazione a scopi abitativi.

## D. Zone di protezione

### Zona di quiete per la selvaggina

Art. 50

1. La zona di quiete per la selvaggina comprende gli habitat di animali, in particolare le dimore della selvaggina.
2. Di principio, d'inverno sono vietati l'allestimento, la preparazione e la demarcazione di piste da discesa, per sci di fondo e per slitte o altre infrastrutture per l'esercizio di un'attività sportiva. Sono fatti salvi dei corridoi in caso di comprovata necessità. D'intesa con i guardiani della selvaggina e con il servizio forestale, il municipio emana divieti temporanei di accesso e di circolazione.
3. L'utilizzo di veicoli a motore è ammesso solo per scopi agricoli o forestali. Sono fatti salvi in generale interventi d'emergenza e di salvataggio come pure interventi di cura del bosco e della selvaggina d'intesa con i guardiani della selvaggina e con il servizio forestale.
4. Le zone di quiete per la selvaggina vengono contrassegnate secondo le direttive del servizio per la caccia e la pesca e della commissione cantonale per la cura della selvaggina. I proprietari fondiari devono tollerare gli interventi di cura appropriati.

### Zona corridoio faunistico

Art. 51

1. La zona corridoio faunistico ha lo scopo di conservare o eventualmente di ripristinare la continuità del paesaggio per la selvaggina e la funzionalità dei corridoi faunistici.
2. Nuovi edifici e impianti nonché modifiche a edifici e impianti esistenti sono ammessi nei limiti previsti dal diritto federale a condizione che non compromettano la funzionalità del corridoio faunistico.
3. Se possibile, gli ostacoli esistenti devono essere eliminati.
4. Il servizio per la caccia e la pesca deve essere consultato in sede di valutazione di intenti edilizi.

### Zona terreni secchi

Art. 52

1. La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che devono essere conservati sia per quanto riguarda l'estensione, sia per quanto riguarda la qualità.
2. Per la gestione occorre stipulare dei contratti tra Cantone e gestori.
3. Se esigere un'ubicazione al di fuori della zona terreni secchi non è ragionevole, in questa zona è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e impianti a ubicazione vincolata necessari per l'utilizzazione agricola o forestale della zona o utili a garantire la protezione dai pericoli naturali o la tutela di un altro interesse pubblico preponderante. Se vengono pregiudicati prati e pascoli secchi devono essere previste misure di compensazione.

4. Per prati e pascoli secchi di importanza nazionale valgono esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

---

#### Zona per comprensori di valorizzazione (terreni secchi)

Art. 53

1. La zona per comprensori di valorizzazione (habitat di specie vegetali e animali dei prati secchi) comprende uno o più prati e pascoli secchi contigui come pure habitat naturali o semi-naturali adiacenti di alto valore ecologico e con grande potenziale di valorizzazione ecologica.
2. La funzionalità di prati e pascoli secchi deve essere conservata e migliorata. Devono essere promosse la qualità ecologica degli altri habitat e l'interconnessione ecologica.
3. I prati e i pascoli secchi esistenti e futuri sono designati indicativamente nel piano delle zone.
4. Per la gestione occorre stipulare dei contratti tra Cantone e gestori.
5. Nei comprensori di valorizzazione è ammessa la realizzazione di edifici e impianti se questi ultimi sono conformi alle condizioni stabilite dalla legislazione sulla pianificazione del territorio e se la superficie e la qualità dei prati secchi vengono, nel complesso, ripristinate o aumentate.

#### E. Altre zone

---

#### Turismo e tempo libero

---

#### Zona per gli sport invernali

Art. 54

1. Nella zona per gli sport invernali vige un diritto generale di accesso per praticare il rispettivo sport invernale. All'interno della zona per gli sport invernali è ammessa la preparazione di piste con ausili tecnici. È possibile autorizzare ulteriori interventi come la posa e l'esercizio di impianti d'innevamento o l'esecuzione di misure per l'adattamento del terreno. Per nuovi edifici e impianti di dimensioni maggiori è indispensabile una determinazione specifica alla loro utilizzazione nel piano generale di urbanizzazione.
2. Se non possono essere realizzati come costruzioni interrate (2.4), gli edifici e gli impianti devono inserirsi bene nell'immagine paesaggistica. Nei limiti del possibile, le parti mobili degli impianti che sporgono dal terreno determinante (1.1) devono essere rimosse alla fine della stagione.
3. Nei punti in cui le zone di protezione della natura e le zone per gli sport invernali si sovrappongono, la preparazione delle piste non deve causare danni al biotopo oggetto di protezione [altezza minima della neve: 30 cm].



4. I danni o le perdite di proventi che la pratica degli sport invernali e la preparazione delle piste provocano ai fondi all'interno della zona per gli sport invernali devono essere valutati da un esperto e il Comune provvede alla riparazione o al risarcimento.
5. I costi che il Comune deve sostenere in relazione alla messa a disposizione e all'uso dei terreni per la pratica degli sport invernali vengono addebitati alle imprese e alle associazioni che traggono beneficio dagli sport invernali come funivie, esercizi ricettivi, organizzazioni turistiche e scuole di sci.
6. La procedura per la valutazione e il risarcimento di danni e perdite di proventi conformemente al capoverso 4 e per la riscossione dei contributi conformemente al capoverso 5 è disciplinata dal Comune mediante l'emanazione di norme che garantiscono la pratica degli sport invernali.

---

#### Zona per le attività sportive e il tempo libero

Art. 55

1. La zona per le attività sportive e il tempo libero comprende le aree destinate alle attività sportive e ricreative nel territorio.
2. Gli edifici e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività sportive o ricreative come impianti da gioco e di balneazione, aree di sosta e di picnic o parchi possono essere realizzati unicamente all'interno di questa zona nelle ubicazioni appositamente indicate nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture.

---

#### Zona di campeggio

Art. 56

1. La zona di campeggio è destinata ai campeggi. Sono ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari per l'esercizio, come impianti sanitari, chioschi e ristoranti.
2. Gli edifici, gli impianti e la vegetazione devono inserirsi bene nel paesaggio.
3. Per la gestione di un campeggio sono necessari un regolamento e un piano di utilizzo del suolo del campeggio. È inoltre necessaria un'autorizzazione d'esercizio rilasciata dal Comune. L'autorizzazione d'esercizio viene rilasciata solo se al momento dell'apertura tutti gli impianti sanitari nonché gli impianti per lo smaltimento delle acque di scarico necessari sono pronti all'uso.
4. Lo stazionamento permanente di roulotte, camper, tende e strutture simili è consentito nella misura massima del [...] per cento delle piazzole offerte. Per il resto valgono le prescrizioni contenute nel relativo regolamento del campeggio e nel piano del campeggio.
5. Attendamenti di durata limitata e singole piazzole al di fuori della zona di campeggio possono essere autorizzati dal municipio se non richiedono misure edilizie.

Zona di estrazione di materiali

Art. 57

1. La zona di estrazione di materiali comprende le superfici destinate all'estrazione di materiali naturali come sassi, ghiaia, sabbia, argilla e altre materie prime di origine minerale.
2. Gli edifici e gli impianti funzionali direttamente all'attività estrattiva o al trattamento in loco del materiale estratto possono essere autorizzati per la durata dell'attività estrattiva. Le ubicazioni di tali edifici e impianti sono definite nel piano generale delle strutture.
3. La strutturazione dell'area di estrazione dopo la conclusione dell'estrazione di materiale o di singole tappe nonché altri provvedimenti riguardanti la strutturazione dell'area di estrazione e le misure per la protezione dei dintorni sono definite nel piano generale delle strutture o in un piano di area.
4. Una volta conclusa l'attività estrattiva, le rispettive aree devono essere ristrutturare in base al piano generale delle strutture o al piano di area. L'autorità edilizia dispone i provvedimenti necessari nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Essa può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per concludere i lavori di ripristino.

Zona per la lavorazione di materiali

Art. 58

1. La zona per la lavorazione di materiali è destinata a edifici, impianti e depositi intermedi connessi con l'estrazione e con il trattamento di materiali naturali come sassi, ghiaia, sabbia, argilla e altre materie prime di origine minerale, con la raccolta e con la cernita di rifiuti edili, con il trattamento di rifiuti edili minerali come calcestruzzo di demolizione, materiale di demolizione non separato, asfalto di demolizione e materiale proveniente dal rifacimento delle strade oppure con la produzione di materiali da costruzione come calcestruzzo, malta e conglomerato bituminoso a caldo.
2. Sono ammessi locali d'ufficio ed espositivi connessi con un'utilizzazione conforme alla zona sotto il profilo aziendale. Non è permesso realizzare spazi abitativi.
3. Le superfici utilizzate devono essere ristrutturate e ricoltivate in funzione della futura utilizzazione del terreno entro tre anni dalla cessazione della lavorazione di materiali. L'autorità edilizia dispone i provvedimenti necessari nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Essa può esigere in particolare un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per concludere i lavori di ripristino.
4. Sono fatte salve prescrizioni particolari del piano generale delle strutture o di un piano di area.

Zona di discarica

Art. 59

1. La zona di discarica comprende le superfici destinate alla realizzazione dei tipi di discarica [A ... E] conformemente alla rispettiva legislazione federale.

2. Gli edifici e gli impianti possono essere autorizzati per la durata del deposito, a condizione che siano indispensabili per l'esercizio.
3. La strutturazione dell'area di deposito dopo la chiusura definitiva della discarica o di singole tappe nonché altri provvedimenti riguardanti la realizzazione e la strutturazione della discarica e la protezione dei dintorni sono stabilite nel piano generale delle strutture e vengono disciplinate nella procedura per il rilascio della licenza edilizia. Il Comune può esigere un'adeguata garanzia (deposito vincolato) per i mezzi finanziari necessari per concludere i lavori di ripristino.
4. Per la realizzazione, la gestione e la manutenzione della discarica nonché per la chiusura e la relativa garanzia valgono le prescrizioni federali e cantonali in materia. Sono fatte salve in particolare le necessarie autorizzazioni del servizio cantonale per la natura e l'ambiente.
5. Il municipio può obbligare i gestori ad accettare a condizioni favorevoli materiale di scavo e di sgombero non inquinato accumulato in seguito a eventi alluvionali nella misura in cui ciò risulti conciliabile con l'esercizio della discarica.

## 5. Piano generale delle strutture

### A. Aspetti generali

#### Determinazioni

Art. 60

Il piano generale delle strutture contiene le seguenti determinazioni:

#### a) Aree di strutturazione nello spazio insediativo

- |   |                        |         |
|---|------------------------|---------|
| - Area di insediamento protetta                               | art. 43 / art. 74 LPTC |         |
| - Area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione |                        | Art. 61 |
| - Area di protezione  |                        | Art. 62 |
| - Area di conservazione                                       |                        | Art. 63 |
| - Area di sviluppo centripeto                                 |                        | Art. 64 |
| - Area di rispetto  |                        | Art. 65 |
| - Trasferimento di utilizzazione                              |                        | Art. 66 |
| - Area di costruzione (7.4)                                   |                        |         |

#### b) Aree di strutturazione nel paesaggio

- |   |  |         |
|---|--|---------|
| - Area con divieto di costruzione         |  | Art. 67 |
| - Area con limitazioni dell'utilizzazione |  | Art. 68 |

#### c) Oggetti di strutturazione

- |  |                        |           |
|--|------------------------|-----------|
| - Edifici singoli protetti                                   | art. 43 / art. 74 LPTC |           |
| - Edifici e impianti di pregio                               |                        | Art. 69   |
| - Oggetti naturali e culturali di pregio                     |                        | Art. 70   |
| - Linee di arretramento (7.3) per la strutturazione edilizia | art. 55 LPTC           | / Art. 71 |

**B. Aree di strutturazione nello spazio insediativo**Area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione

Art. 61

1. Nelle aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione, gli intenti edilizi devono essere notificati all'autorità edilizia prima dell'elaborazione del progetto di costruzione.
2. L'autorità edilizia definisce d'intesa con il committente e l'organo di consulenza in materia di strutturazione le condizioni quadro strutturali per lo sviluppo di un progetto di qualità sotto il profilo urbanistico.
3. L'organo di consulenza in materia di strutturazione deve accompagnare l'elaborazione della domanda di costruzione e l'esecuzione del progetto. I costi legati alla consulenza in materia di strutturazione sono parte integrante della tassa a copertura delle spese per la licenza edilizia.

Area di protezione

Art. 62

1. Il piano generale delle strutture indica come area di protezione le parti di insediamento che presentano una sostanza edilizia e una struttura urbanistica sottoposte a elevato grado di protezione. Vi rientrano in particolare edifici e impianti, tetti, facciate, vie, piazze, muri, giardini e piantumazioni di importanza straordinaria.
2. Edifici, gruppi di edifici e parti di edificio situati nell'area di protezione devono essere conservati e non possono essere demoliti o sventrati. In caso di rinnovamenti o trasformazioni, la sostanza edilizia importante dal punto di vista architettonico e storico deve essere conservata sia all'interno, sia all'esterno dell'edificio. In presenza di elementi di disturbo deve essere ripristinato lo stato originario.
3. Sono esclusi dalla protezione singoli edifici o impianti oppure parti di essi che, in base a una decisione dell'autorità edilizia fondata su una relativa presa di posizione del Servizio monumenti, non sono degni di protezione.
4. Gli intenti edilizi devono essere notificati all'autorità edilizia prima di elaborare il progetto di costruzione. Quest'ultima si avvale della consulenza del Servizio monumenti.

Area di conservazione

Art. 63

1. Il piano generale delle strutture indica come area di conservazione le parti di insediamenti con gruppi di edifici, edifici e impianti nonché spazi liberi, che per via della loro forma complessiva, della posizione e dell'aspetto esteriore risultano di considerevole importanza territoriale, architettonica o urbanistica.
2. Edifici e impianti nonché parti di edificio e forme di costruzione di pregio situati nell'area di conservazione devono essere conservati e non possono essere demoliti. Rinnovamenti e

trasformazioni possono avvenire nei limiti previsti dalle disposizioni di zona e conservando l'aspetto esteriore. Nuovi edifici sono ammessi a determinate condizioni nei luoghi di costruzione appositamente designati entro i limiti di un volume di costruzione prescritto.

3. Sono esclusi dall'obbligo di conservazione edifici, impianti o parti di essi in base a una relativa presa di posizione del Servizio monumenti o dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.
4. Gli intenti edilizi devono essere notificati all'autorità edilizia prima di elaborare il progetto di costruzione e devono essere valutati e accompagnati dall'organo di consulenza in materia di strutturazione.

---

#### Area di sviluppo centripeto

Art. 64

1. Il piano generale delle strutture indica come area di sviluppo centripeto le parti di insediamento con sostanza edilizia inutilizzata e datata oppure con densità scarsa, nelle quali l'insediamento deve essere sviluppato, rinnovato ed eventualmente densificato con un approccio basato sullo specifico oggetto o su uno specifico territorio seguendo un obiettivo strutturale e urbanistico prescritto.
2. Nuovi edifici, edifici sostitutivi come pure trasformazioni e ampliamenti di edifici esistenti devono essere realizzati in base alle prescrizioni del piano generale delle strutture, del piano di area o del piano di quartiere.
3. Gli intenti edilizi devono essere notificati all'autorità edilizia prima di elaborare il progetto di costruzione e devono essere valutati e accompagnati dall'organo di consulenza in materia di strutturazione.

---

#### Area di rispetto

Art. 65

1. Il piano generale delle strutture indica come aree di rispetto gli spazi esterni come giardini, assi visivi, spazi liberi e spazi di transizione nel paesaggio che sono di particolare importanza per l'immagine urbanistica.
2. Nell'area di rispetto non possono essere costruiti nuovi edifici e impianti in superficie (divieto di costruzioni di soprastruttura). Di regola non sono permesse aree destinate a parcheggi.

---

#### Trasferimento di utilizzazione

Art. 66

1. I trasferimenti di utilizzazione servono a creare spazi liberi contigui più grandi che mirano a strutturare gli spazi esterni, a conservare particolari strutture del terreno o a mantenere libere parti del paesaggio. Le superfici edificabili e quelle da mantenere libere sono indicate nel piano generale delle strutture.
2. Il trasferimento di utilizzazione avviene in una procedura di pianificazione consecutiva. Qualora a tale scopo si renda necessaria una ricomposizione particellare, le superfici da edi-

ficare e quelle da mantenere libere devono essere ripartite tra i proprietari fondiari in proporzione al terreno concesso. Se possibile le diverse superfici utili devono essere riunite in una particella. Per contro, non può essere rivendicato un diritto alla ripartizione di particelle indivise.

### C. Aree di strutturazione nel paesaggio

#### Area con divieto di costruzione

Art. 67

1. Il piano generale delle strutture indica come aree con divieto di costruzione quelle aree in cui l'edificazione non è permessa né sopra il terreno determinante (1.1), né come costruzione interrata (2.4).
2. Modifiche del terreno, piantumazioni, muri e recinzioni sono ammessi nella misura in cui non sono in contrasto con lo scopo del divieto di costruzione.

#### Area con limitazioni dell'utilizzazione

Art. 68

1. Per le aree con limitazioni dell'utilizzazione il piano generale delle strutture indica restrizioni all'utilizzazione conforme alla zona oppure particolari condizioni a favore della conservazione e dell'utilizzazione di elementi che caratterizzano l'immagine del paesaggio, di edifici e impianti o di spazi esterni.
2. Le disposizioni specifiche dell'utilizzazione prevalgono rispetto alle norme di zona e rispetto alle norme edilizie generali.

### D. Oggetti di strutturazione

#### Edifici e impianti di pregio

Art. 69

1. Il piano generale delle strutture indica edifici o gruppi di edifici protetti che, a seguito della loro posizione, architettura e sostanza edilizia hanno un elevato pregio insediativo e storico. Di principio devono essere conservati e non possono essere né demoliti, né sventrati. Rinnovamenti come pure trasformazioni e costruzioni accessorie sono ammessi a condizione che la sostanza edilizia storica venga conservata il più possibile.
2. Secondo il piano generale delle strutture, gli edifici tipici del sito sono edifici che, per la loro posizione e la loro struttura, contribuiscono in modo sostanziale alla qualità dell'immagine urbanistica e all'identità della località. Modifiche edilizie sono possibili se l'aspetto esterno e la struttura edilizia di base rimangono invariati nei tratti essenziali.
3. Secondo il piano generale delle strutture, gli edifici degni di essere conservati sono quegli edifici o impianti che, per la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono alla qualità dell'immagine urbanistica o all'identità della località. I tratti essenziali dell'aspetto esterno di edifici e impianti degni di essere conservati non possono essere alterati.

4. Secondo il piano generale delle strutture, gli edifici degni di nota sono altri edifici che con il loro aspetto contribuiscono all'identità della località. La demolizione e la ricostruzione sono ammesse se il progetto di nuova costruzione presenta almeno lo stesso livello di qualità insediativa dell'oggetto da demolire per quanto riguarda posizione, forma e struttura.
5. Fatta eccezione per lavori di risanamento di entità trascurabile
  - a) gli intenti edilizi conformemente ai capoversi 1 e 2 devono essere accompagnati dal Servizio monumenti, mentre
  - b) tutti gli altri intenti edilizi devono essere accompagnati dall'organo comunale di consulenza in materia di strutturazione.

Gli intenti edilizi devono essere notificati all'autorità edilizia prima di elaborare il progetto di costruzione. L'autorità edilizia può richiedere un inventario degli edifici nonché il coinvolgimento della consulenza energetica durante la pianificazione di progetti edilizi. I costi delle consulenze necessarie sono parte integrante della tassa a copertura delle spese per la licenza edilizia.

---

#### Oggetti naturali e culturali di pregio

Art. 70

1. Per gli oggetti naturali e culturali protetti inseriti nel piano generale delle strutture valgono le disposizioni della legislazione cantonale in materia di pianificazione territoriale.
2. Gli oggetti naturali e culturali degni di conservazione definiti nel piano generale delle strutture, come sentieri storici, massi coppellari e con incisioni, fontane, frutteti tradizionali ad alto fusto, alberi monumentali, imponenti alberi isolati, muri a secco e massi erratici devono essere curati in misura particolare e conservati nella loro entità.
3. L'autorità edilizia sostiene i provvedimenti volti a sviluppare il paesaggio naturale e culturale e a conservare gli oggetti di pregio. Per gli intenti edilizi essa rilascia le necessarie disposizioni per la conservazione di oggetti di pregio nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

---

#### Linee di arretramento e allineamento per la strutturazione edilizia

Art. 71

1. Le linee di arretramento di tipo A sono da considerare alla stregua di prescrizioni relative alle distanze dai confini. Non sono ammesse distanze inferiori conformemente alla LPTC.
2. Le linee di arretramento di tipo B sono da considerare alla stregua di prescrizioni relative alle distanze dai confini. Sono ammesse distanze inferiori conformemente alla LPTC.
3. Le linee di allineamento di tipo C determinano in modo imperativo la posizione dei piani della facciata.
4. Le linee di arretramento di tipo D determinano in modo imperativo l'estensione verticale e orizzontale di edifici.

5. Le linee di arretramento per la strutturazione edilizia vengono definite nel piano generale delle strutture o in piani consecutivi.

## E. Disposizioni di strutturazione

Segnaposto: disposizioni supplementari relative all'edificazione normativa

## 6. Piano generale di urbanizzazione

### A. Aspetti generali

---

Determinazioni Art. 72

---

1. Il piano generale di urbanizzazione contiene le seguenti determinazioni:

a) Aree di urbanizzazione

- Area di urbanizzazione privata Art. 73
- Area di traffico Art. 74
- Area di approvvigionamento e di smaltimento Art. 75
- Altre aree di urbanizzazione Art. 76

b) Impianti di urbanizzazione

- Strade collettrici e di accesso Art. 78
- Strade rurali Art. 79
- Percorsi del traffico non motorizzato Art. 80
- Impianti di parcheggio pubblici Art. 81
- Impianti di approvvigionamento e di smaltimento Art. 82
- Impianti per lo sport e il tempo libero Art. 83

c) Altre determinazioni

- Linee di arretramento (7.3) art. 55 LPTC

2. Gli impianti del traffico, di approvvigionamento e di smaltimento soggetti a una procedura di approvazione del piano o del progetto prevista da diritto speciale vengono rilevati nel piano generale di urbanizzazione a titolo di indicazione.

### B. Aree di urbanizzazione

---

Area di urbanizzazione privata Art. 73

---

1. Nelle aree di urbanizzazione privata secondo il piano generale di urbanizzazione l'autorità edilizia può autorizzare i proprietari fondiari a provvedere autonomamente all'urbanizzazione del loro terreno in base a quanto prescritto dall'ordinamento base.



2. Se sono coinvolti più privati e non è possibile raggiungere un accordo sulla procedura o sulla ripartizione delle spese, spetta all'autorità edilizia decidere in merito. Essa può avviare una pianificazione di quartiere o una procedura contributiva.

---

#### Area di traffico

Art. 74

1. Nelle aree di traffico determinate nel piano generale di urbanizzazione valgono disposizioni particolari inerenti l'urbanizzazione.
2. Nelle aree di traffico con urbanizzazione limitata non possono essere realizzati impianti per il traffico motorizzato.
3. Nelle aree di traffico con urbanizzazione comune, gli impianti del traffico previsti nel piano generale di urbanizzazione come posteggi coperti e impianti di parcheggio in superficie, devono essere realizzati come impianti collettivi per tutti i terreni all'interno dell'area. Il numero di posteggi obbligatori che deve essere messo a disposizione si conforma alle prescrizioni del piano generale di urbanizzazione o, nel caso in cui non siano previste prescrizioni in tal senso, alle disposizioni generali.

---

#### Area di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 75

1. Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento determinate nel piano generale di urbanizzazione valgono disposizioni particolari inerenti l'urbanizzazione.
2. Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento con urbanizzazione comune, gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento previsti nel piano generale di urbanizzazione come antenne collettive, allacciamenti collettivi e punti di raccolta dei rifiuti devono essere realizzati come impianti collettivi per tutti i terreni all'interno dell'area.
3. Nelle aree di smaltimento delle acque di scarico lo smaltimento deve avvenire in conformità alle prescrizioni previste per i singoli sistemi con un sistema di separazione integrale o parziale, con un sistema misto oppure tramite dispersione.

---

#### Altre aree di urbanizzazione

Art. 76

1. Il piano generale di urbanizzazione stabilisce altre aree di urbanizzazione con disposizioni particolari inerenti l'utilizzazione come aree per l'innevamento, aree con interventi nella conformazione naturale del suolo oppure aree con particolari provvedimenti inerenti il trattamento del suolo.
2. Se necessario, l'autorità edilizia limita gli interventi sotto il profilo temporale e territoriale e dispone altre prescrizioni d'intesa con i competenti servizi cantonali.

## C. Impianti di urbanizzazione

### Impianti del traffico

#### Aspetti generali

Art. 77

1. Il piano generale di urbanizzazione determina le strade collettrici e di accesso, gli impianti per il traffico non motorizzato come percorsi pedonali, sentieri escursionistici, piste ciclabili nonché le strade forestali e agricole nella misura in cui tali impianti risultino necessari per l'urbanizzazione del territorio comunale. Esso determina le infrastrutture necessarie per un'urbanizzazione sufficiente come parcheggi pubblici nonché fermate di bus e autopostali.
2. Il piano generale di urbanizzazione determina le strade e i sentieri previsti, per i quali con l'approvazione dei piani viene concesso il diritto di espropriazione. Se gli impianti del traffico si trovano su un terreno di proprietà privata, l'autorità edilizia provvede all'acquisto del terreno o dei diritti.
3. Laddove il piano generale di urbanizzazione per gli impianti del traffico dell'urbanizzazione particolare determina unicamente dei punti di collegamento, il tracciato esatto degli impianti deve essere determinato nel quadro di una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### Strade collettrici e di accesso

Art. 78

1. Il tipo e l'estensione delle strade collettrici e di accesso devono essere adeguati alla zona da urbanizzare. Esse devono essere collegate alla rete stradale di ordine superiore in modo tale da non generare traffico estraneo. Le strade e le piazze devono essere illuminate laddove le circostanze lo esigano.
2. Le strade di quartiere devono essere realizzate in modo tale da poter essere utilizzate come spazi esterni per esigenze comuni del quartiere e come vie di accesso.
3. Le strade collettrici e di accesso, comprese le rispettive infrastrutture, sono pubbliche nonché accessibili e percorribili da chiunque nel quadro del rispettivo scopo e nel rispetto delle prescrizioni locali sul traffico.

#### Strade rurali

Art. 79

1. Le strade rurali sono funzionali alle utilizzazioni del comprensorio non insediativo collegato, in particolare alla gestione agricola e forestale.
2. In linea di principio devono essere realizzate in terra battuta e asfaltate solo laddove ciò si riveli necessario per motivi impellenti.
3. L'uso di strade forestali e agricole si orienta alle prescrizioni della legislazione sulle foreste e sulle bonifiche fondiari nonché alle prescrizioni locali sul traffico emanate dal Comune.

4. Se necessario, il Comune emana limitazioni dell'utilizzazione per il traffico non motorizzato.

---

#### Percorsi del traffico non motorizzato

Art. 80

1. In sede di determinazione delle reti di percorsi del traffico non motorizzato si provvede a separare le diverse forme di mobilità. I percorsi e le zone pedonali devono essere strutturati in modo gradevole e di regola vengono illuminati.
2. I sentieri escursionistici vengono segnalati in conformità alla legislazione sui percorsi pedonali e i sentieri della Confederazione. Per quanto riguarda i sentieri escursionistici al di fuori del comprensorio insediativo occorre provvedere affinché la superficie del sentiero non sia coperta da uno strato di bitume o cemento.
3. I collegamenti ciclabili su strade con traffico considerevole devono essere garantiti con corsie ciclabili o con ciclo piste separate. Laddove opportuno e necessario, i percorsi per mountain bike vengono separati dalla rete di percorsi pedonali e di sentieri escursionistici.
4. Il Comune provvede affinché i percorsi del traffico non motorizzato siano accessibili e percorribili dalla collettività (da chiunque) nel quadro del rispettivo scopo. Se necessario, per i sentieri destinati esclusivamente al traffico non motorizzato il Comune emana delle limitazioni dell'utilizzazione come divieti di passare a cavallo e simili.

---

#### Impianti di parcheggio pubblici

Art. 81

1. Il Comune provvede a un'offerta sufficiente di impianti di parcheggio pubblici per veicoli a motore e per biciclette.
2. Di regola i posteggi pubblici per veicoli a motore possono essere utilizzati solo a pagamento. Le tariffe di parcheggio per automobili e motociclette vengono stabilite in un atto normativo deciso dal Comune.
3. Se necessario, il municipio emana un regolamento di utilizzazione per i parcheggi pubblici e per gli impianti collettivi realizzati dal Comune.

---

#### Impianti di approvvigionamento e di smaltimento

Art. 82

1. Per quanto riguarda gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento necessari per l'urbanizzazione sufficiente delle zone edificabili, il piano generale di urbanizzazione distingue tra impianti esistenti e impianti previsti. Più precisamente, tra questi rientrano gli impianti per l'approvvigionamento di acqua potabile e di energia elettrica, gli impianti di telecomunicazione, gli impianti di gestione dei rifiuti e, nella misura indicata dal piano generale di smaltimento delle acque, gli impianti di smaltimento delle acque di scarico.
2. Gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento definiti nel piano generale di urbanizzazione sono pubblici. L'allacciamento di fondi privati agli impianti pubblici e lo smaltimento dei rifiuti si conformano agli atti normativi del Comune concernenti l'urbanizzazione.

3. Laddove il piano generale di urbanizzazione per gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento determina unicamente dei punti di collegamento, il tracciato esatto degli impianti deve essere determinato nel quadro di una pianificazione consecutiva o nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

---

#### Impianti per lo sport e il tempo libero

Art. 83

1. Gli impianti per lo sport e il tempo libero come sciovie, funivie, piste per slittini, piste finlandesi e slittovie nonché le relative installazioni d'esercizio come sorgenti di prelievo, condotte e prese d'acqua per gli impianti di innevamento sono ammessi nella misura indicata dal piano generale di urbanizzazione.
2. La realizzazione di impianti per lo sport e il tempo libero che in base a quanto stabilito dal piano generale di urbanizzazione sono soggetti a concessione, come sciovie e funivie, richiede una concessione e l'approvazione dei piani da parte di Confederazione o Cantone.

### **7. Pianificazioni consecutive**

---

#### Pianificazione consecutiva

Art. 84

1. Nelle aree con pianificazione consecutiva (piano di area, piano di quartiere, ricomposizione particellare) indicate nel piano delle zone, gli intenti edilizi vengono approvati solo se non compromettono l'emanazione della pianificazione consecutiva, e se non sono in contrasto con le prescrizioni e con le direttive sia passate in giudicato, sia previste.
2. La delimitazione dell'area di pianificazione stabilita nel piano delle zone è vincolante per chiunque. Nella misura in cui ciò si dimostri necessario od opportuno, all'inizio o durante la procedura di pianificazione l'autorità edilizia può estenderla ad altri fondi.
3. L'autorità edilizia può svolgere pianificazioni consecutive anche al di fuori delle aree per le quali vi è un obbligo di pianificazione consecutiva in base al piano delle zone, nella misura in cui ciò si dimostri necessario od opportuno per l'attuazione dell'ordinamento base.

## V Prescrizioni edilizie comunali

### 1. Diritto edilizio formale

#### Licenza edilizia

##### Obbligo di annuncio

Art. 85

1. Gli intenti edilizi (edifici e impianti, compresi modifiche di progetti, cambiamenti di destinazione, lavori di rinnovo, lavori di manutenzione, cambiamenti di destinazione di fondi da cui ci si devono attendere conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione) devono essere annunciati senza eccezione per iscritto all'autorità edilizia prima della progettazione e della realizzazione.
2. L'autorità edilizia registra l'intento edilizio e il committente.

##### Decisione sull'obbligo di licenza edilizia e sul tipo di procedura

Art. 86

1. L'autorità edilizia decide se l'intento annunciato rientra tra quelli non soggetti all'obbligo di licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC, oppure se vi è un obbligo di licenza edilizia. Essa decide a favore dell'obbligo di licenza edilizia se vi sono indizi che con un intento edilizio che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni di diritto materiale o diritti di terzi.
2. Per quanto riguarda gli intenti soggetti all'obbligo di licenza edilizia, l'autorità edilizia decide se occorre svolgere la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia oppure se sono adempiuti i requisiti per la procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente agli art. 50 segg. OPTC. Per progetti conformemente all'art. 40 OPTC che secondo il capoverso 1 sono sottomessi all'obbligo della licenza edilizia viene applicata esclusivamente la procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente agli art. 50 segg. OPTC.

##### Notifica della decisione e apertura della procedura

Art. 87

1. Entro 15 giorni lavorativi dall'annuncio l'autorità edilizia comunica al committente ciò che ha deciso conformemente all'art. 86 con una decisione impugnabile. Per intenti edilizi soggetti all'obbligo di licenza edilizia, essa indica contemporaneamente il numero di esemplari di domanda di costruzione da inoltrare nonché la documentazione da allegare.
2. Per tutti i progetti l'autorità edilizia informa inoltre il committente in merito all'eventuale necessità di domande per autorizzazioni supplementari.

3. Dopo aver ricevuto la domanda di costruzione formale, l'autorità edilizia svolge la procedura stabilita, se necessario provvede affinché venga avviata la procedura EFZ e garantisce il coordinamento necessario con altre autorità competenti in caso di progetti che necessitano di autorizzazioni supplementari.

1. La domanda di costruzione deve essere redatta sul modulo ufficiale e inoltrata in duplice copia, mentre per le domande EFZ devono essere inoltrate quattro copie. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori copie.
2. Se necessario, alla domanda di costruzione devono essere allegati:
  1. l'estratto del registro fondiario e il piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto) contenente: tracciato dei confini, numeri delle particelle, superfici dei fondi, superficie edificata, base della facciata proiettata (3.3), posizione degli edifici vicini, accessi carrabili, posteggi, linee di arretramento, distanze dai confini e dagli edifici, quote di riferimento assicurate;
  2. in caso di ampliamenti e trasformazioni nonché in caso di rinnovamenti esterni: documentazione fotografica relativa all'edificio esistente;
  3. piano di situazione con allacciamenti per acqua, canalizzazioni, corrente elettrica e telefono;
  4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete riguardo a dimensioni esterne e spessori dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le misure rilevanti conformemente al CIAE; base della facciata proiettata (3.3) nella pianta del 1° piano intero (6.1); destinazione d'uso dei locali;
  5. piani delle facciate (viste) (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete in merito alle altezze conformemente al CIAE, con andamento del terreno determinante e del nuovo terreno nel piano della base di ogni facciata proiettata, prolungata fino al confine nonché con le quote della strada; indicazione delle misure determinanti relative a lunghezza, superficie e profondità degli scavi nonché indicazione in merito alla sporgenza di costruzioni seminterrate e di strutture sul tetto. (Se il terreno determinante in via eccezionale si scosta dalla configurazione naturale o esistente, occorre ottenere anticipatamente il consenso dell'autorità edilizia);
  6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione da applicare (8) con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per il relativo indice di utilizzazione conformemente alle figure 8.2, 8.3 o 8.4 nonché dei posteggi;
  7. piani di progetto dei lavori di sistemazione esterna con rappresentazione di modifiche del terreno, muri di sostegno, recinzioni, armature di scavo, parcheggi, piantumazioni, ecc.;
  8. descrizione dell'opera con indicazioni in merito a destinazione d'uso, esecuzione dei lavori, materiale, colore, ecc.;
  9. indicazione dei costi di costruzione approssimativi; calcolo della cubatura secondo la norma SIA 416;
  10. documentazione per le infrastrutture di protezione civile conformemente alle prescrizioni federali e cantonali;
  11. documentazione per gli impianti soggetti all'obbligo di permesso della polizia del fuoco;

12. in caso di edifici e impianti nell'area di strade cantonali, le domande necessarie conformemente alle prescrizioni cantonali (incluso il rapporto dell'esame preliminare dell'Ufficio tecnico cantonale);
13. certificato energetico e relativo risultato su modulo ufficiale. Per gli edifici protetti e di pregio, per quanto riguarda il certificato energetico valgono disposizioni particolari;
14. certificato concernente l'insonorizzazione conformemente alle prescrizioni federali;
15. dichiarazione concernente il rumore delle pompe di calore aria / aria o aria / acqua oppure degli impianti di riscaldamento, di ventilazione e di climatizzazione secondo le direttive dei responsabili cantonali per la prevenzione del rumore (Cercle Bruit);
16. decisione d'esame preliminare dell'Assicurazione fabbricati per edifici e costruzioni simili a edifici nella zona di pericolo;
17. in caso di allacciamenti alla rete idrica e delle acque di scarico, indicazioni in merito al fabbisogno di acqua, al diametro e al materiale dei tubi nonché alla pendenza delle condotte di raccordo;
18. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque di scarico (impianti di depurazione individuale) e degli impianti di pretrattamento necessari per le acque di scarico nonché indicazioni relative alle dimensioni degli impianti;
19. per intenti edilizi che provocano inquinamenti atmosferici, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, dichiarazione delle emissioni conformemente alle prescrizioni federali;
20. per la detenzione di animali da reddito agricolo: calcolo della distanza minima conformemente al rapporto FAT e prova del rispetto della distanza minima da edifici vicini e zone abitate;
21. per intenti edilizi con importanti emissioni di inquinanti atmosferici, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, la previsione delle immissioni conformemente alle prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);
22. per intenti edilizi che provocano radiazioni non ionizzanti, la scheda dei dati sul sito e indicazioni conformemente alle prescrizioni federali;
23. per intenti edilizi con fonti di rumore proprie, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, la documentazione conformemente alle prescrizioni federali (previsione del rumore su richiesta dell'autorità edilizia);
24. per intenti edilizi in zone esposte al rumore, documentazione conformemente alle prescrizioni federali;
25. documentazione per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento del livello della falda freatica e i prelievi di acqua freatica nonché per l'autorizzazione di pompe di calore per lo sfruttamento del calore dell'acqua o del terreno conformemente alle istruzioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
26. indicazioni in merito a tipo, qualità e quantità dei rifiuti che risultano durante la realizzazione dell'intento edilizio e indicazioni in merito al loro smaltimento su apposito modulo (dichiarazione di smaltimento per rifiuti edili del servizio per la natura e l'ambiente);

27. per impianti di trattamento dei rifiuti (ad es. discariche, impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo, depositi intermedi, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate all'anno, IIRU), indicazioni e documentazione conformemente alle prescrizioni federali;
28. conferma su apposito modulo che i provvedimenti necessari per la protezione contro il radon sono stati adottati;
29. indicazioni e accordi in merito a eventuali diritti di costruzione a distanza ravvicinata e a diritti di costruire a confine e simili nonché in merito a eventuali utilizzi duraturi o temporanei di fondi pubblici o privati di terzi ai sensi degli [art. 112 e art. 114], allegando gli estratti pertinenti del registro fondiario (iscrizioni, annotazioni e menzioni);
30. eventuali indicazioni in merito a oggetti da proteggere secondo la LPN.

L'autorità edilizia può rinunciare a singoli documenti di pianificazione o richiederne altri se lo ritiene necessario per la valutazione dell'intento edilizio. Per intenti edilizi particolari può richiedere un modello.

3. Per intenti edilizi soggetti alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia, la domanda di costruzione deve essere inoltrata in forma semplificata e solo con la documentazione necessaria per la comprensione dell'intento. Le domande di autorizzazioni supplementari soggette all'obbligo di coordinamento si conformano alle direttive del diritto speciale.
4. La documentazione relativa alla domanda di costruzione deve essere firmata dal proprietario fondiario, dal committente e dai progettisti. In casi particolari, una comprova della facoltà di disporre sostituisce la firma del proprietario fondiario.
5. In caso di modifiche a edifici e impianti esistenti nonché in caso di piani approvati, dai piani deve risultare lo stato delle parti di edificio interessate prima e dopo la modifica (esistente: grigio/nero; nuovo: rosso; demolizione: giallo).
6. Dopo la conclusione dei lavori di costruzione, all'autorità edilizia deve essere consegnata spontaneamente una documentazione dell'opera eseguita (piani d'esecuzione). In caso di intenti edilizi con permesso EFZ, all'autorità edilizia devono essere recapitati due esemplari della documentazione.

---

#### Dichiarazione di garanzia

Art. 89

1. Se edifici e impianti che non corrispondono alle disposizioni di legge vengono autorizzati in via eccezionale per un periodo limitato, l'autorizzazione può essere vincolata alla stipula di un accordo con cui i proprietari fondiari si impegnano a ripristinare lo stato legale su richiesta dell'autorità edilizia ed entro un termine adeguato (dichiarazione di garanzia).
2. L'autorità edilizia fa iscrivere dichiarazioni di garanzia nel registro fondiario a spese del committente.



## 2. Regolamentazioni per la gestione della costruzione di abitazioni secondarie

Segnaposto per regolamentazioni di diritto comunale in virtù dell'art. 22a LPTC in relazione alla legge sulle abitazioni secondarie (inasprimenti rispetto alla legge sulle abitazioni secondarie).

## 3. Promozione della costruzione di abitazioni

Quote abitative

Art. 90

1. In caso di nuovi edifici nonché di trasformazioni e ampliamenti sostanziali, le quote abitative stabilite nello schema delle zone possono essere utilizzate esclusivamente come spazio abitativo.
2. Le quote abitative vengono indicate in percentuale ... [delle superfici utili principali (8.2) / del volume dell'edificio (8.3) / della superficie edificata computabile del fondo (8.4) / della superficie di piano computabile (B 8.5)]. Di regola esse devono essere applicate per ogni singolo edificio. L'autorità edilizia può autorizzare il trasferimento o il raggruppamento delle quote abitative per fondi adiacenti o in caso di più edifici sullo stesso fondo, se è rispettata la quota abitativa prescritta riferita a tutti gli edifici.
3. La destinazione d'uso degli spazi abitabili deve essere garantita mediante condizioni nella licenza edilizia.

## 4. Sicurezza e salute

Igiene abitativa

Art. 91

1. I locali con superfici utili principali (C) devono essere sufficientemente illuminati e arieggiabili. Eventualmente occorre creare condizioni ineccepibili ricorrendo a corrispondenti impianti tecnici.
- [2. Gli spazi abitabili e le camere da letto devono avere finestre che si trovano sopra il livello del suolo, che portano all'esterno e che possono essere aperte in misura sufficiente; la superficie delle finestre deve corrispondere ad almeno un decimo della superficie netta (C).]
- [2. Per spazi abitabili e di lavoro occorre rispettare un'altezza in luce (5.4) pari in media ad almeno 2,30 m, nei piani mansardati (6.3) ad almeno 2,00 m. Vengono computate solo parti di locali con un'altezza in luce pari a 1,60 m.]

Parchi giochi, locali accessori

Art. 92

1. Se vengono costruiti, trasformati sostanzialmente o ampliati insediamenti abitativi o case plurifamiliari, sui fondi privati occorre realizzare dei parchi giochi soleggiati e protetti dal

traffico nonché di dimensioni sufficienti [di regola [15 - 20] % dell'intera superficie netta (C)].

2. Almeno il 10% delle superfici utili principali (C) deve essere messo a disposizione per superfici utili secondarie esterne alle abitazioni come solai, cantine, locali hobby e locali accessori generali.

---

#### Bilancio energetico

Art. 93

1. Il Comune promuove l'utilizzo di impianti per la produzione e lo sfruttamento di energie rinnovabili. Esso disciplina i dettagli in una legge sull'energia.

---

#### Misure di sicurezza durante i lavori di costruzione

Art. 94

1. Durante lavori di costruzione di qualsiasi genere occorre adottare le misure necessarie per proteggere persone, oggetti e ambiente.
2. I lavori di costruzione devono essere pianificati ed eseguiti in modo tale da provocare la quantità minore possibile di immissioni e da rispettare le prescrizioni federali e cantonali. I lavori di costruzione che provocano rumore dovuto al traffico o ad altri motivi nonché polvere, vibrazioni od odori molesti possono essere eseguiti solo nei giorni feriali dalle ore 08.00 alle ore 12.00 e dalle ore 13.00 alle ore 19.00. In casi particolari l'autorità edilizia può permettere eccezioni o disporre altre limitazioni.
3. Le acque di scarico provenienti dai cantieri devono essere trattate in base al tipo e alla quantità prima di essere immesse, previa autorizzazione dell'autorità cantonale competente (servizio per la natura e l'ambiente), nelle canalizzazioni o in un corso d'acqua ricettore oppure prima della loro dispersione. I rifiuti prodotti nei cantieri devono essere riciclati o smaltiti secondo le prescrizioni federali, cantonali e comunali.

## 5. Strutturazione

---

#### Tetti e strutture sul tetto

Art. 95

1. I tetti devono essere strutturati come unità architettoniche gradevoli dal punto di vista estetico che presentano un legame con la sostanza edilizia circostante (forme dei tetti, materiali) e con la struttura dell'insediamento.
2. Nelle [zone nucleo di villaggio / zone ampliamento villaggio, ...] sono ammessi solo tetti a due falde e tetti a padiglione con un'inclinazione compresa tra il [25 - 35] e il [45 - 60] %. Nelle altre zone, l'inclinazione dei tetti non deve essere inferiore al [45 - 60] %. Tetti a una falda meno inclinati e tetti piani possono essere ammessi per costruzioni accessorie, piccole costruzioni e terrazze sul tetto fino a [15 - 25] m<sup>2</sup>.
3. Le strutture sul tetto e le terrazze a tasca nonché gli abbaini e i lucernari sono permessi se non superano le misure ammesse e se è garantita una configurazione gradevole dal punto di vista estetico sia del tetto, sia complessiva. Gli abbaini a strascico presentano un'inclinazione

minima del [5 - 15] %. Nelle [zone nucleo di villaggio / zone ampliamento villaggio, ...] nonché per gli oggetti da proteggere indicati nel piano generale delle strutture non vi è alcun diritto a realizzare strutture sul tetto e terrazze a tasca nonché abbaini e lucernari se non è disponibile una valutazione positiva dell'organo di consulenza in materia di strutturazione.

4. In presenza di una valutazione positiva dell'organo di consulenza in materia di strutturazione l'autorità edilizia può ammettere eccezioni al capoverso 2 in caso di buona configurazione e motivazione condivisibile oppure se vengono sfruttate energie rinnovabili.

---

#### Parti di edificio sporgenti e arretrate

Art. 96

1. Le parti di edificio sporgenti e arretrate devono costituire un'unità strutturale con l'edificio (dimensioni, proporzioni, materiali).
2. Nelle [zone nucleo di villaggio, zone ampliamento villaggio, ...], terrazzi e strutture simili devono rispettare le direttive sulle dimensioni per parti di edificio sporgenti (3.4) conformemente all'art. 32.
3. In presenza di una valutazione positiva dell'organo di consulenza in materia di strutturazione l'autorità edilizia può ammettere eccezioni in caso di buona configurazione e motivazione condivisibile.

---

#### Segnaposto: prescrizioni energetiche

Art. 97

1. ...

---

#### Impianti solari

Art. 98

1. La procedura per il rilascio dell'autorizzazione e la configurazione di impianti solari si conformano alle prescrizioni delle leggi di ordine superiore. Quale base per la valutazione della configurazione, l'autorità edilizia tiene conto della corrispondente guida per impianti solari del servizio per la pianificazione del territorio.
2. Nella zona industriale e artigianale in generale gli impianti solari sui tetti sono esonerati dall'autorizzazione se vengono rispettate le prescrizioni di strutturazione previste dal diritto di ordine superiore.
3. Gli impianti solari collocati sui tetti di edifici indicati nel piano generale delle strutture come protetti, caratteristici di un luogo, da conservare o degni di nota oppure collocati sui tetti di edifici di un'area di protezione o di conservazione necessitano in ogni caso di una licenza edilizia.

---

#### Recinzioni e piantumazioni

Art. 99

1. Le recinzioni come steccati, muri e siepi devono essere strutturate in modo adeguato e devono inserirsi nell'immagine sia urbanistica, sia paesaggistica. Le recinzioni mobili per la

custodia del bestiame devono essere rimosse immediatamente dopo il pascolo e non possono essere depositate all'aperto.

2. Le recinzioni con filo spinato o con altri materiali pericolosi sono vietate su tutto il territorio comunale. Le recinzioni esistenti di questo tipo devono essere rimosse entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente disposizione. Se necessario, l'autorità edilizia fa eseguire i provvedimenti necessari a spese dei proprietari.
3. Nelle [zone nucleo di villaggio, zone ampliamento villaggio, ...] le recinzioni sono ammesse in linea di principio solo se sono indispensabili per proteggere da pericoli le persone o la proprietà fondiaria.
4. Qualora le piantumazioni pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino l'immagine sia urbanistica, sia paesaggistica, l'autorità edilizia può ordinarne la rimozione.

---

#### Modifiche del terreno, scarpate e muri

Art. 100

1. Scavi, riempimenti, scarpate, muri di sostegno nonché muri di sponda devono essere limitati allo stretto necessario e non devono deturpare l'immagine sia urbanistica, sia paesaggistica.
2. Scavi e riempimenti devono essere adeguati al terreno circostante e a lavori ultimati devono essere rinverditi con alberi, arbusti o vegetazione locale. L'autorità edilizia può richiedere dei piani di ripristino.

---

#### Insegne pubblicitarie e cartelli indicatori

Art. 101

1. Insegne pubblicitarie e cartelli indicatori permanenti e temporanei sono ammessi nella misura in cui non pregiudicano l'immagine sia urbanistica, sia paesaggistica nonché la sicurezza del traffico. Le relative iscrizioni devono essere in lingua [tedesca / italiana / romancia].

---

#### Antenne

Art. 102

1. Le ubicazioni di antenne esterne, comprese le antenne paraboliche, devono essere scelte in modo tale da non pregiudicare l'immagine urbanistica.
2. Per nuovi edifici, trasformazioni sostanziali o ampliamenti entro le aree di protezione e le aree di conservazione, l'autorità edilizia può prescrivere la posa di antenne collettive e determinare l'area soggetta all'obbligo di allacciamento alle stesse.

---

#### Segnaposto: impianti di telecomunicazione mobile

Art. 103

Per disciplinare eventuali disposizioni comunali occorre considerare l'obbligo di annuncio secondo l'art. 40a OPTC. Si raccomanda l'introduzione del modello di cooperazione e di dialogo sulla base di un accordo tra l'autorità edilizia e gli operatori di telefonia mobile da stipulare precedentemente.

1. In linea di principio le balle di insilato devono essere depositate presso il centro dell'azienda agricola o in un edificio di sua appartenenza.
2. Le balle di insilato devono essere protette dalla selvaggina.
3. L'ubicazione delle balle di insilato deve essere notificata in precedenza al Comune.
4. Per il deposito delle balle di insilato devono essere rispettate le disposizioni del diritto materiale (distanze dai confini, limitazioni delle altezze, distanze da bosco, acque, strade, ecc.).

## 6. Traffico

1. L'autorità edilizia provvede affinché gli impianti comunali del traffico, in particolare gli impianti per il traffico non motorizzato, possano essere usati senza pericolo.
2. Le opere come gli imbocchi stradali, le uscite carrabili e pedonali verso strade, vie e verso piazze non devono comportare pericoli per gli utenti. L'autorità edilizia può disporre l'adeguamento o l'eliminazione di impianti pericolosi a spese del proprietario.
3. Sui tetti lungo gli spazi d'uso pubblico devono essere montate grondaie e dispositivi paraneve. Qualora lo scorrimento delle acque o la caduta di neve dai tetti minacci la sicurezza pubblica, i proprietari dei fondi sono tenuti ad adottare le misure necessarie per eliminare il pericolo. Se essi non vi provvedono, l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a loro spese.
4. Lungo le strade cantonali, le nuove opere o le modifiche a quelle esistenti richiedono un'autorizzazione supplementare dell'Ufficio tecnico cantonale.

1. Posteggi coperti e garage con uscita diretta su strade, vie e piazze comunali con traffico intenso devono avere un piazzale antistante di almeno 5 m di lunghezza e 3 m di larghezza. Qualora essi servano per posteggiare veicoli con una lunghezza superiore a 5 m, il piazzale antistante deve essere ampliato in misura corrispondente.
2. La pendenza massima delle rampe non può superare il 12%. Per le rampe situate nelle vicinanze di strade con traffico intenso, tra il margine della strada e l'inizio della pendenza deve essere disponibile un piazzale con una pendenza massima del 5% e una lunghezza minima di 4 m.
3. In caso di situazioni particolari, soprattutto nei nuclei degli insediamenti, l'autorità edilizia può autorizzare delle deroghe alle misure di cui sopra.

4. Lungo le strade cantonali, le nuove opere o le modifiche a quelle esistenti richiedono un'autorizzazione supplementare dell'Ufficio tecnico cantonale.

1. In caso di nuove costruzioni nonché di trasformazioni e ampliamenti da cui è lecito attendersi traffico supplementare, il committente è tenuto a realizzare dei posteggi per veicoli a motore a una distanza adeguata, accessibili durante tutto l'anno e disponibili in via permanente per il parcheggio, oppure è tenuto a dimostrare di disporre dei necessari diritti d'uso a scopo di parcheggio su terreno altrui.
2. In linea di massima devono essere disponibili per:
  - edifici residenziali  
1 posteggio per veicoli a motore per ogni abitazione fino a [60 - 100] m<sup>2</sup> di superficie di piano;  
per abitazioni più grandi: 2 parcheggi
  - edifici industriali/uffici  
1 posteggio per veicoli a motore ogni [30-130] m<sup>2</sup> di superficie di piano
  - locali di vendita  
1 posteggio per veicoli a motore ogni [15-30] m<sup>2</sup> di superficie del negozio
  - pensioni, alberghi  
1 posteggio per veicoli a motore ogni 3 posti letto
  - ristoranti  
1 posteggio per veicoli a motore ogni 5 posti a sedere (senza le sale da pranzo degli alberghi)

Per altri edifici e impianti l'autorità edilizia stabilisce il numero dei parcheggi obbligatori secondo le norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS). In sede di definizione del numero dei parcheggi obbligatori essa considera la raggiungibilità con i mezzi di trasporto pubblici e la quota del traffico non motorizzato in rapporto al volume complessivo di traffico generato. In casi particolari essa può ridurre il numero di parcheggi obbligatori a fronte di una dichiarazione di garanzia.

Fino a un quarto dei parcheggi obbligatori per veicoli a motore può essere sostituito con la creazione di posteggi per ciclomotori o biciclette. In questo caso, per ogni posteggio obbligatorio per veicolo a motore occorre realizzare quattro posteggi per ciclomotori o biciclette.

3. Per gli edifici con più di 3 unità abitative e per gli alberghi, due terzi dei parcheggi obbligatori devono essere sotterranei (2.4) o situati all'interno dell'edificio.
4. Per biciclette e ciclomotori devono essere messi a disposizione posteggi in numero sufficiente. Il numero si conforma alle norme VSS. Dove le circostanze lo permettono e i costi risultano ragionevoli, i posteggi per le biciclette e i ciclomotori devono essere allestiti in locali chiusi e ben accessibili o devono perlomeno essere coperti.

5. Alberi e giardini di pregio nonché spazi significativi per l'immagine urbanistica come cortili interni, piazze o muri e recinzioni non possono essere eliminati o utilizzati per realizzare posteggi.
6. Qualora le circostanze lo richiedano, i proprietari degli edifici e degli impianti esistenti vengono obbligati a realizzare dei posteggi oppure a partecipare a un impianto collettivo.

---

Contributo sostitutivo per posteggi per veicoli a motore

Art. 108

1. Qualora la realizzazione dei posteggi prescritti per veicoli a motore non sia possibile su terreno proprio o su terreno di terzi garantito mediante accordo contrattuale e i posteggi non possano nemmeno essere realizzati in un impianto collettivo, per ogni posteggio mancante deve essere versato un contributo sostitutivo una tantum.
2. Il contributo sostitutivo ammonta a fr. .... per posteggio obbligatorio. Questo importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione di .... punti in data ..... Se l'indice varia verso l'alto o verso il basso del 10% dei punti, anche il contributo sostitutivo aumenta o diminuisce del 10%.
3. Il contributo sostitutivo viene fatturato al committente al momento del rilascio della licenza edilizia e deve essere versato prima dell'inizio dei lavori di costruzione. Il ricavo derivante dai contributi deve essere impiegato per la realizzazione di impianti di parcheggio pubblici [o per la promozione dei trasporti pubblici o del traffico non motorizzato]. Il versamento del contributo sostitutivo non dà diritto a un posteggio per un veicolo a motore.

## 7. Approvvigionamento e smaltimento

---

Condotte di servizio

Art. 109

1. Di regola le condotte pubbliche di servizio devono essere posate nell'area stradale o entro le linee di arretramento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi di proprietà privata, la realizzazione della stessa e dei relativi impianti deve essere tollerata dai proprietari a fronte di un equo indennizzo. In caso di controversie, l'indennizzo viene stabilito dalla commissione di espropriazione competente.
2. Qualora mutino le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del Comune se nel momento in cui è sorto il diritto di condotta non è stato convenuto altrimenti.

---

Acque di scarico

Art. 110

1. Le acque di scarico di edifici e impianti devono essere trattate e smaltite secondo le prescrizioni federali e cantonali sulla protezione delle acque e conformemente al piano generale di smaltimento delle acque.
2. I dettagli sono definiti nella legislazione in materia di trattamento delle acque di scarico.

1. Gli impianti di compostaggio devono essere realizzati e gestiti in modo tale da non causare immissioni evitabili di odori o altri disturbi a terzi e in modo tale da escludere nella misura maggiore possibile la diffusione di neofite invasive.
2. Gli impianti di compostaggio devono essere protetti dagli animali selvatici.

## **8. Suolo pubblico e privato nonché spazio aereo sovrastante suolo pubblico**

1. L'uso comune accresciuto di suolo pubblico o di acque pubbliche è ammesso solo con l'autorizzazione del municipio.
2. Un uso comune particolare di suolo pubblico o di acque pubbliche che va oltre l'uso accresciuto necessita di una concessione da parte del Comune.
3. L'autorità edilizia può autorizzare l'uso dello spazio aereo sopra il suolo pubblico mediante bovindi, balconi o altre parti sporgenti dell'edificio, nella misura in cui ciò non ostacola l'uso del suolo pubblico, la sicurezza del traffico è garantita e non vi si oppongono altri interessi pubblici. Parti sporgenti esistenti di edifici come sporgenze, zoccoli, bovindi e tettoie possono essere isolati in un secondo momento senza licenza.
4. Le autorizzazioni per l'uso accresciuto di suolo pubblico e per uso particolare possono essere vincolate al versamento di un indennizzo. I dettagli in merito al calcolo e alla riscossione vengono disciplinati [dal municipio / dal parlamento comunale / dall'assemblea comunale] in un'ordinanza sugli emolumenti [una legge sugli emolumenti].

1. Il Comune e gli enti a cui è stato conferito un incarico di approvvigionamento e di smaltimento o a cui è stata rilasciata una concessione sono autorizzati a collocare gratuitamente su fondi privati o in costruzioni private insegne e cartelli come segnali e cartelli stradali, segnalazioni di sentieri, marchi della misurazione catastale e delle condotte di servizio nonché installazioni tecniche come idranti, dispositivi per l'illuminazione pubblica, cassette per quadri elettrici e dispositivi di misurazione. Occorre tenere conto delle richieste legittime dei proprietari fondiari.

1. In caso di progetti edilizi nella zona edificabile, il committente è autorizzato a utilizzare temporaneamente il terreno privato di terzi per accedere al cantiere, per depositare materiale e macchinari, per inserire ancoraggi nel terreno o per scopi paragonabili se ciò è inevitabile per attività preparatorie o per l'esecuzione dell'intento edilizio.



2. Questo diritto deve essere esercitato in modo il più possibile rispettoso per la proprietà del terzo interessato e non la deve pregiudicare o compromettere in modo inammissibile. Dopo la conclusione dei lavori di costruzione il committente deve ripristinare lo stato precedente e rimuovere le strutture montate se ciò è tecnicamente possibile e non causa un onere sproporzionato.
3. Il terzo interessato ha diritto a un indennizzo appropriato per l'utilizzo temporaneo e al pieno risarcimento dei danni.
4. Chi rivendica il diritto deve comunicare per iscritto in modo preciso e tempestivo al terzo interessato l'intenzione di utilizzare il suo fondo. Se il terzo interessato non acconsente entro 30 giorni dalla comunicazione o se le parti non trovano un accordo in merito all'ammontare dell'indennizzo appropriato, su istanza di chi rivendica il diritto, entro 20 giorni l'autorità edilizia comunale emana una decisione impugnabile in merito all'ammissibilità dell'utilizzo del fondo e / o in merito all'ammontare dell'indennizzo.
5. Il terzo interessato deve far valere eventuali rivendicazioni di risarcimento dei danni tramite un'azione civile.

## VI Ordinamento di urbanizzazione

### 1. Aspetti generali

Legge di urbanizzazione

Art. 115

1. A complemento della legge edilizia, la legge di urbanizzazione disciplina la progettazione, la realizzazione e la configurazione tecnica, l'utilizzo, la manutenzione e il rinnovo conforme alle necessità degli impianti di urbanizzazione pubblici e privati, in particolare nei settori dell'approvvigionamento idrico, del trattamento delle acque di scarico, della gestione dei rifiuti nonché dell'approvvigionamento energetico e della telecomunicazione, nella misura in cui singoli compiti non siano delegati a corporazioni comunali, enti concessionari o soggetti privati. La legge di urbanizzazione stabilisce gli obblighi e le condizioni di allacciamento.
2. Inoltre la legge di urbanizzazione disciplina la copertura delle spese a carico del Comune per la realizzazione, l'esercizio, la manutenzione e il rinnovamento degli impianti di approvvigionamento e di smaltimento. Stabilisce in particolare quali impianti di approvvigionamento vengono finanziati secondo le disposizioni della legislazione cantonale sulla pianificazione territoriale tramite contributi e quali tramite tasse. Se vengono riscosse tasse, la legge di urbanizzazione stabilisce la cerchia delle persone assoggettate, le basi di calcolo e le aliquote nonché la procedura di tassazione e di riscossione delle tasse.
3. In sede di redazione della legge di urbanizzazione occorre rispettare quanto prescritto dalla legislazione di ordine superiore e più precisamente il principio di causalità. La competenza per l'emanazione della legge di urbanizzazione spetta all'assemblea comunale [a una votazione alle urne].
4. Sono fatte salve regolamentazioni particolari nel quadro di pianificazioni di area e di quartiere.

Programma di urbanizzazione

Art. 116

1. L'autorità edilizia è competente per l'emanazione del programma di urbanizzazione. Quest'ultimo deve essere elaborato dall'ufficio tecnico in collaborazione con la commissione di pianificazione.
2. L'autorità edilizia espone pubblicamente nel Comune il progetto del programma di urbanizzazione per la durata di 30 giorni e rende nota l'esposizione nell'organo di pubblicazione ufficiale del Comune e nel Foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica le persone interessate possono presentare proposte e obiezioni all'autorità edilizia. Essa esamina le istanze, decide in merito a eventuali adeguamenti ed emana il programma di urbanizzazione.

3. L'autorità edilizia provvede affinché gli impegni finanziari derivanti dal programma di urbanizzazione vengano inseriti nel preventivo annuale del Comune.
4. In caso di adeguamenti sostanziali del programma di urbanizzazione, la procedura di esposizione pubblica deve essere ripetuta.

---

#### Nomi delle strade

Art. 117

1. Il municipio [L'autorità edilizia] decide in merito al nome delle strade pubbliche e private, delle vie e delle piazze situate sul territorio comunale.
2. Occorre utilizzare designazioni in [tedesco / italiano / romancio). Se possibile, occorre considerare le richieste legittime dei confinanti.
3. Il Comune redige un elenco dei nomi delle strade.

## **2. Progettazione e autorizzazione**

---

#### Progetti generali e progetti di costruzione

Art. 118

1. I progetti generali comprendono gli impianti del traffico per l'urbanizzazione generale, gli impianti principali per l'approvvigionamento di acqua e per lo smaltimento delle acque di scarico nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e la gestione dei rifiuti.
2. I progetti di costruzione determinano la natura, l'estensione, l'ubicazione e la struttura tecnica degli impianti di urbanizzazione e altri dettagli.
3. L'autorizzazione degli impianti di urbanizzazione avviene mediante la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## **3. Realizzazione, esercizio, manutenzione e rinnovo**

---

#### Impianti di urbanizzazione pubblici

---

#### Realizzazione

Art. 119

1. Gli impianti comunali dell'urbanizzazione di base e dell'urbanizzazione generale vengono realizzati dal Comune conformemente al programma di urbanizzazione. Sono fatte salve disposizioni particolari in materia di urbanizzazione per le aree di urbanizzazione stabilite nel piano generale di urbanizzazione.
2. Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono realizzati dal Comune se interessano un elevato numero di fondi.

3. Se l'autorità edilizia respinge le richieste di persone interessate alla realizzazione dell'urbanizzazione particolare, essa autorizza i richiedenti a costruire gli impianti secondo i piani del Comune come impianti di urbanizzazione privati.

---

#### Esercizio, manutenzione e rinnovo

Art. 120

1. Il Comune provvede a un esercizio e a una manutenzione ineccepibili di tutti gli impianti comunali di urbanizzazione nonché al loro rinnovo tempestivo.
2. Occorre evitare di imbrattare gli impianti pubblici del traffico. Il Comune provvede alla pulizia periodica degli impianti di cui assume la manutenzione.
3. I privati che sporcano in misura eccessiva gli impianti del traffico devono pulirli a proprie spese. Se opportuno, l'autorità edilizia emana le prescrizioni necessarie.

---

#### Sgombero della neve

Art. 121

1. Durante l'inverno il Comune garantisce l'accessibilità agli impianti comunali del traffico se le esigenze pubbliche lo richiedono. Nel quadro dei crediti stanziati dal Comune, l'autorità edilizia determina le strade comunali, le vie e le piazze che devono essere sgomberate dalla neve.
2. L'uso di agenti chimici per lo scioglimento della neve è consentito solo in casi eccezionali.
3. Il Comune è autorizzato a depositare la neve su fondi privati adiacenti, serbando il maggior riguardo possibile per gli edifici e le colture. Dopo lo scioglimento della neve, il Comune deve provvedere a pulire i fondi in questione dalla ghiaia e dai detriti. I danni arrecati a edifici, recinzioni o piantumazioni vengono risarciti.

---

### Impianti di urbanizzazione privati

---

#### Aspetti generali

Art. 122

1. La realizzazione e il finanziamento di impianti di urbanizzazione privati spettano ai proprietari dei fondi.
2. Gli impianti di urbanizzazione privati devono essere mantenuti sempre in buono stato di funzionalità e rinnovati tempestivamente.
3. Lo sgombero della neve sulle strade private e presso gli accessi privati è compito dei privati. In caso di negligenza di questo obbligo l'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari. Se necessario essa dispone misure sostitutive.

1. L'autorità edilizia può obbligare i proprietari dei fondi di un quartiere e quelli dei fondi confinanti a realizzare impianti collettivi privati e a concedere anche a terzi l'uso di tali impianti a fronte di un indennizzo adeguato. Per impianti collettivi di notevoli dimensioni devono essere svolte procedure di piano di quartiere.
2. A fronte di un adeguato indennizzo l'autorità edilizia può obbligare i proprietari di impianti privati per il traffico o per l'approvvigionamento come strade private, accessi carrabili, accessi pedonali, condotte dell'acqua e canalizzazioni a metterli a disposizione di terzi, nella misura in cui il coutilizzo risulti di interesse pubblico.
3. Le partecipazioni ai costi degli impianti collettivi nonché gli indennizzi per il coutilizzo di impianti privati vengono stabiliti dall'autorità edilizia secondo il principio del vantaggio conseguito.

1. Il Comune può assumere la manutenzione e la pulizia di impianti del traffico privati, di approvvigionamento e di smaltimento nonché il servizio invernale su strade private, a fronte della fatturazione dei costi propri se:
  - a) lo richiede la maggioranza dei proprietari dei fondi interessati, oppure se
  - b) i proprietari dei fondi non adempiono in misura sufficiente il loro obbligo di manutenzione.I costi vengono ripartiti dall'autorità edilizia tra i proprietari dei fondi secondo il principio del vantaggio conseguito.
2. Su richiesta, l'autorità edilizia deve assumere la proprietà degli impianti di urbanizzazione privati che servono all'uso collettivo e sono conformi ai requisiti tecnici, a condizione che tali impianti vengano ceduti gratuitamente e in buono stato. È fatta salva l'assunzione della proprietà di impianti di urbanizzazione privati tramite espropriazione.

1. Il Comune vigila sullo stato e sulla funzionalità dei propri impianti di urbanizzazione e di quelli privati.
2. Esso garantisce su base continua miglierie secondo gli standard tecnici più recenti e rinnovi completi mediante una tempestiva pianificazione dei risanamenti.

## VII Disposizioni d'esecuzione e finali

### Esecuzione

Art. 126

1. L'autorità edilizia esegue i compiti che le vengono attribuiti dalla presente legge, dagli atti normativi che ne derivano e dalla legislazione di ordine superiore. Essa provvede al disbrigo tempestivo e appropriato di tutte le mansioni previste dalla legge.
2. Se necessario, l'autorità edilizia emana guide di applicazione come promemoria o linee guida per l'allestimento della documentazione riguardante gli intenti edilizi, più precisamente con riferimento a struttura, igiene abitativa, sicurezza e manutenzione.
3. Gli atti normativi e le guide di applicazione vengono messi a disposizione delle persone interessate al prezzo di costo. Le persone incaricate dell'esecuzione della legge edilizia (commissione di pianificazione, commissione edilizia, gestori di immobili comunali, ecc.) devono tenerne conto nello svolgimento della loro attività.

### Tasse per licenze edilizie

Art. 127

1. Il Comune riscuote una tassa pari al massimo al [2 - 4] per mille della stima ufficiale [costi di costruzione], tuttavia almeno fr. [50.- - 200.-] e al massimo fr. 20 000.-, per gli oneri a suo carico correlati alla procedura di rilascio della licenza edilizia.
2. Altre attività vengono fatturate in base al dispendio.
3. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze nonché spese del registro fondiario.
4. I dettagli in merito al calcolo e alla riscossione vengono disciplinati dal municipio [dal parlamento comunale, dall'assemblea comunale, da una votazione alle urne] in un'ordinanza sugli emolumenti [legge sugli emolumenti].

### Rimedi giuridici

Art. 128

1. Le decisioni e le disposizioni della [commissione di pianificazione, commissione edilizia], dell'ufficio tecnico o di singoli funzionari comunali adottate in applicazione della presente legge o degli atti normativi che si basano su di essa possono essere impugnate entro 20 giorni dalla comunicazione mediante opposizione all'autorità edilizia.
2. Ogni parte è libera di chiedere la sospensione della procedura a favore di una mediazione. La procedura si conforma alla legislazione cantonale in materia di pianificazione territoriale.

### Lingua della legge

Art. 129

1. La presente legge è redatta in [italiano / romancio] e in tedesco.

2. Per l'interpretazione della legge edilizia è determinante la versione in lingua [tedesca / italiana / romancia] decisa dal Comune e approvata dal Governo.

Entrata in vigore

Art. 130

---

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