Promemoria Campeggio e pianificazione del territorio

Una panoramica su diverse forme di campeggio e sulle corrispondenti condizioni quadro pianificatorie.

ottobre 2022

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Editore
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR)
Ringstrasse 10, 7001 Coira
Tel. 081 257 23 23
E-mail: info@are.gr.ch

Direzione del progetto
Petra Spescha-Riedi,UST -GR

Elaborazione del progetto
Plan-Idee, Tanja Bischofberger, Jann Schaub

Layout e fotografie
Markus Bär, UST -GR

Documento online su
www.are.gr.ch

1a edizione, ottobre 2019
2a edizione aprile 2023

Indice

Introduzione	1
Tipologie di campeggio	2
Premesse pianificatorie	4
Modifiche di campeggi esistenti e corrispondenti procedure	8
Edifici e impianti ammessi	10
Altri aspetti da considerare nella pianificazione di campeggi	14
Concetti	16
Fonti e altre informazioni	17

Introduzione

Situazione iniziale

Trascorrere le vacanze in campeggio è di tendenza. Portare con sé la propria casa, per così dire, e poter decidere liberamente dove pernottare è un desiderio diffuso ai giorni nostri. In un Cantone a vocazione turistica come i Grigioni, i campeggi rispondono a un'esigenza concreta. In tutto il Cantone vi sono oltre 40 campeggi con una vasta offerta di possibilità di pernottamento. Negli ultimi anni il numero di pernottamenti in campeggio ha fatto registrare un aumento.

Talvolta le roulotte rimangono tutto l'anno nei campeggi e vengono utilizzate come piccola casa di vacanza. Ma è individuabile anche una tendenza verso una maggiore flessibilità. Vi è anche l'esigenza di poter prendere in affitto installazioni per il soggiorno e il pernottamento in loco, senza doverle acquistare e trasportare nel luogo delle vacanze. Anziché nella propria tenda o roulotte si dorme in alloggi permanenti allestiti in modo individuale nel campeggio di propria scelta. Negli ultimi anni questa tendenza ha portato a un aumento dell'offerta di pod, bungalow o capanne da trekking da prendere in affitto nei campeggi. La tendenza verso un maggiore comfort si manifesta anche nel settore delle strutture e infrastrutture disponibili nei campeggi. Nei prossimi anni potrebbero diventare d'attualità impianti wellness e impianti sportivi, piscine e altre offerte supplementari. Al fine di soddisfare le mutate esigenze degli ospiti, i gestori di campeggi ampliano costantemente la propria offerta.

Questi sviluppi mutano anche il carattere di un campeggio. Lo sviluppo da mere piazzole di passaggio a insediamenti parzialmente edificati con case di vacanza è associato a importanti effetti territoriali, che sollevano questioni relative al principio pianificatorio della separazione tra zona edificabile e non edificabile. Si moltiplicano anche i punti di contatto con diverse altre legislazioni sovraordinate, ad es. la legge sulle abitazioni secondarie, l'ordinanza contro l'inquinamento fonico, l'ordinanza RNI nonché la legge sulla protezione delle acque

Obiettivo del promemoria

Il promemoria informa le autorità edilizie e pianificatorie comunali, i gestori di campeggi e i progettisti nonché terzi in merito alle condizioni quadro pianificatorie e ai requisiti pianificatori ed edilizi da soddisfare. Esso funge da supporto per l'amministrazione comunale e cantonale in caso di domande concernenti progetti di campeggi illustrando quali passi procedurali debbano essere intrapresi, quali accertamenti occorra fare e quali questioni debbano essere coordinate con chi.

Tipologie di campeggio

Il termine campeggio descrive una forma di turismo che negli ultimi anni ha vissuto uno sviluppo e una diversificazione costanti. Fare campeggio comprende una vasta gamma di attività il cui scopo è trascorrere tempo nella natura oppure all'interno di strutture previste per il campeggio. I vacanzieri pernottano in tende, roulotte, camper o in altri alloggi simili a un campeggio. Negli ultimi anni è stato creato il termine glamping, che definisce una forma lussuosa di fare campeggio (glamourous camping). I campeggi esistono in varie forme, dal semplice prato con un edificio che ospita i servizi sanitari, fino a strutture dal comfort elevato con ristoranti, piscine, supermercato, parchi giochi e altre offerte.

Oltre alle tre forme di campeggio elencate nella tabella a pagina 3 e prevalenti nel Cantone dei Grigioni esistono altre offerte di pernottamento che vengono a loro volta menzionate in relazione al termine campeggio. L'elenco seguente non è esaustivo e probabilmente si amplierà nei prossimi anni.

Campeggio su parcheggi / aree di sosta per camper: se si intende mettere a disposizione con regolarità un luogo per il pernottamento in roulotte o camper propri, ad es. su parcheggi di alberghi o ristoranti, è possibile prendere in esame il rilascio di un permesso EFZ o di una licenza edilizia. Un permesso può essere rilasciato soltanto per l'utilizzo quale campeggio. Per contro non è permesso realizzare nuove costruzioni, impianti o modifiche del terreno in relazione all'utilizzo quale campeggio.

Le esigenze degli ospiti per quanto riguarda servizi igienici, vitto, ecc. devono poter essere soddisfatte all'interno di infrastrutture esistenti.

«Campeggio selvaggio»: con ciò si intende la permanenza di breve durata su terreni aperti, ad es. campeggio di organizzazione giovanile o di altro tipo. Il comune ha la facoltà di vietare tale tipo di campeggio o di consentirlo solo con una corrispondente autorizzazione. Il tema dei pericoli naturali deve essere osservato anche per questo tipo di situazioni (vedi anche Capitolo seguente, altri aspetti da considerare nella pianificazione di campeggi, pag. 14 seg.).

Campeggio nel quadro di offerte agrituristiche: un'azienda agricola che svolge una corrispondente attività ha a sua volta la possibilità di offrire forme di pernottamento simili a un campeggio presso il centro aziendale sotto forma di agriturismo. Altre informazioni al riguardo si trovano nel promemoria Agriturismo dell'UST-GR del dicembre 2012 e nel promemoria Piazzole per camper presso aziende agricole dell'aprile 2021.

Campeggi simili a resort: i requisiti posti a villaggi vacanze o impianti alberghieri simili a campeggi con alloggi gestiti a scopi turistici sotto forma ad es. di case mobili sono indicati nel capitolo 5.2.5 del Piano direttore cantonale (PDC), Aree per strutture di ricezione turistica.

I concetti su fondo grigio vengono spiegati a pagina 16 del promemoria.

Nella tabella seguente sono indicate possibili forme di campeggio suddivise per tipo:

Forma di campeggio			
	Campeggio per persone di passaggio	**Campeggio misto**	**Campeggio residenziale**
Breve descrizione	Campeggio con infrastruttura necessaria all'esercizio e quota prevalente di piazzole di passaggio.	Campeggio con infrastruttura necessaria all'esercizio. Al massimo la metà della superficie del campeggio è a disposizione per piazzole stanziali.	Campeggio con quota prevalente di piazzole stanziali. Queste possono servire anche quale abitazione temporanea, se soddisfano i criteri di un alloggio simile a un campeggio.
Possibilità	Max. 20% piazzole stanziali Costruzioni e impianti necessari all'esercizio Possibili modifiche del terreno	Max. 50% piazzole stanziali Costruzioni e impianti necessari all'esercizio Possibili modifiche del terreno	Max. 80% piazzole stanziali Costruzioni e impianti necessari all'esercizio e altre costruzioni e impianti destinati all'utilizzazione turistica (ad es. impianto wellness, fitness, aula per seminari) Possibili modifiche del terreno
Procedura	Procedura PDReg (di norma*) Procedura PU Procedura EFZ o procedura per il rilascio della licenza edilizia	Procedura PDReg Procedura PU Procedura EFZ o procedura per il rilascio della licenza edilizia	Procedura PDReg Procedura PU Procedura per il rilascio della licenza edilizia
Documentazione	Strategia Pianificazione dell'utilizzazione incl. regolamento del campeggio e piano del campeggio Domanda di costruzione/EFZ	Strategia Pianificazione dell'utilizzazione incl. regolamento del campeggio e piano del campeggio Domanda di costruzione/EFZ	Strategia Pianificazione dell'utilizzazione incl. regolamento del campeggio e piano del campeggio Domanda di costruzione
Osservazioni	Nella pianificazione dell'utilizzazione la zona di campeggio viene di norma delimitata quale zona di utilizzazione di base (zona non edificabile) oppure quale zona non edificabile sovrapposta. Questi campeggi sono preponderanti nel Cantone dei Grigioni e sovente non si trovano direttamente nei pressi di un insediamento, bensì un po' discosti da esso. * In caso di piccoli campeggi (5000m2 fino a max.7000m2) non è necessario svolgere una procedura PDReg.	Nella pianificazione dell'utilizzazione la zona di campeggio viene di norma delimitata quale zona di utilizzazione di base (zona non edificabile) oppure quale zona non edificabile sovrapposta. Questa forma di campeggio presenta già determinate strutture insediative, ragione per cui occorre sempre svolgere una procedura per il piano direttore e nuovi campeggi si limitano a ubicazioni confinanti con zone edificabili.	Nella pianificazione dell'utilizzazione la zona di campeggio viene delimitata all'interno o al confine dell'insediamento quale zona edificabile (vale a dire ampliamento del comprensorio insediativo).

Premesse pianificatorie

Pianificazione direttrice regionale

Le prime premesse per la realizzazione di un nuovo campeggio o per sostanziali ampliamenti di campeggi esistenti vengono create dalle regioni nel quadro della pianificazione direttrice regionale. I campeggi vengono integrati in una strategia subregionale o regionale nonché analizzati e verificati dal punto di vista della raggiungibilità e dei trasporti, dell'idoneità, della strutturazione, delle esigenze di protezione e della sostenibilità economica.

L'idoneità dell'ubicazione prevista viene illustrata in particolare per quanto riguarda la sicurezza da pericoli naturali e la raggiungibilità e si procede a una valutazione di massima dei possibili conflitti di utilizzazione (bosco, protezione della natura e del paesaggio, topografia).

Da una dimostrazione della necessità risulta lo sviluppo avuto finora da campeggi nella regione, l'offerta auspicabile nonché il fabbisogno di investimenti e di superficie.

Campeggi semplici e di piccole dimensioni fino a 5000 m2 – 7000 m2 possono essere realizzati nel quadro della pianificazione dell'utilizzazione per la promozione del turismo rurale senza che sia necessario un piano direttore regionale.

Pianificazione dell'utilizzazione

Un'altra premessa per la realizzazione di campeggi è costituita dalla pianificazione dell'utilizzazione (pianificazione locale) del Comune. Per il campeggio, nel piano delle zone una zona di campeggio viene delimitata quale zona di utilizzazione di base (zona non edificabile) oppure quale zona non edificabile sovrapposta. Un'eccezione è rappresentata dal campeggio residenziale, per il quale come utilizzazione di base viene delimitata una zona edificabile confinante con l'insediamento esistente.

Nella legge edilizia viene ancorata una corrispondente disposizione relativa alla zona, comprendente tra l'altro la definizione della quota ammessa di piazzole stanziali.

La disposizione per la zona di campeggio nella legge edilizia si conforma alla seguente disposizione del modello di legge edilizia:

Legge edilizia Zona di campeggio

|1 La zona di campeggio è destinata ai campeggi. Sono ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari all'esercizio, come impianti sanitari, chioschi e ristoranti.

|2 Gli edifici, gli impianti e le piantagioni devono inserirsi bene nel paesaggio.

|3 Per garantire l'assetto territoriale all'interno della zona di campeggio sono necessari un regolamento del campeggio e un piano del campeggio. Inoltre è necessaria un'autorizzazione d'esercizio rilasciata dal municipio. L'autorizzazione d'esercizio viene rilasciata solo se al momento dell'apertura tutti gli impianti sanitari nonché gli impianti per lo smaltimento delle acque luride necessari sono pronti all'uso.

|4 Lo stazionamento permanente di roulotte, camper, tende e infrastrutture simili è consentito su al massimo il <numero> per cento delle piazzole offerte. Per il resto valgono le prescrizioni del relativo regolamento del campeggio e del 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.

Se si rendono necessarie nuove opere di urbanizzazione come ad es. un accesso oppure le condotte per le acque/lo smaltimento delle acque di scarico, questi vengono fissati all'interno di un piano generale di urbanizzazione.

La strutturazione dei campeggi viene stabilita all'interno di un piano generale delle strutture oppure sulla base di un piano del campeggio associato a un regolamento del campeggio. Questi documenti illustrano quali edifici e impianti siano previsti per quale scopo in quale ubicazione.

Piano del campeggio

Il piano del campeggio integra e precisa la pianificazione dell'utilizzazione. Esso illustra la disposizione e la strutturazione opportune delle seguenti utilizzazioni:

- accesso e aree di parcheggio
- urbanizzazione area, edifici e piazzole
- ubicazioni degli edifici quali l'edificio amministrativo, gli impianti di smaltimento, gli impianti sanitari, il punto di raccolta dei rifiuti, ecc.
- area per piazzole di passaggio, differenziate secondo piazzole per tende e piazzole per roulotte e camper
- area per piazzole stanziali
- settori per impianti di gioco e di svago
- modifiche del terreno, configurazione del terreno e piantagione
- recinzioni

Esso illustra inoltre le modalità secondo le quali è possibile garantire un inserimento ottimale nel paesaggio nonché una strutturazione piacevole.

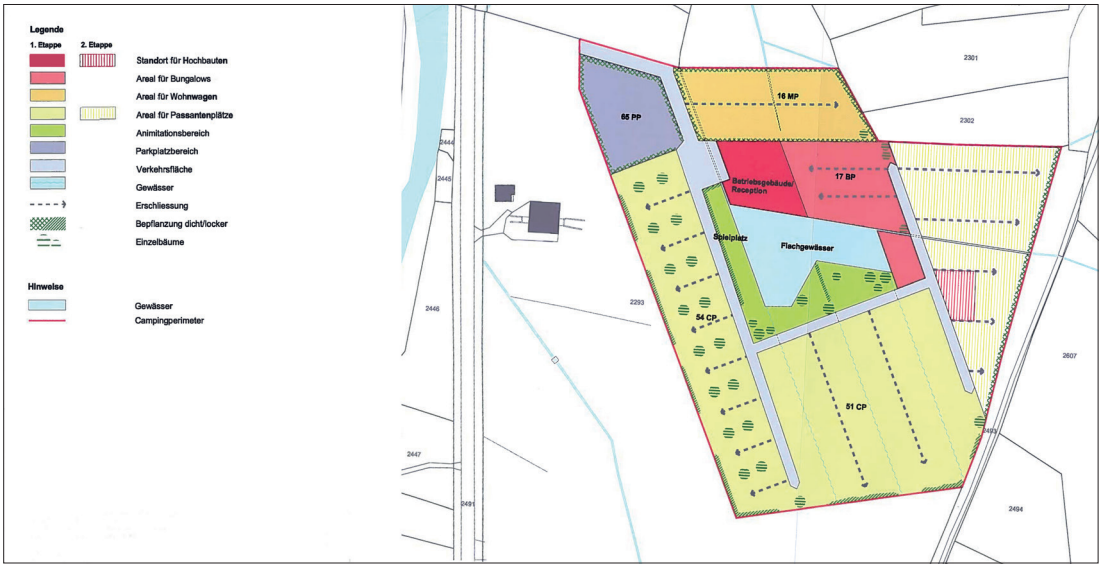

Illustrazione: Esempio di piano del campeggio

Regolamento del campeggio

Il regolamento del campeggio integra e precisa la pianificazione dell'utilizzazione e definisce in particolare la forma di campeggio prevista e i posti ricettivi a ciò associati. Insieme al piano del campeggio, esso definisce anche le dimensioni e la strutturazione degli edifici. A tale riguardo si tiene conto in particolare degli interessi pubblici e privati nonché dell'inserimento nell'ambiente circostante con le sue costruzioni e il suo paesaggio. Il regolamento del campeggio deve disciplinare almeno:

- **Forma di campeggio e quota di piazzole di passaggio e stanziali:** l'attribuzione del campeggio a una forma di campeggio avviene in conformità al presente promemoria. In questo modo si stabilisce al contempo quale dotazione e quali misure edilizie siano ammesse. La quota di piazzole stanziali, vale a dire di piazzole utilizzate per oltre 30 giorni dalla stessa forma di pernottamento, deve essere determinata in percentuale rispetto alla superficie complessiva prevista per le diverse forme di pernottamento. I limiti entro i quali la quota percentuale massima ammessa di piazzole stanziali può variare dipende dalla forma di campeggio scelta conformemente a quanto indicato a pag. 3 del promemoria.

- **Dimensione degli alloggi permanenti e delle piazzole stanziali:** differenti tipi di alloggio o piazzole stanziali di misure differenti devono essere definiti mediante il piano del campeggio e devono essere indicate singolarmente nel regolamento del campeggio per tipo di alloggio o di piazzola stanziale. Sono permesse al massimo le misure di alloggi simili a un campeggio secondo quanto indicato nel promemoria.

- **Periodi di attività (stagione):** si deve stabilire se il campeggio venga gestito durante tutto l'anno o solo stagionalmente.

Il regolamento del campeggio e il piano del campeggio vengono elaborati, verificati e posti in vigore nella procedura di pianificazione dell'utilizzazione oppure ai sensi di un piano di area particolare secondo l'art. 46 LPTC.

Nell'insieme, in caso di nuovo impianto di campeggio occorre elaborare la seguente documentazione nella procedura di pianificazione dell'utilizzazione (revisione della pianificazione locale):

- piano delle zone (zona di campeggio)
- legge edilizia (disposizione nella legge edilizia relativa alla zona di campeggio)
- piano del campeggio (disposizione e strutturazione) e regolamento del campeggio (forma di campeggio, dimensione e strutturazione, periodi di attività)
- eventualmente piano generale di urbanizzazione (impianti di urbanizzazione)

Procedura per il rilascio della licenza edilizia

Con l'approvazione della pianificazione dell'utilizzazione (revisione parziale della pianificazione locale) da parte del Governo viene creata la base per autorizzare globalmente (licenza edilizia globale) o singolarmente gli edifici e gli impianti definiti nel piano del campeggio. Nel caso di zone di campeggio determinate quali zone non edificabili (ad es. nel caso di campeggi per persone di passaggio e di campeggi misti), il progetto di costruzione deve essere esaminato nel quadro di una procedura EFZ, nel caso di campeggi residenziali (zone edificabili) si procede a una procedura per il rilascio della licenza edilizia all'interno delle zone edificabili.

Modifiche di campeggi esistenti e corrispondenti procedure

Per modifiche di campeggi che interessano l'ordinamento base (piano delle zone, legge edilizia, PGS) è necessario svolgere una revisione parziale della pianificazione dell'utilizzazione e una successiva procedura per il rilascio della licenza edilizia.

Esempi:

- ampliamento della zona di campeggio
- modifica delle piazzole con effetti sull'ordinamento base (ad es. passaggio da campeggio misto a campeggio residenziale)
- in una zona di campeggio senza aree destinate a piazzole stanziali, quale novità si intende offrire in affitto bungalow o pod
- adeguamento di un'area per costruzioni e impianti necessari all'esercizio determinata nel PGS
- nuovo parcheggio al di fuori del settore definito nel PGS

Documentazione:
ev. piano delle zone, legge edilizia, PGS o piano del campeggio e regolamento del campeggio, domanda di costruzione

Modifiche di campeggi che sono conformi al piano delle zone e alla legge edilizia, ma che non soddisfano il regolamento del campeggio o il piano del campeggio ad es. per quanto riguarda dimensioni, posizione o strutturazione, possono essere trattati nel quadro di un piano di area secondo l'art. 46 LPTC. Questa procedura trova applicazione anche quando un campeggio non dispone ancora di un PGS o di un piano del campeggio con regolamento del campeggio.

Esempi:

- modifica dell'utilizzazione delle piazzole da piazzole per persone di passaggio a piazzole residenziali all'interno della superficie ammessa conformemente alla legge edilizia
- ampliamento dei settori di parcheggio
- nuovi impianti sportivi
- alloggi supplementari da affittare

Documentazione:
piano del campeggio e regolamento del campeggio, domanda di costruzione

Indicazione:
la legge edilizia deve permettere le modifiche previste, altrimenti deve essere adeguata insieme al piano del campeggio e al regolamento del campeggio nel quadro di una revisione parziale della pianificazione dell'utilizzazione.

Modifiche di scarsa entità di campeggi conformi all'ordinamento base possono essere trattate nel quadro di una procedura EFZ o di una procedura per il rilascio della licenza edilizia.

Esempi:

- rinnovo e ampliamento moderato di edifici necessari all'esercizio
- rinnovo di installazioni per il soggiorno e il pernottamento esistenti (vedi anche cap. stato di proprietà)
- modifica delle piazzole all'interno di aree corrispondenti (ad es. modifica del terreno, allacciamento per elettricità, acqua, acque di scarico)

Documentazione:
Domanda EFZ o domanda di costruzione

Edifici e impianti ammessi

In generale

Sovente i campeggi si trovano in zone discoste dagli insediamenti. Per soddisfare le esigenze odierne legate al turismo nei campeggi, in questi ultimi vengono sovente proposti in affitto giornaliero o settimanale anche bungalow, pod, tende da glamping e altre installazioni per il soggiorno e il pernottamento stanziali. Per evitare che con queste costruzioni vengano aggirati il principio della separazione nonché le disposizioni dell'art. 15 LPT relative all'ubicazione e alle dimensioni delle zone residenziali, per prassi sono ammesse in misura contenuta costruzioni «simili a quelle di un campeggio» (cfr. legge edilizia e tabella delle forme di campeggio). Tali costruzioni necessitano di una licenza edilizia. Nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia occorre verificare se il progetto di costruzione sia conforme alle prescrizioni pianificatorie ed edilizie di diritto pubblico contenute nella legislazione comunale, cantonale e federale.

Costruzioni e impianti necessari all'esercizio

In linea di principio, all'interno di una zona di campeggio sono conformi alla zona tutte le costruzioni e gli impianti necessari per l'esercizio del campeggio. Di questi fanno parte in particolare impianti sanitari, locali amministrativi e di vendita (ad es. ufficio, chiosco, ristorante) e impianti di urbanizzazione. A seconda della forma di campeggio, è possibile autorizzare ulteriori costruzioni e impianti, quali ad esempio superfici per lo sport e il gioco oppure una piscina, ecc. La necessità della singola costruzione o del singolo impianto deve essere esaminata caso per caso.

Installazioni per il soggiorno e il pernottamento

Sono considerati installazioni per il soggiorno e il pernottamento nelle zone di campeggio le costruzioni e gli impianti che servono a mettere a disposizione infrastrutture di pernottamento per gli ospiti del campeggio. Tra queste rientrano le piazzole (le cosiddette piazzole di passaggio) sulle quali gli ospiti del campeggio possono sistemare le proprie tende, roulotte o camper. Queste possono disporre o meno

di allacciamento all'elettricità e all'acqua e gli ospiti vi rimangono solo per breve tempo.

Inoltre esistono installazioni per il soggiorno e il pernottamento installate in modo fisso dai gestori del campeggio o da terzi e che vengono proposte in affitto giornaliero o settimanale. L'offerta è variegata e spazia da piccoli pod, passando per le tende da glamping fino a case mobili di differenti dimensioni (piazzole stanziali). Sono definite piazzole stanziali anche le piazzole affittate a stagione o annualmente e occupate da roulotte private.

Come ricordato all'inizio, il campeggio comprende attività e pernottamento nella natura, sovente in luoghi discosti dall'insediamento. Perciò le installazioni per il soggiorno e il pernottamento sono ammesse in una zona di campeggio se corrispondono all'essenza e alla caratteristica del campeggio. Ciò è in linea di principio il caso delle piazzole di passaggio. Per quanto riguarda gli alloggi su piazzole stanziali occorre una definizione più precisa. Nel presente promemoria si parla di «alloggio simile a un campeggio» se soddisfa le condizioni indicate di seguito:

- assenza di una piastra di fondazione
- superficie di base (superficie abitabile) fino a max. 25 m²
- a un piano, altezza del fabbricato max. 3,80 m (in caso di tetto piatto max. 2,80 m)
- avancorpi di lunghezza max. 5 m e larghezza max. 2,5 m; sono considerati avancorpi ad esempio gli avantenda, avancorpi fissi aperti e pergole
- casette o casse per attrezzi di max. 2 m²

Questi «alloggi simili a un campeggio» su piazzole stanziali sono possibili in campeggi misti o residenziali. Nell'ordinamento base devono essere delimitate superfici corrispondenti per questo scopo.

Compatibilità con la legge sulle abitazioni secondarie

Nei comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento, in conformità alla legge sulle abitazioni secondarie non è possibile autorizzare nuove abitazioni secondarie. Sono escluse da questo divieto tra l'altro le costruzioni mobiliari, in quanto non sono considerate abitazioni ai sensi della legge sulle abitazioni secondarie, nonché le abitazioni sfruttate a scopi turistici secondo l'art. 7 cpv. 2 lett. b LASec. Nel caso di alloggi sistemati o installati in modo permanente in campeggi si pone la questione se siano da considerarsi costruzioni mobiliari oppure abitazioni.

In relazione ai campeggi, in linea di principio le costruzioni mobiliari sono di dimensioni piuttosto piccole nonché non fissate al suolo in modo saldo e permanente, quindi possono anche essere rimosse in tempi piuttosto rapidi.

Roulotte e camper vengono classificati come cosa mobile e perciò, indipendentemente dalla durata della loro permanenza, non sono in linea di principio soggetti alla LASec. La relativa condizione è però che si trovino in uno stato idoneo alla circolazione, ad es.

mantenendo la targa e rimanendo privi di un collegamento permanente e saldo con il suolo (ad es. piastra di fondazione, pareti simili a quelle di un edificio).

Pod e altri piccoli alloggi installati in modo saldo sovente non dispongono di una installazione di cucina, di conseguenza nemmeno questi sono considerati abitazioni ai sensi della legge sulle abitazioni secondarie.

Alloggi quali case mobili che vengono sistemate con l'intento di costituire un legame permanente o saldo con il suolo (ad es. piastra di fondazione) non sono «cose mobili» e perciò sono di principio soggetti alla legge sulle abitazioni secondarie. Un'eccezione si giustifica eventualmente per le case mobili definite «alloggio simile a un campeggio» le quali, analogamente a una roulotte o a un camper idonei alla circolazione, vengono sistemate su un campeggio ufficiale in una zona campeggio, possono essere spostate in tempi piuttosto rapidi ovvero sono prive di un legame saldo e duraturo con il suolo e hanno una dimensione di max. 25 m^2 con un'altezza non superiore a 2,80 m.

Stando alla decisione del Tribunale amministrativo federale del 1° febbraio 2021 (decisione n. A-4343/2018), a seconda del tipo di sistemazione, della dotazione e del comfort, anche gli alloggi definiti «simili a un campeggio» nel presente promemoria possono tuttavia costituire un'abitazione secondaria inammissibile. Il comune in qualità di autorità edilizia deve valutare se l'alloggio sia ammissibile, fondandosi sulle caratteristiche dello stesso.

In presenza di case mobili e di roulotte non più idonee alla circolazione, la verifica deve essere effettuata caso per caso. I criteri da esaminare sono:

- intento di stabilire un legame permanente e fisso (lastra di fondazione, ancoraggio, pareti, posto a sedere esterno, recinzione, piantumazione, ecc., fatto che in particolare impedisce che il legame possa essere sciolto in tempi piuttosto rapidi e senza onere particolare)
- costruzioni annesse in materiali stabili (terrazze, verande o costruzioni accessorie)
- presenza di canalizzazioni per l'acqua potabile e le acque di scarico, condotte elettriche
- dimensioni della superficie abitabile, suddivisione in diverse stanze

Se a giudizio del comune un alloggio rappresenta un'abitazione ai sensi della legge sulle abitazioni secondarie (vale a dire non cosa mobile, presenza di una installazione di cucina, ecc.), esso è ammesso soltanto se soddisfa le condizioni quale abitazione sfruttata a scopi turistici ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lett. b LASec. Vale a dire che deve essere offerto in modo duraturo, esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti e a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale nonché essere gestito nel quadro di una struttura ricettiva organizzata (di norma dai gestori del campeggio) e non può essere allestito in modo individuale (dunque non deve essere adattato alle esigenze personali del proprietario).

Garanzia dei diritti acquisiti per alloggi esistenti

Installazioni per il soggiorno e il pernottamento realizzate legittimamente che esistevano già l'11 marzo 2012 possono continuare a essere utilizzate come in precedenza. Possono essere ampliate nei limiti di una trasformazione fino al 30 per cento oppure essere demolite e ricostruite nelle dimensioni attuali (senza ampliamento). Le strutture ricettive sono considerate legalmente costruite se sono costruite prima del 1972, tra il 1972 e il 1980 con il consenso del cantone o dal 1980 se dispongono di un permesso EFZ o o sulla base di un regolamento approvato dal cantone.

Nel caso di strutture ricettive (o istallazioni per il soggiorno e il pernottamento permanenti) costruite senza permesso EFZ, ma sulla base di una licenza comunale o di un regolamento comunale per i campeggi, occorre anche esaminare caso per caso se possono essere tollerate in base al principio della buona fede. In caso di sostituzione, esse devono essere adattate ai requisiti indicati nella presente scheda informativa, in particolare per quanto riguarda le rispettive dimensioni.

Riguardo a questo tema è attesa una decisione di principio del Tribunale amministrativo federale. Qualora ne dovessero risultare modifiche per quanto riguarda i criteri di valutazione per alloggi simili a campeggi, il promemoria verrebbe adattato.

Altri aspetti da considerare nella pianificazione di campeggi

Tutti i progetti devono soddisfare la legislazione in materia di Confederazione, Cantone e comuni. Nella procedura di autorizzazione devono ad es. essere tenute in considerazione in particolare le prescrizioni seguenti:

Zone di pericolo

Nella zona di pericolo 1 non è possibile realizzare un campeggio. Se dopo la verifica delle zone di pericolo un campeggio esistente si ritrova in una zona di pericolo 1, l'attività deve essere sospesa e deve essere cercata una nuova ubicazione al di fuori della zona di pericolo 1.

Nella zona di pericolo 2 si parte dal presupposto che il pericolo possa essere limitato tramite misure di protezione edilizie all'edificio, ciò che non è possibile nel caso di roulotte o tende. La delimitazione di una zona di campeggio, rispettivamente l'esercizio di un campeggio, concepito per far parcheggiare roulotte o sistemare delle tende, non è quindi possibile nella zona di pericolo 2. Se a seguito di una verifica delle zone di pericolo un camping esistente si trova in una zona di pericolo 2, il pericolo corrispondente deve essere escluso tramite misure adeguate (ad es. vallo di protezione, ripari antivalanghe). Se ciò non è possibile, il campeggio deve essere spostato in un'ubicazione al di fuori delle zone di pericolo.

Spazio riservato alle acque

Non è ammesso realizzare nuove costruzioni e nuovi impianti in relazione a un campeggio all'interno dello spazio riservato alle acque. Gli impianti realizzati lecitamente e utilizzabili conformemente alla loro destinazione beneficiano in linea di principio della protezione dei diritti acquisiti.

Lo spazio riservato alle acque è lo spazio necessario secondo la Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc) e ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc) affinché siano garantite le funzioni minime per la protezione contro le piene, lo spazio vitale delle acque e l'utilizzazione delle acque.

Rumore

Alle zone di campeggio devono essere attribuiti gradi di sensibilità al rumore conformemente all'art. 43 dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF). Conformemente all'art. 41 cpv. 1 OIF, i valori limite d'esposizione al rumore dell'OIF sono tuttavia applicabili unicamente agli edifici con locali sensibili al rumore ai sensi dell'art. 2 cpv. 6 OIF. Tra questi rientrano ad es. gli appartamenti all'interno dell'edificio amministrativo, il ristorante o il chiosco. Le installazioni per il soggiorno e il pernottamento quali tende, roulotte, camper, ecc. in zone di campeggio non sono edifici ai sensi dell'OIF e quindi non risultano protette contro le fonti di rumore tramite l'attribuzione di un grado di sensibilità al rumore.

Ciononostante, per quanto possibile si dovrebbe prestare attenzione affinché anche i campeggi per tende, roulotte o camper vengano previsti soltanto laddove non sono attese immissioni foniche dannose o fastidiose, vale a dire a distanza sufficiente da fonti di rumore quali ad es. stand di tiro. Nel caso di campeggi con maggiore bisogno di protezione dal rumore, ai sensi dell'art. 41 cpv. 2 lett. b OIF il comune ha la possibilità di stabilire nella legge edilizia che i gradi di sensibilità al rumore valgano per l'intera zona di campeggio.

Protezione dalle radiazioni non ionizzanti

Nel quadro della pianificazione occorre tenere presente che in luoghi a utilizzazione sensibile (LUS; art. 3 cpv. 3 Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti; ORNI) devono essere rispettati i valori limite dell'impianto, ad es. di impianti di telefonia mobile, di condotte dell'alta tensione, ecc. Sono considerati LUS in particolare i locali situati in edifici nei quali persone soggiornano regolarmente per un periodo prolungato.

In linea di principio i campeggi e gli alloggi simili a un campeggio non sono considerati LUS. A seconda del tipo e dell'intensità dell'utilizzazione, anche alloggi simili a un campeggio possono essere LUS, cosa di cui si deve tenere adeguatamente conto nella pianificazione. A questo proposito occorre tenere conto in particolare del fatto che i parchi giochi per bambini determinati secondo il diritto in materia di pianificazione territoriale e i posti di lavoro permanenti all'interno di edifici sono sempre LUS. Un settore di lavoro è considerato posto di lavoro permanente se per oltre 2 ½ giorni a settimana è occupato da un lavoratore oppure anche da diverse persone che si succedono.

Foresta

I campeggi devono essere previsti in linea di principio al di fuori della foresta. In caso di campeggi esistenti all'interno dell'area forestale la zona di campeggio deve essere delimitata quale zona sovrapposta alla foresta. Inoltre è necessario richiedere un'autorizzazione per un'utilizzazione nociva conformemente all'art. 16 LFo (servitù forestale). Tale autorizzazione costituisce la base per l'approvazione di una zona di campeggio sovrapposta alla foresta. All'interno dell'area forestale non è tuttavia possibile per principio realizzare piazzole stanziali. Risultano problemi in particolare in relazione alla rinnovazione della foresta all'interno del perimetro del campeggio nonché per quanto riguarda la responsabilità a seguito della caduta di alberi, rami, neve o ghiaccio.

Concetti

Costruzioni e impianti necessari all'esercizio: in linea di principio, all'interno di una zona di campeggio sono conformi alla zona tutte le costruzioni e gli impianti necessari per l'esercizio del campeggio (infrastrutture). La necessità della singola costruzione o del singolo impianto per l'esercizio di un campeggio deve essere esaminata caso per caso.

Alloggio simile a un campeggio: installazioni per il soggiorno e il pernottamento con una superficie di base (superficie abitativa) fino al massimo a 25 m^2, a un piano con un'altezza massima dell'edificio di 3,80 m (o di max. 2,80 m in caso di tetto piatto) e con avancorpi di una lunghezza massima di 5 m e una larghezza massima di 2,5 m (sono considerati avancorpi gli avantenda, avancorpi fissi aperti, pergole, o casette per attrezzi)

Regolamento del campeggio: il regolamento del campeggio integra e precisa la pianificazione dell'utilizzazione e definisce in particolare la forma di campeggio prevista e i posti ricettivi a ciò associati.

Piano del campeggio: il piano del campeggio integra e precisa la pianificazione dell'utilizzazione. Esso illustra come le utilizzazioni vengano disposte e strutturate in modo opportuno e come vengano garantiti un inserimento ottimale nel paesaggio nonché una strutturazione piacevole.

Piazzola stanziale: si parla di piazzola stanziale o di alloggio permanente quando una superficie viene utilizzata per oltre 30 giorni consecutivi per la stessa possibilità di pernottamento. Sono considerate piazzole stanziali ad es. le piazzole stagionali, le piazzole residenziali e impianti destinati al pernottamento fissi e mobili permanentemente pronti all'uso quali ad es. pod, tipi, bungalow.

Cosa mobile/costruzione mobiliare: nel presente contesto sono da intendere come cose mobili gli alloggi mobili come camper e roulotte, anche nel caso in cui siano installati in modo saldo. Se le costruzioni dispongono di una lastra di fondazione, non rappresentano una cosa mobile.

Licenza edilizia/permesso EFZ globale: con una licenza edilizia/permesso EFZ globale è possibile autorizzare nel loro insieme diversi progetti di costruzione (piazzole permanenti, infrastrutture).

Casa mobile (fonte: Wikipedia): una casa mobile è un'unità abitativa portatile il cui interno è paragonabile a un appartamento. Tuttavia, a differenza delle roulotte, le case mobili non sono omologate per la circolazione su strada e possono essere trasportate su lunghe distanze solo su camion. Per spostarsi in un campeggio o in un parcheggio per roulotte, una casa mobile ha un solo asse senza freno.

Piazzole di passaggio: le piazzole di passaggio sono previste per persone in transito e per turisti in vacanza e possono essere occupate con tende o roulotte/camper solo temporaneamente, vale a dire per un periodo massimo di 30 giorni consecutivi.

Abitazione sfruttata a scopi turistici: un'abitazione è considerata come sfruttata a scopi turistici se è garantita una certa intensità di utilizzazione. Essa deve essere offerta in modo duraturo (anche durante i periodi di alta stagione), esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti e a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale.

Fonti e altre informazioni

Elenco delle fonti di diritto utilizzate

Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20) e ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc; RS 814.201).

Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN, RS 451).

Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (legge sulla pianificazione del territorio, LPT, RS 700) e ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1).

Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec; RS 702).

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR), Piano direttore cantonale dei Grigioni, capitolo 5, stato marzo 2018; www.richtplan.gr.ch

Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986 (OIF; RS 814.41).

Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 6 dicembre 2004 (LPTC; CSC 801.100) e ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 24 maggio 2005 (OPTC; CSC 801.110).

Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti del 23 dicembre 1999 (ORNI; RS 814.710).

Guide d'applicazione, promemoria e modelli

Informazioni relative alle misure contro l'elettrosmog dell'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM); www.ufam.admin.ch

Scheda di coordinamento del piano direttore cantonale del Vallese, B.3 Camping, 14 giugno 2017; www.vs.ch

Guida «Zone di pericolo» 2017 dell'Ufficio foreste e pericoli naturali e dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio; www.are.gr.ch

Modello di legge edilizia per i Comuni del Cantone dei Grigioni (MLE 14) dell'Associazione grigionese per la pianificazione del territorio; www.bvr.ch

Guida d'applicazione della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec; RS 702) e dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASec; RS 702.1) del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni (DEPS), giugno 2016; www.gr.ch

Promemoria «Agriturismo» Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR) del dicembre 2012; www.are.gr.ch

Promemoria Piazzole per camper presso aziende agricole di aprile 2021.

Decisione giudiziaria

Decisione del Tribunale amministrativo federale del 1° febbraio 2021 (A-4343/2018)