



Comune di Poschiavo

MESSAGGIO

**Per la votazione comunale del 27 settembre 2026
in merito alla revisione totale della pianificazione locale comprendente:
– Legge edilizia comunale e allegati CIAE**

SETTORE FONDOVALLE: Pedemonte – Privilasco, Borgo –
Annunziata, Pagnoncini – Le Prese, Lago di Poschiavo –
Camp Martin, Miralago

- piani delle zone 1:2'000
- piani generali delle strutture 1:2'000 / 1:1'000
(solo Borgo di Poschiavo)
- piani generali di urbanizzazione 1:2'000

SETTORE PAESAGGIO: Poschiavo nord, centro, sud

- piani delle zone e piani generali delle strutture 1:10'000
- piani generali di urbanizzazione 1:10'000

Comparti in dettaglio

- Passo del Bernina (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'500)
- La Rösa (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'000)
- Sfazù – Pozzolascio (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'000)
- Cavaglia (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:5'000)

Panoramica delle modifiche effettuate dopo la terza esposizione di partecipazione per il settore Fondovalle e dopo la prima esposizione di partecipazione per il settore Paesaggio

DOCUMENTI DI NATURA ESPLICATIVA NON VINCOLANTI
PER LA REVISIONE:

- Rapporto di pianificazione e partecipazione, piani e allegati informativi, inventari e dossier specialistici

Stimate concittadine
Stimati concittadini

Con la presente vi trasmettiamo il messaggio relativo alla revisione totale della pianificazione locale settori Fondovalle e Paesaggio unitamente agli elementi principali elencati alla lettera F. Tutta la documentazione relativa alla revisione totale della pianificazione locale può essere consultata sulla homepage del Comune di Poschiavo <https://www.poschiavo.ch> oppure dal 24 agosto al 25 settembre 2026 dalle ore 14:00 – 17:00 presso La Torr.

A. INTRODUZIONE

La pianificazione attuale risale al 2 settembre 2001 ed è stata approvata dal Governo cantonale con i decreti governativi (DG) n. 625 del 29 aprile 2003 e n. 270 del 13 marzo 2007 (quest'ultimo decreto concernente l'approvazione parziale delle zone sospese con il primo DG del 2003).

Dal 2003 in poi, dopo l'entrata in vigore dell'Ordinamento base, si sono susseguite diverse revisioni parziali della pianificazione locale. L'ultima quella relativa alla revisione parziale anticipata "Zona artigianale Apollo", approvata dal Governo il 17 giugno 2025.

Con la presente revisione della pianificazione locale vengono attuate le disposizioni legali di ordine superiore, tra cui la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), la Legislazione cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC), ecc.

Dal 2012 – 2014, il Comune di Poschiavo ha coinvolto tempestivamente i gruppi d'interesse e i partiti nel processo di pianificazione, attraverso un workshop ha raccolto le richieste e le esigenze e ha elaborato, in base alle linee guida cantonali, una proposta di revisione della documentazione in vigore in merito ai diversi temi di pianificazione territoriale, quali lo sviluppo degli insediamenti residenziali, lo sviluppo delle zone artigianali e industriali, il turismo, lo sport, il tempo libero, la ricreazione, la viabilità, le infrastrutture tecnologiche, la natura, il paesaggio e l'agricoltura.

La procedura d'esame preliminare per il settore Fondovalle è stata trasmessa all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR) la prima volta già nel 2014. Il rapporto dell'esame preliminare è pervenuto al Comune solo nel 2017, in quanto l'UST-GR aveva deciso di attendere il nuovo Piano direttore cantonale (PDC), settori Politica di riordino territoriale (cap. 2 del PDC) e Insediamento (cap. 5 del PDC), prima di esprimersi in merito. Parimenti è stato chiesto al Comune di

completare la pianificazione delle utilizzazioni con tutto il territorio del Comune, vale a dire anche del settore Paesaggio giusta le disposizioni dell'art. 2 LPT.

La revisione della pianificazione locale settore Fondovalle è stata ripresa nel 2019 e inoltrata all'UST-GR per l'esame preliminare nel 2021, il quale si è espresso con il rapporto dell'esame preliminare nel 2022. Nel 2024 il Comune ha trasmesso il dossier per l'esame preliminare della revisione della pianificazione locale settore Paesaggio. L'UST-GR si è espresso in merito con il relativo rapporto ad inizio 2025. Nel corso del processo di revisione della pianificazione locale sono state svolte diverse serate informative riferite ai temi più importanti. Nello specifico queste hanno riguardato le zone di pericolo, lo spazio riservato alle acque, l'inventario cantonale sugli edifici di pregio e le zone palustri.

Il gruppo di lavoro di pianificazione ristretto, nominato dal Consiglio comunale e composto dal Podestà, coordinatore del gruppo, dal Cancelliere, dal Reparto tecnico comunale, dall'architetto Mario A. Tempini (fino alla prima esposizione di partecipazione) – assistito dagli esperti esterni: STW AG für Raumplanung e dallo studio legale Caviezel Partner –, ha coordinato e guidato il progetto. Per temi specifici è stato richiesto il supporto di ulteriori esperti esterni. Il gruppo ha informato puntualmente, durante tutto il processo di pianificazione, il Consiglio comunale e la Commissione preparatoria di Giunta sullo stato dei lavori.

I vari temi della revisione totale della pianificazione locale, segnatamente settori Fondovalle e Paesaggio sono stati elaborati con cura e con il coinvolgimento dei rispettivi attori rilevanti. In modo particolare, il Comune di Poschiavo ha dovuto ridimensionare la zona residenziale, mista e centrale (RMC), al fine di soddisfare i requisiti posti dall'articolo 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT1) – definizione delle zone edificabili in base al fabbisogno per i prossimi 15 anni e riduzione delle zone edificabili sovradimensionate –.

L'appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e l'ordinato insediamento del territorio sono obiettivi sanciti dalla Costituzione federale (art. 75 Cost.), con l'intento di porre un freno al fenomeno della graduale espansione disordinata degli insediamenti. Dal 2014 la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) prescrive esplicitamente a Cantoni e Comuni di promuovere lo sviluppo centripeto. Il concetto di "sviluppo centripeto degli insediamenti" include in particolare, oltre alla limitazione dell'estensione degli insediamenti e alla realizzazione di insediamenti compatti in luoghi idonei, anche la densificazione e il rinnovamento degli insediamenti. La LPT menziona espressamente lo "sviluppo degli insediamenti centripeto e di elevata qualità", ponendo grande enfasi sugli aspetti qualitativi. Come regola generale, le misure di sviluppo centripeto non possono pregiudicare la qualità abi-

tativa. Esse devono nascere da una visione complessiva del territorio e allinearsi ad esempio al contesto locale e alle infrastrutture esistenti. Numerosi altri fattori contribuiscono a un'elevata qualità della vita e degli insediamenti: la valorizzazione degli spazi pubblici, l'accesso a una buona rete di trasporto pubblico, la disponibilità di percorsi pedonali e vie ciclabili, aree ricreative locali facilmente raggiungibili, la protezione da agenti inquinanti come il rumore e i gas di scarico, o l'utilizzazione diversificata dello spazio. Uno sviluppo centripeto degli insediamenti di elevata qualità si esprime in insediamenti ben progettati, sostenibili e vivaci, in grado di rispondere alle mutevoli esigenze della società e offrire agli abitanti un luogo in cui sentirsi a proprio agio, pur conservando le loro peculiarità storiche.

La proposta elaborata per il settore Fondovalle, relativa al ridimensionamento delle zone RMC, è il frutto di una ponderata analisi urbanistica-insediativa. Rispetto alla prima e seconda esposizione di partecipazione, che vedeva l'esclusione di un maggior numero di terreni edificabili che finora si trovavano nelle zone RMC, con i nuovi scenari sull'evoluzione demografica attesa dell'Ufficio federale di statistica dell'aprile 2025, resi noti dall'UST-GR in settembre 2025, che prevedono una crescita maggiore della popolazione rispetto agli scenari del 2020, nella terza esposizione di partecipazione del Fondovalle è stato possibile reinserire ulteriori zone RMC. Attraverso la mobilitazione delle riserve di zone edificabili, è, inoltre, possibile mettere a disposizione zone residenziali adeguate alle esigenze locali e alle diverse forme di abitazione e zone artigianali e industriali nel Comune.

Va poi anche aggiunto che già la Legge sulla pianificazione del territorio del 1980 prescriveva che le riserve di terreno edificabile di un Comune non potessero superare il fabbisogno previsto per i successivi 15 anni. La revisione della pianificazione locale del 2001, dopo che il Sovrano del Comune di Poschiavo aveva respinto quella del 1998, ha riclassificato l'espansione insediativa riducendo nettamente le riserve di zona edificabile. Con l'ulteriore inasprimento della Legge, volta a fermare la dispersione insediativa e a proteggere meglio le risorse fondiari in diminuzione, tra le quali figura anche la limitazione della superficie che può essere edificata, il Comune ha dovuto nuovamente ridurre le riserve di zona edificabile. Un lavoro ingrato per le Autorità che devono attuare le riclassificazioni dei terreni edificabili. Le decisioni di riclassificazione colpiscono duramente molti proprietari fondiari che hanno poche possibilità di ottenere un risarcimento per la perdita di valore causata dalla riclassificazione, ovvero solamente se gli svantaggi pianificatori rappresentano un'espropriazione materiale secondo l'art. 98 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni. È quindi comprensibile il malcontento da parte di quei proprietari toccati direttamente.

Purtroppo, la Giurisprudenza riguardante il risarcimento per svantaggi pianificatori non è ancora consolidata. Spetterà in primo luogo ai cittadini toccati dalla riclassificazione dei terreni edificabili interpellare i tribunali, i quali dovranno decidere chi ha diritto a un risarcimento. In base alla legislazione cantonale, la richiesta d'indennizzo deve essere inoltrata in primis al Comune entro due anni dal decreto d'approvazione della revisione della pianificazione locale da parte del Governo. Questa situazione è stata criticata anche dai massimi esperti in materia di diritto pianificatorio, definendola una lacuna.

Ci si è anche chiesti se l'inattività pianificatoria avesse avuto delle conseguenze per il Comune. Al riguardo è stato fatto l'esempio di un Comune nel Cantone di Lucerna, che ha visto il Consiglio comunale rifiutare l'attuazione delle richieste di riclassificazione delle zone edificabili sovradimensionate. In questo caso il Cantone ha incaricato per conto e a costo del Comune uno studio di pianificazione di elaborare la revisione della pianificazione territoriale comunale per adeguarsi alle leggi di ordine superiore.

Il perimetro della revisione totale della pianificazione locale comprende tutto il territorio comunale in ottemperanza dell'art. 2 della Legge sulla pianificazione del territorio LPT (obbligo di pianificare), vale a dire il settore Fondovalle e il settore Paesaggio. Per il settore Paesaggio non esiste ancora una pianificazione locale. Per questa parte di territorio, la Regione Valle di Poschiavo, alla fine degli anni Novanta, aveva elaborato il "Rapporto aree regionali di protezione del paesaggio" che non è tuttavia mai stato portato avanti.

Con la revisione della pianificazione locale riguardante il settore Paesaggio, il Comune deve, da un canto implementare gli inventari federali, cantonali e regionali e dall'altro regolare e coordinare l'uso del territorio e dello spazio in base ai principi stabiliti nelle linee guida per lo sviluppo territoriale comunale e alle prescrizioni di ordine superiore tenendo conto delle necessità per un ulteriore sviluppo economico e turistico del Comune. In concreto, tra le altre cose, ciò significa: mantenere per l'agricoltura sufficienti superfici coltivate idonee; integrare nel paesaggio gli insediamenti, gli edifici e gli impianti; tenere libere le rive dei laghi e dei fiumi e agevolarne il pubblico accesso; conservare i siti naturali e gli spazi ricreativi; permettere che il bosco adempia alle sue funzioni.

B. BASE FEDERALE

Il 3 marzo 2013, il Popolo svizzero ha approvato l'inasprimento della legge sulla pianificazione del territorio (LPT) con una netta maggioranza del 62,9%. Da allora, l'obiettivo principale della LPT è lo sviluppo centripeto. Per risparmiare terreno, le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte e gli insediamenti devono essere resi più compatti. Ciò significa costruire in modo più denso, colmare le lacune edilizie e riutilizzare i terreni dismessi. Inoltre, i Cantoni devono applicare una tassa sul plusvalore di almeno il 20% del valore aggiunto monetario derivante dalle misure di pianificazione.

La Legge sulla pianificazione del territorio rivista dovrebbe porre fine alla dispersione degli insediamenti in Svizzera, tra l'altro attraverso la riclassificazione delle riserve di terreno edificabile sovradimensionate.

La definizione delle zone edificabili è disciplinata dall'articolo 15 della Legge sulla pianificazione del territorio. È stata aggiunta una nuova disposizione: «Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte». Per garantire l'attuazione di tale disposizione, i Cantoni hanno dovuto adeguare i loro piani direttori e sottoporli all'approvazione dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale. La struttura e l'organizzazione di questo strumento di pianificazione per lo sviluppo degli insediamenti, dei trasporti e delle infrastrutture spetta ai Cantoni; la Confederazione fornisce le linee guida e controlla il rispetto degli obiettivi richiesti dalla Legge federale. In riferimento all'articolo 15 LPT, ciò significa che le zone edificabili nel territorio cantonale devono essere adeguate. I Cantoni devono presentare all'Ufficio federale di statistica (UST) ogni quattro anni una relazione sullo stato di attuazione e sugli sviluppi reali in termini di crescita e utilizzo del suolo.

Uno sguardo ai piani direttori cantonali mostra che la maggior parte dei cantoni non ha scelto, come raccomandato dall'UST, lo scenario demografico medio come base per i propri calcoli, ma lo scenario con le previsioni di crescita più elevate. Ciò aumenta il fabbisogno di riserve di terreno edificabile per i prossimi 15 anni e la superficie delle zone di rispetto previste dalla legge diventa di conseguenza più piccola. Ad eccezione dei Cantoni di Zurigo, Zugo, Ginevra e Basilea Città, tutti gli altri cantoni devono ridurre l'estensione delle loro zone edificabili. Il primato spetta al Vallese con 1'080 ettari di superficie da "dezonare", seguito dal Giura, da Vaud e dai Grigioni.

C. LINEE GUIDA TERRITORIALI COMUNALI (LTC)

Secondo il Piano direttore cantonale dei Grigioni (PDC-I), i comuni devono elaborare le Linee guida territoriali comunali (LTC) per l'attuazione dei compiti previsti dal PDC-I e illustrare concettualmente le linee guida principali per l'attuazione delle condizioni quadro generali e l'aggiornamento della pianificazione locale. Nelle LTC vengono trattati in particolare lo sviluppo centripeto degli insediamenti, il rinnovo degli insediamenti e i campi d'azione correlati. Possono dare indicazioni, ad esempio, sui temi dei trasporti, dell'economia, del turismo, del paesaggio e della protezione del paesaggio. Le LTC rappresentano la base concettuale per l'elaborazione successiva degli strumenti vincolanti dello sviluppo territoriale del Comune. L'orizzonte di pianificazione delle LTC corrisponde a circa 20 – 25 anni, mentre quelle della pianificazione delle utilizzazioni è di 15 anni.

Le priorità tematiche fondamentali per lo sviluppo territoriale del Comune di Poschiavo sono state definite nelle LTC del gennaio 2020 elaborate dallo studio SASA e dall'architetto Evaristo Zanolari. Dopo l'evento informativo le LTC sono state esposte per la procedura di partecipazione. Le LTC documentano il consenso di intenti che vigeva al momento della loro adozione da parte del Consiglio comunale. Le stesse sono lo strumento d'indirizzo che ha dato un orientamento al lavoro di revisione diretto dal Consiglio comunale e svolto dal gruppo di lavoro di pianificazione ristretto.

D. COMPENDIO DELLE CAPACITÀ NELLE ZONE EDIFICABILI (COMPENDIO CZE)

Il Compendio delle capacità nelle zone edificabili (CZE) è uno strumento fondamentale per valutare l'uso delle aree edificabili in un comune. Il Piano direttore cantonale (PDC) del Cantone dei Grigioni ha recentemente aggiornato le sue disposizioni per garantire uno sfruttamento coerente delle riserve interne alle zone edificabili.

Il compendio CZE mira a rilevare le riserve interne e a garantire un utilizzo efficiente dei terreni edificabili, in conformità con le normative sulla pianificazione del territorio.

Le classificazioni delle zone edificabili (scarsamente dimensionate, correttamente dimensionate, sovradimensionate) sono utilizzate per definire le necessità di nuovi azionamenti e per monitorare l'urbanizzazione.

Tra il 2019 e il 2024 i comuni hanno svolto la verifica del grado di utilizzazione delle zone residenziali, miste e centrali (RMC). Con la verifica della scheda con i dati

comunali, i comuni redigono anche un compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione (SUD) secondo l'art. 19 LPT e all'art. 31 segg. OPT. Le schede aggiornate dai comuni che contengono sia il compendio SUD che la verifica delle riserve di utilizzazione nelle RMC sono ora denominate "compendi sulle capacità delle zone edificabili (CZE)". Poschiavo è classificato come un comune con zone edificabili RMC sovradimensionate (comuni C). che deve procedere a una riduzione delle zone edificabili affinché rientri nei comuni con zone edificabili RMC correttamente dimensionate (comuni B) conformemente al compendio CZE.

E. MOBILITAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI

Quando un terreno è inserito in una zona edificabile, si presume che, in linea con gli obiettivi pianificatori, sarà edificato entro i prossimi 15 anni, poiché è a questo orizzonte temporale che sono orientate le zone edificabili ai sensi dell'articolo 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT). Esistono tuttavia superfici in zone edificabili che, per motivi diversi, rimangono inedificate per molti anni. Ciò comporta che i comuni, nonostante le notevoli riserve di terreno edificabile, non possono disporre dei terreni edificabili. Finché nell'area insediativa esistente sono disponibili riserve sufficienti, non è neppure possibile aggiungere nuovi terreni edificabili. Il Tribunale federale – anche nell'ambito dell'attuale LPT – non consente l'ampliamento delle zone edificabili, anche in caso di indisponibilità. Per questo motivo se l'obbligo di costruire non viene rispettato entro i termini stabiliti, il Comune può esercitare il diritto di compera, sempre che le condizioni di cui all'art. 19d della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) siano rispettate, oppure modificare la pianificazione delle utilizzazioni (art. 19e LPTC). Il Comune di Poschiavo avendo preso provvedimenti per la mobilitazione delle riserve esistenti sull'intero territorio comunale, in futuro, qualora siano soddisfatti anche gli altri criteri previsti nel PDC-I, non sarà limitato nel caso abbia la necessità di prevedere nuovi azzonamenti. Il presupposto è che sussista un interesse pubblico all'acquisto o all'edificazione del terreno e che questo prevalga sugli interessi privati. Ad esempio, non è possibile l'esproprio se il proprietario del terreno può dimostrare che ha bisogno del terreno per esigenze personali o familiari, che è previsto un ampliamento della sua azienda o che il terreno sarà presto venduto.

CONTENUTI DELLA REVISIONE TOTALE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE

I. Legge edilizia

La Legge edilizia comunale (LECo) si basa sul Modello di legge per i comuni grigionesi (MLE) elaborata dall'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (BVR/AGST) valido per tutto il Cantone che in termini generali corrisponde alla legislazione cantonale: Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) e Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) unitamente alla Convenzione intercantonale sull'armonizzazione della terminologia in materia edile (CIAE). La struttura della Legge edilizia comunale riprende l'MLE per i comuni grigionesi con alcuni articoli aggiuntivi specifici per Poschiavo. Nei limiti concessi dal diritto superiore, il Consiglio comunale si è impegnato a elaborare una legge il più semplice e comprensibile possibile. La LECo è stata volutamente limitata agli aspetti rilevanti per il Comune di Poschiavo e di sua competenza. Le norme del diritto superiore non sono state ripetute.

II. Piano delle zone

Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone secondo il genere e l'intensità dell'utilizzazione. Delimita in particolare le zone edificabili, agricole e di protezione. Nella zona edilizia sono stati effettuati alcuni cambiamenti rispetto alle zone del 2003 con l'introduzione di nuove zone e l'adattamento delle zone esistenti alle nuove esigenze. In relazione all'aggiornamento delle zone di pericolo, alcune aree all'interno della zona di pericolo 1 (zona rossa) hanno dovuto essere assegnate a una zona non edificabile. Ciò è valso in alcuni casi anche per quelle zone sovrapposte dallo spazio riservato alle acque. Sulla base dei dati attuali della misurazione ufficiale, sono state apportate diverse modifiche tecniche ai confini delle zone.

Ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio, dal 1° maggio 2014 tutti i comuni della Svizzera sono soggetti a severi requisiti in materia di dimensionamento, in particolare delle zone residenziali, miste e centrali.

Il Piano direttore cantonale Insediamento (cap. 5) concretizza tali requisiti. Il fabbisogno deve essere dimostrato tenendo conto delle riserve interne e per la valutazione delle zone edificabili devono essere utilizzati i nuovi dati sull'evoluzione demografica attesa dell'Ufficio federale di statistica.

Zone edificabili

Per alcune zone sono state apportate modifiche alla terminologia e in alcuni casi anche all'indice di sfruttamento (IS), per il quale viene assunta la definizione unitaria cantonale di cui all'art. 37a OPTC. La zona nucleo **(N)** ha subito un'importante modifica che riguarda l'eliminazione dell'IS. La vigente zona villaggio **(V)** è stata ridenominata zona ampliamento nucleo **(AN)**.

Il Comune di Poschiavo rientra sotto quei comuni la cui quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento del totale delle abitazioni, ragione per cui la zona vacanze **(VA)** è stata definita come zona residenziale **(R)**, il che ha portato a un aumento dell'IS dallo 0,4 allo 0,6. La zona industriale/artigianale **(IA)** è stata suddivisa in zona industriale **(I)** e zona artigianale **(A)**. Le zone per edifici e impianti pubblici sono state raggruppate in un'unica zona per edifici e impianti pubblici **(EIP)** in conformità all'art. 28 LPTC ed è stato eliminato l'IS. Gli edifici e gli impianti di culto sono attribuiti alla zona per edifici e impianti di culto **(EIC)**. La zona di traffico ferroviaria **(FV)** corrispondente alla stazione della Ferrovia retica è stata riclassificata come zona stazione **(ST)**. È stata, inoltre, aggiunta una zona artigianale-residenziale **(AR)**. Le vigenti zone per il turismo **(TU)** sono state eliminate ed è stata creata una nuova zona alberghiera **(ALB)**. La zona albergo Le Prese **(ALP)** in combinazione con l'obbligo di concetto d'inserimento sostituisce l'attuale zona per il turismo con obbligo di Piano generale delle strutture. La vigente zona per costruzioni accessorie **(CA)** è stata rielaborata in due tipi di zona differenziate in base alle loro caratteristiche e ai loro obiettivi, zona **CA** appunto e zona orti e giardini **(OG)**. Il comparto Apollo è stato assegnato alla zona artigianale Apollo **(AA)**. È stata introdotta la zona di parcheggio **(P)** e la zona artigianale Lagobianco **(AL)**.

Le superfici delle zone di utilizzazione di base principali si presentano come segue:

Compendio SUD del 19.06.2026	Zone edificabili		Stato dell'edificazione	
	Totale (ha)	Edificato (ha)	Inedificato (ha)	Edificato %
Totale RMC ¹	67.25	59.67	7.59	89
Totale zone lavorative ²	13.92	9.85	4.08	71
Zone per edifici e impianti pubblici (EIP)	12.75	9.38	3.37	74
TOTALE ZONE EDIFICABILI	118.2	103.2	15.0	87

¹ Nelle zone RMC sono comprese la zona nucleo, la zona ampliamento nucleo e la zona residenziale

² Nella superficie totale e, di conseguenza, anche nella superficie ineditata non è compresa la zona artigianale a Li Curt (comparto Apollo) approvata dal Governo il 17.06.2025 con DG n. 25.466

Zone non edificabili

La revisione totale della pianificazione locale distingue pure altre zone, che non sono edificabili, come ad esempio zona agricola, zona impianti idroelettrici, zona di rispetto, zona per il deposito intermedio di materiale detritico, zona altro territorio comunale e zona per utilizzazione edilizia futura.

III. Piano generale delle strutture (PGS)

Il piano generale delle strutture si estende su tutto il territorio comunale. Laddove il contenuto è risultato troppo diradato, come ad esempio nel settore Paesaggio, è stato combinato con il Piano delle zone; laddove, invece, è risultato troppo denso, è stato fatto un piano più dettagliato (ad es. per il Borgo di Poschiavo un piano in scala 1:1'000).

Il piano generale delle strutture completa il piano delle zone e persegue in modo particolare lo scopo di conservare, di determinare e di riqualificare l'impianto strutturale del tessuto insediativo. In questo senso, formula una valutazione dello stato e della qualità storica e urbanistico-architettonica del tessuto, suddividendolo in aree di strutturazione. Inoltre, sono parte integrante del piano generale delle strutture (PGS) pure gli oggetti di strutturazione che concernono gli "Edifici e impianti di pregio", le "Particolari elementi del paesaggio", gli "Orti e giardini di pregio", gli "Oggetti naturali e culturali di pregio" ecc.

La classificazione delle aree di strutturazione è direttamente legata alla qualità strutturale del tessuto insediativo e all'incidenza degli edifici e degli impianti di pregio. In questo senso, sono stati attribuiti all'area di protezione gli insediamenti del Borgo, di Cantone e di Miralago (siti d'importanza nazionale secondo l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale ISOS), mentre gli altri nuclei storici sono stati attribuiti all'area di conservazione.

Va aggiunto che la protezione degli insediamenti è un obiettivo costituzionale. Per far fronte a tale compito, la Confederazione stila l'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS). L'inventario federale descrive e valuta la qualità degli insediamenti di maggior valore in Svizzera secondo criteri scientifici uniformi.

La protezione e la conservazione degli edifici e degli spazi liberi fanno parte della strategia di sviluppo di un Comune, così come l'attenta pianificazione, la trasformazione e l'aggiunta di nuovi elementi.

IV. Piano generale di urbanizzazione (PGU)

Il piano generale di urbanizzazione comprende le strade di collegamento, i percorsi del traffico lento, le condotte principali e i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico, energetico e per lo smaltimento delle acque di rifiuto. Esso è stato suddiviso nei temi "traffico" e "servizi tecnologici". Di principio, per poter garantire la leggibilità dei piani generali di urbanizzazione (PGU), la tematica del traffico e quella dei servizi tecnologici sono mostrate in piani separati.

V. Zone di pericolo

Secondo l'art. 38 LPTC, le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).

L'Ufficio forestale e pericoli naturali (UFPN) incarica studi d'ingegneria specializzati di allestire le carte dei pericoli. Essi analizzano tutte le basi disponibili e valutano i processi dei pericoli naturali rilevanti. Le zone di pericolo, infine, sono delimitate dalle Commissioni dei pericoli e sono giuridicamente vincolanti per le autorità.

Ciò ne consegue che i comuni devono implementarle senza modifiche nel piano delle zone della pianificazione locale e assumono il ruolo di committente per quanto riguarda le opere di protezione. I comuni sono competenti per la sicurezza della popolazione e per la gestione degli eventi.

VI. Spazio riservato alle acque

Il 1° agosto 2025 sono entrate in vigore l'ultima revisione della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e la relativa Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAC). Un punto importante della nuova legge è costituito dall'obbligo di determinare lo spazio riservato alle acque di superficie (corsi d'acqua e specchi d'acqua). La delimitazione dello spazio riservato alle acque è stata effettuata da uno studio d'ingegneria specializzato incaricato dal Comune in collaborazione con l'Ufficio per la natura e l'ambiente. Le nuove zone con spazi riservati alle acque sono state implementate nel piano delle zone.

F. ALLEGATI

ORDINAMENTO BASE - DOCUMENTI VINCOLANTI PER LA VOTAZIONE DELLA REVISIONE:

- Legge edilizia comunale (LECo) e allegato Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE)

Settore Fondovalle:

Pedemonte – Privolasco

- Piano delle zone 1:2'000
- Piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico e attrezzature 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:2'000

Borgo – Annunziata

- Piano delle zone 1:2'000
- Piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale delle strutture, Borgo 1:1'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:2'000

Pagnoncini – Le Prese

- Piano delle zone 1:2'000
- Piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione – traffico 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:2'000

Lago di Poschiavo – Camp Martin

- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione – traffico e servizi tecnologici 1:2'000

Miralago

- Piano delle zone 1:2'000
- Piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:2'000

Settore Paesaggio:

Poschiavo nord

- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:10'000

Poschiavo centro

- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:10'000

Poschiavo sud

- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - traffico 1:10'000
- Piano generale di urbanizzazione - servizi tecnologici 1:10'000

Comparti in dettaglio

- Passo del Bernina (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'500)
- La Rösa (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'000)
- Sfazù – Pozzolascio (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:2'000)
- Cavaglia (Piano delle zone, Piano generale delle strutture, Piano generale di urbanizzazione 1:5'000)
- Panoramica delle modifiche effettuate dopo la terza esposizione di partecipazione per il settore Fondovalle e dopo la prima esposizione di partecipazione per il settore Paesaggio

ALLEGATI – DOCUMENTI ESPLICATIVI NON VINCOLANTI PER LA VOTAZIONE DELLA REVISIONE:

Tutto il territorio comunale

- Rapporto di pianificazione e partecipazione
- Linee guida per lo sviluppo territoriale (LTC)

Settore Fondovalle

- Compendio delle capacità nelle zone edificabili (stato: novembre 2019)
- Compendio delle capacità nelle zone edificabili (stato: aprile 2026)
- Verifica delle aree a destinazione lavorativa esistenti, cambiamenti d'uso e nuove
- Compensazione del consumo di superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC)
- Valutazione preliminare sull'ubicazione di parcheggi in località Le Prese
- Valutazione del rapporto di esame preliminare ARE-GR del 6 aprile 2022

Settore Paesaggio

- Concetto turistico
- Concetto globale per una gestione della «Val da Camp»
- Valutazione del rapporto di esame preliminare ARE-GR del 16 gennaio 2025

Piani e allegati informativi:

- Settore Fondovalle
- Azzonamenti e cambiamenti di destinazione 1:2'000
- Mancati azzonamenti 1:2'000
- Tassa sul plusvalore e mobilitazione di terreni edificabili 1:2'000

Settore Paesaggio

- Allegato informativo al piano generale delle strutture, Edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili, oggetti naturali e culturali, quartiere dei pipistrelli protetti e degni di essere conservati

Inventari e dossier specialistici:

- Piano di base – Natura e paesaggio 1:20'000
- Inventario delle zone di protezione della selvaggina, sistema di collegamento fauna selvatica 1:50'000
- Dossier “spazio riservato alle acque” (rapporto esplicativo e piano relativo al quadro d'insieme di tutto il territorio comunale)
- Piani di base, Edifici e impianti protetti e degni di protezione, IVS, Zone archeologiche 1:10'000
- Allegato ai piani di base “Edifici e impianti protetti e degni di protezione, IVS, Zone archeologiche 1:10'000”

- Lista d'inventario dei monti – edifici e impianti protetti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili
- Piani di base, Lista di inventario Servizio Monumenti, Giardini e muri, IVS, Zone archeologiche 1:2'000
- Lista inventario del Servizio monumenti

G. CONCLUSIONE

Il Comune di Poschiavo con la revisione della pianificazione locale ha dato un contributo per uno sviluppo positivo del territorio. Le direttive di ordine superiore di protezione della natura, di protezione del paesaggio e di protezione delle acque sono state attuate e si basano sulle più recenti disposizioni legislative e sugli inventari.

Quale zona di confine, il Comune di Poschiavo svolge un ruolo importante nell'economia locale e regionale. Le ditte presenti si avvalgono anche di manodopera transfrontaliera e grazie a queste risorse hanno potuto allargare il proprio campo oltre Bernina. Il terreno di cui necessitano per le loro infrastrutture va dunque ben oltre il fabbisogno puramente locale. La revisione della pianificazione locale intende garantire le ubicazioni lavorative attuali e assicurare sufficienti margini di ampliamento per attività future. Prevede, inoltre, nuove superfici per attività lavorative strategiche che vanno al di là del fabbisogno diretto delle aziende esistenti locali.

Anche dal punto di vista sociale, con la revisione della pianificazione locale, si è voluto affrontare in modo trasparente le problematiche e le esigenze dei cittadini a livello territoriale. In modo particolare, sono state effettuate tre esposizioni di partecipazione per il Fondovalle e una per il Paesaggio e diverse serate pubbliche dove i cittadini hanno potuto formulare le proprie osservazioni ed esigenze in gran parte considerate. Dopo la terza esposizione di partecipazione sono state effettuate alcune piccole modifiche (vedi tabella "Panoramica delle modifiche effettuate dopo la terza esposizione di partecipazione per il settore Fondovalle e dopo la prima esposizione per il settore Paesaggio"). Con la presente revisione della pianificazione locale si ritiene perciò di aver tenuto conto in modo equilibrato di tutti i vari interessi presenti sul territorio.

L'assegnazione del premio Wakker 2025 di Patrimonio svizzero, che ha classificato Poschiavo quale esempio virtuoso di gestione consapevole del patrimonio architettonico e paesaggistico introducendo regolamenti edilizi che ne garantiscono una gestione accurata e uno sviluppo di qualità, è un'ulteriore testimonianza della bontà del lavoro svolto.

H. PROPOSTA DI APPROVAZIONE

Il Consiglio comunale e la Giunta comunale invitano gli aventi diritto di voto di approvare la presente revisione della pianificazione comunale. Con questa revisione della pianificazione locale, il Comune di Poschiavo mette le basi per lo sviluppo territoriale dei prossimi 15 anni. Soddisfa quindi i requisiti della legislazione e degli strumenti di pianificazione di livello superiore.

Poschiavo, 04 maggio 2026

PER LA GIUNTA COMUNALE

Il Presidente: Mirko Beti
Il Cancelliere: Michele Zanetti



Comune di Poschiavo

REVISIONE TOTALE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE, SETTORI FONDOVALLE E PAESAGGIO

**Panoramica delle modifiche effettuate dopo
la terza esposizione di partecipazione per
il settore Fondovalle e dopo la prima esposizione
di partecipazione per il settore Paesaggio**

SETTORE FONDOVALLE

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la terza esposizione di partecipazione	Documenti modificati			
			PZ	PGU-T	PGU-ST	LECo
Pedemonte	4045	PZ: definizione della zona per il deposito di legname ai sensi dell'art. 63 LECò sovrapposta alla zona per il deposito intermedio di materiale detritico ai sensi dell'art. 59 LECò	x			
San Carlo	2601	PGU-T: inserimento sulla superficie utilizzata a parcheggio del simbolo "P, parcheggio" (stato di realizzazione: esistente)		x		
San Carlo	2744, 2772 (in parte)	PGU-T: eliminazione parziale della determinazione "ulteriori percorsi e sentieri previsti" dove è già stata realizzata la fermata dell'autopostale		x		
San Carlo	2745	PZ: cambiamento di parte della strada di accesso esistente da zona agricola a zona altro territorio comunale	x			
Solch	1620	PGU-T: inserimento della determinazione "fermata autopostale" (stato di realizzazione: esistente)		x		
Spultri	905	PZ: inserimento su una parte della particella della determinazione "obbligo di costruire "ai sensi dell'art. 16 LECò	x			
Sottsassà	935	PZ: cambiamento di un'esigua superficie da zona orti-giardini (OG) a zona ampliamento nucleo (AN) PGS: aggiornamento della determinazione "area di sviluppo urbanistico" su base della modifica effettuata nel piano delle zone	x			
Li Curt	3361	PZ: cambiamento di un'esigua superficie da zona agricola a zona per costruzioni accessorie (CA)	x			

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la terza esposizione di partecipazione	PZ	Documenti modificati		
				PGU-T	PGU-ST	LECo
Li Curt	3352	PZ: cambiamento di una parte della part. n. 3352 da zona di rispetto a zona edifici e impianti pubblici (EIP) per la necessità di ampliare la cabina di trasformazione esistente	x			
Pednal	part. interessate in parte: 4964, 4974	PZ: cambiamento di una parte della part. n. 4964 da zona agricola a zona altro territorio comunale e relativo adeguamento della zona di rispetto in base al progetto della centralina idroelettrica Val Pednal PGU-T: inserimento della determinazione "Strada d'accesso all'impianto" (stato di realizzazione: esistente) PGU-ST: esigua correzione dell'ubicazione della centrale di produzione di energia, della cabina di trasformazione e della relativa linea di alta tensione di collegamento con il trasformatore esistente sulla part. n. 3352 in base al progetto della centralina idroelettrica Val Pednal (diverse particelle interessate)	x	x	x	
Alt	5434, 3961	PZ: cambiamento della part. n. 5434 da zona agricola a zona per edifici e impianti pubblici (EIP III) e di una parte della part. n. 3961 da zona altro territorio comunale a zona per edifici e impianti pubblici (EIP III) per la necessità di realizzare una nuova cabina di trasformazione PGU-ST: correzione del contenuto informativo "cabina di trasformazione", specificatamente ubicazione e stato di realizzazione (da "esistente" a "previsto") come pure della relativa linea di alta tensione di collegamento con la rete principale esistente (diverse particelle interessate)	x		x	

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la terza esposizione di partecipazione	PZ	Documenti modificati		
				PGU-T	PGU-ST	LECo
Prada	3570	PGU-ST: abrogazione del contenuto informativo “cabina di trasformazione” (stato di realizzazione: esistente) e della relativa linea di alta tensione di collegamento con la rete principale esistente (diverse particelle interessate)			x	
Tonghi	5332	PZ: spostamento esiguo della zona di rispetto verso nord	x			
Cantone	3858	PZ: cambiamento di un’esigua superficie da zona di rispetto a zona nucleo (N) e di una parte della particella da zona di rispetto a zona orti-giardini (OG) PGS: aggiornamento della determinazione “area di protezione” su base della modifica effettuata nel piano delle zone	x			
Li Geri	part. interessate in parte: 5377, 5383, 5386, 5387, 5389, 5390, 5391	PZ: inserimento della determinazione “Superficie con diritto di espropriazione” ai sensi dell’art. 97 cpv. 1 lit. 2 LPTC corrispondente alla zona per le attività sportive e il tempo libero Li Geri (rif. art. 53 LECò)	x			
Le Prese	3789 (in minima parte)	PZ: cambiamento di un’esigua superficie della part. n. 3789 da zona agricola a zona per edifici e impianti pubblici (EIP III) per la necessità di realizzare una nuova cabina di trasformazione PGS: aggiornamento della determinazione “area di sviluppo urbanistico” su base della modifica effettuata nel piano delle zone PGU-ST: spostamento del contenuto informativo “cabina di trasformazione” (stato di realizzazione: previsto) e modifica della relativa linea di alta tensione di collegamento con la rete principale esistente (diverse particelle interessate)	x		x	

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la terza esposizione di partecipazione	PZ	Documenti modificati		
				PGU-T	PGU-ST	LECo
Le Prese	3890, 3894 (in minima parte), 3897, 3900	PGU-T: inserimento della determinazione "strada di quartiere privata" (stato di realizzazione: esistente)		x		
Le Prese	3896 (in minima parte) 3907, 3908, 3900	PGU-T: inserimento della determinazione "strada di quartiere privata" (stato di realizzazione: esistente)		x		
Camp Martin	5572 (in parte)	PGS: inserimento della determinazione "area per il deposito di legname" LECo: modifica dell'art. 62 cpv. 2 Zona Camp Martin per quanto riguarda la precisazione sulle ubicazioni degli usi ammessi all'interno della zona				x
Miralago	8968 (in minima parte)	PGU-ST: inserimento del contenuto informativo "centrale di produzione di energia" (stato di realizzazione: esistente) e della relativa linea di alta tensione di collegamento con il trasformatore esistente sulla part. n. 2228 (diverse particelle interessate) in base al progetto "Mir-3, rinnovo delle costruzioni a e intorno a Miralago"			x	

SETTORE PAESAGGIO

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la terza esposizione di partecipazione	PZ	Documenti modificati		
				PGS	PGU-ST	LECo
Urezza	7212	PZ combinato con PGS e relativi documenti correlati: inserimento della determinazione “edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili” ai sensi dell’art. 76 LECosull’edificio 4086-A		x		
Curvera Dasura	4202	PZ combinato con PGS e relativi documenti correlati: inserimento della determinazione “oggetto culturale di pregio – scelé (lista non esaustiva)” ai sensi dell’art. 79 LECosull’edificio 4086-A		x		
Pisciadell	8345	PZ combinato con PGS e relativi documenti correlati: Inserimento della determinazione “edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili” ai sensi dell’art. 76 LECosull’edificio n. 2005		x		
Caneu	8853	PZ combinato con PGS e relativi documenti correlati: eliminazione della determinazione “edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili” ai sensi dell’art. 76 LECosull’edifici 3561, 3561-A e 3561-B		x		
Caneu	8854	PZ combinato con PGS e relativi documenti correlati: inserimento sulla costruzione della determinazione “oggetto culturale di pregio – scelé (lista non esaustiva)” ai sensi dell’art. 79 LECosull’edificio n. 2005		x		
Cavagliola	7769	Piano specifico sul comparto “Cavaglia”, PGU-T: Prolungamento della determinazione “strada agricola e/o forestale” (stato di realizzazione: esistente) fino al confine con la particella n. 7768			x	

SETTORE PAESAGGIO

Località	N. part.	Spiegazioni sui cambiamenti effettuati dopo la prima esposizione di partecipazione	Documenti modificati			
			PZ	PGS	PGU-ST	LECo
Crodulöcc	8968	PGU-ST: inserimento del contenuto informativo "captazione d'acqua" (stato di realizzazione: esistente) in base al progetto "Mir-3, rinnovo delle costruzioni a e intorno a Miralago"				

LEGENDA:

LECo: Legge Edilizia Comunale

PZ: Piano delle zone

PGS: Piano generale delle strutture

PGU-T: Piano generale di urbanizzazione - Traffico

PGU-ST: Piano generale di urbanizzazione - Servizi tecnologici

DG: Decreto governativo

UNA GR: Ufficio per la natura e l'ambiente del Cantone dei Grigioni



Comune di Poschiavo

Revisione totale della pianificazione locale LEGGE EDILIZIA COMUNALE (LECo)

**Decisa dal popolo
(art. n. 48 cpv. 1 LPTC) il:**

Il Podestà:

Il Cancelliere:

**Approvata dal Governo
con il decreto n. del**

Il Presidente:

Il Cancelliere:

INDICE SISTEMATICO

I. GENERALITÀ	7
Art. 1 Campo d'applicazione e scopo	7
Art. 2 Collaborazione regionale	7
Art. 3 Politica fondiaria e delle aree edificabili	7
Art. 4 Promozione	7
II. ORGANIZZAZIONE DELLE AUTORITÀ	7
Art. 5 Autorità edilizia	7
Art. 6 Commissione edilizia	8
Art. 7 Ufficio tecnico e Ufficio edilizia privata	8
Art. 8 Consulenza in materia di strutturazione	8
Art. 9 Consulenza specialistica	9
III. BASI, LINEE GUIDA TERRITORIALI E PIANO DIRETTORE	9
Art. 10 Basi	9
Art. 11 Linee guida territoriali comunali	9
Art. 12 Piano direttore comunale	9
IV. ORDINAMENTO BASE	10
1. Generalità	10
Art. 13 Competenza	10
2. Mobilitazione di terreni edificabili	10
Art. 14 Principio	10
Art. 15 Prescrizioni determinanti	10
Art. 16 Obbligo di costruire	11
Art. 17 Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici	11
3. Tassa sul plusvalore	11
Art. 18 Prescrizioni determinanti	11
Art. 19 Fattispecie di tassazione aggiuntive	12
Art. 20 Ammontare della tassa	12
Art. 21 Scopo di utilizzazione	12
4. Piano delle zone	13

A. Generalità	13
Art. 22 Determinazioni	13
Zone edificabili	13
Zone agricole	13
Zone di protezione	13
Altre zone	14
Pianificazione consecutiva	14
Ulteriori delimitazioni	14
B. Zone edificabili	14
a) Edificazione normativa	14
Art. 23 Principio	14
Art. 24 Diritto di ricostruzione	15
Art. 25 Schema delle zone	16
Art. 26 Indice di sfruttamento	18
Art. 27 Utilizzazione minima dell'indice di sfruttamento	18
Art. 28 Altezze	19
Art. 29 Lunghezza dell'edificio	19
Art. 30 Distanza dal confine e tra edifici	19
Art. 31 Dimensioni per l'applicazione delle definizioni CIAE	20
b) Prescrizione di azionamento	21
Art. 32 Zona nucleo (N)	21
Art. 33 Recupero nuclei storici	21
Art. 34 Zona per edifici e impianti di culto (EIC)	22
Art. 35 Zona ampliamento nucleo (AN)	22
Art. 36 Zona residenziale (R)	22
Art. 37 Zona stazione (ST)	22
Art. 38 Zona artigianale-residenziale (AR)	23
Art. 39 Zona artigianale (A)	23
Art. 40 Zona artigianale Apollo (AA)	23
Art. 41 Zona artigianale Lagobianco (AL)	24
Art. 42 Zona artigianale con vincolo di protezione fonica	25
Art. 43 Zona industriale (I)	25
Art. 44 Zona alberghiera (ALB)	25
Art. 45 Zona albergo Le Prese (ALP)	25
Art. 46 Zona orti-giardini (OG)	26
Art. 47 Zona per costruzioni accessorie (CA)	26

Art. 48 Zona di parcheggio (P)	27
C. Zone agricole	27
Art. 49 Zona terrazzamenti	27
D. Zone di protezione	27
Art. 50 Zona passaggi di selvaggina	27
Art. 51 Zona terreni secchi	28
Art. 52 Zona per comprensori di valorizzazione dei terreni secchi	28
E. Altre zone	28
Art. 53 Zona per le attività sportive e il tempo libero Li Geri	28
Art. 54 Zona di campeggio	29
Art. 55 Zona per attendamenti temporanei	29
Art. 56 Zona Ospizio Bernina	29
Art. 57 Zona per gli sport invernali	30
Art. 58 Zona Abrüsù	31
Art. 59 Zona per il deposito intermedio di materiale detritico	31
Art. 60 Zona per il deposito intermedio di materiali edili	32
Art. 61 Zona per impianti idroelettrici	32
Art. 62 Zona Camp Martin	32
Art. 63 Zona per il deposito di legname	32
Art. 64 Zona discarica per la neve	33
5. Piano generale delle strutture	33
A. Generalità	33
Art. 65 Determinazioni	33
B. Aree di strutturazione	34
Art. 66 Area con l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione	34
Art. 67 Area con l'obbligo del concetto d'inserimento	34
Art. 68 Area di protezione	35
Art. 69 Area di conservazione	36
Art. 70 Prescrizioni di strutturazione	36
Art. 71 Aree di sviluppo urbanistico	37
Art. 72 Aree ed elementi da riqualificare	38
Art. 73 Area di rispetto	38
Art. 74 Area di sosta	38

C. Oggetti di strutturazione	38
Art. 75 Edifici e impianti di pregio	38
Art. 76 Edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili	39
Art. 77 Particolari elementi del paesaggio	40
Art. 78 Orti e giardini di pregio	40
Art. 79 Oggetti naturali e culturali di pregio	40
Art. 80 Quartieri dei pipistrelli protetti e degni di essere conservati	40
Art. 81 Linee di allineamento per la strutturazione	41
6. Piano generale di urbanizzazione	41
A. Generalità	41
Art. 82 Determinazioni	41
B. Aree di urbanizzazione	41
Art. 83 Area di traffico	42
Art. 84 Area di approvvigionamento e di smaltimento	42
Art. 85 Area per lo sport e il tempo libero	42
C. Impianti di urbanizzazione	43
Art. 86 Urbanizzazione di base e generale	43
Art. 87 Urbanizzazione di dettaglio	43
Art. 88 Impianti per lo sport e il tempo libero	44
D. Altre determinazioni	44
Art. 89 Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione	44
Art. 90 Procedura	44
7. Pianificazioni consecutive	44
Art. 91 Pianificazione consecutiva	44
V PRESCRIZIONI EDILIZIE COMUNALI	45
1. Diritto edilizio formale	45
Art. 92 Obbligo di licenza edilizia e di notifica	45
Art. 93 Domanda di costruzione	45
Art. 94 Dichiarazione di garanzia (precario)	49
2. Sicurezza e salute	49
Art. 95 Piazzali da gioco (gioco per bambini)	49
Art. 96 Locali accessori	49
Art. 97 Provvedimenti per i lavori di costruzione	49

3. Strutturazione	49
Art. 98 Strutturazione per l'inserimento di nuove costruzioni e impianti	49
Art. 99 Tetti	50
Art. 100 Impianti solari	51
Art. 101 Recinzioni e piantumazioni	51
Art. 102 Modifiche del terreno, scarpate e muri	51
Art. 103 Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi	52
Art. 104 Antenne 48 Traffico	52
Art. 105 Sicurezza del traffico	52
Art. 106 Distanze dalle strade	53
Art. 107 Parcheggi per veicoli a motore, ciclomotori e biciclette	53
Art. 108 Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili	54
5. Approvvigionamento e smaltimento	55
Art. 109 Condotte di servizio	55
6. Uso altrui del suolo e del relativo spazio sovrastante	55
Art. 110 Uso del suolo pubblico e del relativo spazio sovrastante	55
Art. 111 Uso della proprietà privata per scopi pubblici	55
Art. 112 Uso della proprietà di terzi per scopi privati	55
VI. ORDINAMENTO DI URBANIZZAZIONE	56
1. Aspetti generali	56
Art. 113 Norme e competenze	56
VII. DISPOSIZIONI D'ESECUZIONE E DISPOSIZIONI FINALI	57
Art. 114 Esecuzione	57
Art. 115 Tasse per il rilascio della licenza edilizia	57
Art. 116 Rimedi legali	57
Art. 117 Entrata in vigore	58

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

Poschiavo, 27 settembre 2026

LISTA DELLE ABBREVIAZIONI

art.	Articolo
CIAE	Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie
cif.	Cifra
cpv.	Capoverso
EFZ	Edifici e impianti al di fuori della zona edificabile
FR	Ferrovia retica
GS	Grado di sensibilità fonica
IIRU	impianto di incenerimento di rifiuti urbani
IS	Indice di sfruttamento
LECo	Legge edilizia Comune di Poschiavo
LFo	Legge federale sulle foreste
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni
LStra	Legge stradale del Cantone dei Grigioni
LTC	Linee guida territoriali comunali
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni
ORNI	Ordinanza federale sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti
OStra	Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni
PGA	Progetto generale degli acquedotti
PGSA	Piano generale di smaltimento delle acque
PIT	Piano interrato
RF	Registro fondiario
SPc	Superfici di piano computabili
SUP	Superfici utili principali
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti)

I. GENERALITÀ

Art. 1 Campo d'applicazione e scopo

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.

Art. 2 Collaborazione regionale

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.

Art. 3 Politica fondiaria e delle aree edificabili

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

Art. 4 Promozione

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. Inoltre, il Comune promuove lo sviluppo economico in sintonia con l'uso parsimonioso del territorio.

² Per progetti di cui al cpv. 1, l'Autorità edilizia può stanziare contributi riferiti a progetti in base al preventivo ordinario oppure da un fondo appositamente accumulato. Il contributo può essere vincolato a un'adeguata partecipazione del Comune in sede decisionale.

II. ORGANIZZAZIONE DELLE AUTORITÀ

Art. 5 Autorità edilizia

¹ Il Consiglio comunale funge da Autorità edilizia.

² L'Autorità edilizia provvede entro termini utili a svolgere i propri compiti in modo professionale e materialmente corretto. A tale scopo essa impiega persone esperte in materia e strumenti tecnici adeguati.

³ L'Autorità edilizia può delegare dei compiti specifici a una Commissione edilizia o a un Ufficio tecnico comunale, intercomunale o regionale, come pure a esperti esterni.

Art. 6 Commissione edilizia

¹ La Commissione edilizia si compone di 3 membri e 1 supplente. Un membro del Consiglio comunale ne fa parte d'ufficio. Gli altri membri e il supplente sono nominati dalla Giunta comunale per la stessa durata di carica dell'Autorità edilizia. Essa ha facoltà di deliberare se alle sedute sono presenti almeno 2 membri. Il segretario della Commissione edilizia partecipa alle sedute con voto consultivo.

² La Commissione edilizia prepara le pratiche edilizie e formula proposte all'attenzione dell'Autorità edilizia. Nell'ambito degli annunci secondo l'art. 40a OPTC, degli annunci per impianti solari (art. 40b OPTC) e della procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia (art. 50 OPTC) la Commissione edilizia emette la licenza di costruzione.

³ La costituzione e le attività operative della Commissione edilizia sono fissate dalla Giunta comunale in una ordinanza.

Art. 7 Ufficio tecnico e Ufficio edilizia privata

¹ Il Comune gestisce un servizio con esperti e infrastrutture tecniche adeguate.

² L'Ufficio tecnico e l'Ufficio edilizia privata sono responsabili dell'adempimento appropriato e tempestivo di tutti i compiti in materia edilizia a loro assegnati. Il Consiglio comunale regola le prestazioni da svolgere in un capitolato d'onori. I compiti che non possono essere svolti internamente sono da assegnare a esperti esterni.

Art. 8 Consulenza in materia di strutturazione

¹ L'Autorità edilizia designa uno o più esperti domiciliati fuori dal Comune quali consulenti in materia di strutturazione. Essa tiene adeguatamente conto delle raccomandazioni dell'esperto nell'ambito della ponderazione degli interessi.

² Il consulente in materia di strutturazione non può assumere nel Comune incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del mandato.

³ La consulenza in materia di strutturazione informa i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nelle situazioni prescritte in questa legge.

Art. 9 Consulenza specialistica

¹ L'Autorità edilizia può avvalersi di esperti esterni per ottenere una valutazione e un'elaborazione indipendente e approfondita di questioni giuridiche, tecniche, energetiche o architettoniche.

² Nei casi stabiliti dalla presente legge o ritenuti necessari l'Autorità edilizia e la Commissione edilizia possono ricorrere a esperti esterni.

III. BASI, LINEE GUIDA TERRITORIALI E PIANO DIRETTORE

Art. 10 Basi

¹ Il Comune elabora delle basi necessarie per le determinazioni dell'ordinamento di base relative allo sviluppo del territorio, come analisi degli insediamenti e del paesaggio, inventari, concetti o modelli di sviluppo. Esso armonizza con i Comuni vicini, con la Regione e con gli Uffici cantonali competenti l'elaborazione delle basi e provvede al relativo scambio.

Art. 11 Linee guida territoriali comunali

¹ Il Consiglio comunale emana le linee guida territoriali comunali (LTC) tenendo conto di convenute basi.

² Il Consiglio comunale garantisce un'adeguata partecipazione della popolazione.

³ Il Consiglio comunale può sottoporre le LTC all'Ufficio per lo sviluppo del territorio cantonale per una valutazione.

Art. 12 Piano direttore comunale

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 Consiglio comunale. Il Consiglio comunale decide in merito all'emanazione e alle modifiche di piani direttori.

³ Laddove necessario, il Consiglio comunale 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 alla Giunta comunale. Gli aggiornamenti di piani direttori sono in ogni caso di competenza del Consiglio comunale.

⁴ Il Consiglio comunale 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 Consiglio comunale. Quest'ultimo esamina le richieste pervenute e provvede a rendere pubblico il risultato in una forma adeguata.

IV. ORDINAMENTO BASE

1. Generalità

Art. 13 Competenza

¹ La competenza per l'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione, come pure delle regolamentazioni che sono parte integrante dell'ordinamento base, spetta al Popolo. Successive modifiche dei piani generale di urbanizzazione sono di competenza della Giunta comunale.

² La competenza per l'emanazione e la modifica di piani di area spetta all'Autorità edilizia.

³ Il Comune vincola l'elaborazione e l'emanazione di pianificazioni riferite a un progetto a un'adeguata partecipazione ai costi da parte delle cerchie interessate.

2. Mobilitazione di terreni edificabili

Art. 14 Principio

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

Art. 15 Prescrizioni determinanti

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 della disponibilità in caso di zone edificabili esistenti | Art. 19g LPTC |
| - Azzonamento limitato nel tempo | Art. 19h LPTC |
| - Obbligo di costruire | Art. 16 LECò |
| - Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici | Art. 17 LECò |
| - Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel RF | Art. 19w LPTC |

Art. 16 Obbligo di costruire

¹ Nel caso di nuovi azzonamenti, il termine per l'edificazione è di 10 anni dal momento in cui l'azzonamento entra in vigore.

² Nel caso di obbligo di costruire determinato nel Piano delle zone per terreni già azzonati, il termine per l'edificazione è di 8 anni dal momento in cui il vincolo entra in vigore.

³ Se l'obbligo di costruire non viene rispettato entro i termini stabiliti, il comune può esercitare il diritto di compera, sempre che le condizioni di cui all'art. 19d LPTC siano rispettate, oppure modificare la pianificazione delle utilizzazioni (art. 19e LPTC).

Art. 17 Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici

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. 27 LECO).

² Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici all'interno delle zone edificabili sono assoggettati all'autorizzazione dell'Autorità edilizia.

3. Tassa sul plusvalore

Art. 18 Prescrizioni determinanti

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, costi della perizia	Art. 19k LPTC
- Ammontare della tassa	Art. 19l LPTC
- Accertamento della tassa, rincaro	Art. 19m LPTC
- Esigibilità della tassa	Art. 19n LPTC
- Riscossione della tassa esigibile	Art. 19o LPTC
- Attribuzione dei proventi legati alla tassa	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 LEC |
| - Ammontare della tassa | Art. 20 LEC |
| - Scopo di utilizzazione | Art. 21 LEC |
| - Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel RF | Art. 19w LPTC |

Art. 19 Fattispecie di tassazione aggiuntive

¹ In aggiunta alla fattispecie di tassazione dell'azzonamento prevista dal diritto cantonale, il Comune riscuote una tassa sul plusvalore per le ulteriori misure di pianificazione elencate in 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%;
- c) attribuzione di terreni a zone di campeggio, zone di estrazione di materiali.

² Per quanto riguarda le fattispecie di tassazione secondo il cpv. 1, i plusvalori inferiori a CHF 20'000 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.

Art. 20 Ammontare della tassa

¹ L'ammontare della tassa è pari a:

- a) in caso di azzonamenti: 30% del plusvalore;
- b) in caso di azzonamenti per utilizzazioni di particolare interesse pubblico: 20% del plusvalore;
- c) per le fattispecie di tassazione aggiuntive secondo l'art. 19 della presente legge: 20% 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: 10% del plusvalore.

Art. 21 Scopo di utilizzazione

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

- a) protezione dei monumenti e del patrimonio culturale;
- b) creazione e conservazione di spazi liberi e superfici sistemate a verde accessibili al pubblico.

4. Piano delle zone

A. Generalità

Art. 22 Determinazioni

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

Zone edificabili

- | | |
|---|--------------|
| - Zona nucleo (GS III) | Art. 32 LECò |
| - Zona per edifici e impianti di culto (GS III) | Art. 34 LECò |
| - Zona ampliamento nucleo (GS III) | Art. 35 LECò |
| - Zona residenziale (GS II) | Art. 36 LECò |
| - Zona stazione (GS III) | Art. 37 LECò |
| - Zona artigianale-residenziale (GS III) | Art. 38 LECò |
| - Zona artigianale (GS III) | Art. 39 LECò |
| - Zona artigianale Apollo (GS III) | Art. 40 LECò |
| - Zona artigianale Lagobianco (GS III) | Art. 41 LECò |
| - Zona artigianale con vincolo di protezione fonica | Art. 42 LECò |
| - Zona industriale (GS IV) | Art. 43 LECò |
| - Zona alberghiera (GS III) | Art. 44 LECò |
| - Zona albergo Le Prese (GS III) | Art. 45 LECò |
| - Zona orti-giardini | Art. 46 LECò |
| - Zona per costruzioni accessorie | Art. 47 LECò |
| - Zona di parcheggio | Art. 48 LECò |
| - Zona per edifici e impianti pubblici (GS II/III) | Art. 28 LPTC |

Zone agricole

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - Zona agricola (GS III) | Art. 32 LPTC |
| - Zona terrazzamenti | Art. 49 LECò |

Zone di protezione:

- | | |
|---|--------------|
| - Zona passaggi di selvaggina | Art. 50 LECò |
| - Zona terreni secchi | Art. 51 LECò |
| - Zona per comprensori di valorizzazione dei terreni secchi | Art. 52 LECò |
| - 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 |

- Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	Art. 37 LPTC
- Zone con spazi riservati alle acque	Art. 37a LPTC
Altre zone	
- Zona di pericolo	Art. 38 LPTC
- Zona per le attività sportive ed il tempo libero Li Geri (GS II)	Art. 53 LECò
- Zona di campeggio (GS II)	Art. 54 LECò
- Zona per attendamenti temporanei	Art. 55 LECò
- Zona Ospizio Bernina	Art. 56 LECò
- Zona per gli sport invernali	Art. 57 LECò
- Zona Abrüsù	Art. 58 LECò
- Zona per il deposito intermedio di materiale detritico	Art. 59 LECò
- Zona per il deposito intermedio di materiali edili	Art. 60 LECò
- Zona per impianti idroelettrici (GS III)	Art. 61 LECò
- Zona Camp Martin	Art. 62 LECò
- Zona per il deposito di legname	Art. 63 LECò
- Zona discarica per la neve	Art. 64 LECò
- Zona per utilizzazione edilizia futura	Art. 40 LPTC
- Zona altro territorio comunale (GS III)	Art. 41 LPTC
Pianificazione consecutiva:	
- Piano di area	Art. 26, 46 LPTC
- Pianificazione di quartiere	Art. 26, 51 sgg. LPTC

Ulteriori delimitazioni:

- Margine forestale	Art. 10 / 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 (GS). L'attribuzione e l'applicazione dei gradi di sensibilità si conformano alle prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

B. Zone edificabili

a) Edificazione normativa

Art. 23 Principio

¹ Il tipo di costruzione e l'intensità d'utilizzazione dell'edificio, le distanze dai confini nonché le dimensioni ammesse degli edifici (cif. 2 CIAE) nelle zone edificabili si

conformano allo schema delle zone e alle indicazioni relative alle dimensioni secondo l'OPTC e la 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.

³ Qualora un terreno si trovi in zone edificabili diverse, l'indice di sfruttamento (art. 37a OPTC) e le distanze dai confini (cif. 7.1 CIAE) vanno rispettate in tutte le zone per le parti dell'edificio che vi si trovano. Sono inoltre vincolanti le prescrizioni della zona nella quale è ubicata la maggior parte dell'edificio.

⁴ Nel quadro di pianificazioni di quartiere (piano 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. Le distanze dagli edifici e dai confini, la lunghezza degli edifici e la costruzione assemblata di più corpi di edifici possono essere stabiliti liberamente in base a validi criteri urbanistici e architettonici. L'indice di sfruttamento può essere aumentato al massimo in misura del 20%. Nei confronti di fondi confinanti situati al di fuori di un territorio oggetto di un piano di quartiere trovano applicazione in ogni caso le distanze dai confini e tra gli edifici previste dall'edificazione normativa.

Art. 24 Diritto di ricostruzione

¹ Per la demolizione e la ricostruzione di costruzioni e impianti in origine a norma di legge all'interno delle zone nucleo e ampliamento nucleo vale il diritto di ricostruzione nell'ambito delle disposizioni seguenti.

² Qualora 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.

³ Alla domanda di demolizione sono da allegare i piani di rilievo della preesistenza. Divergenze di poco conto riguardanti l'ubicazione e l'estensione sono possibili, qualora ne risulti un miglioramento dello stato attuale e non vi si oppongano interessi preponderanti dei vicini.

⁴ Gli ampliamenti sono ammessi se soddisfano le prescrizioni vigenti dell'edificazione normativa.

⁵ Esclusi 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, oppure delle linee di arretramento o di allineamento.

Art.	Zona		Indice di sfruttamento (IS) Art. 26 (Art. 37a OPTC)
Art. 32	N	Zona nucleo	-
Art. 35	AN	Zona ampliamento nucleo	0.8
Art. 36	R	Zona residenziale	0.6
Art. 37	ST	Zona stazione	0.8
Art. 38	AR	Zona artigianale-residenziale	0.9
Art. 39	A	Zona artigianale	0.9
Art. 40	AA	Zona artigianale Apollo**	Vedi Piano generale delle strutture
Art. 43	I	Zona industriale	
Art. 44	ALB	Zona alberghiera	
*)	EIP	Zona per edifici e impianti pubblici	

*) Art. 28 LPTC

** In conformità alla revisione parziale anticipata "Zona artigianale Li Curt, Apollo" approvata il 17 giugno 2025 con il Decreto governativo n. 466 / 2025

Altezza delle facciate dal lato delle grondaie Art. 28	Lunghezza dell'edificio Art. 29	Distanza dal confine Art. 30		GS ¹⁾
		minore	maggiore	
11 m	-	2.5 m	2.5 m	III
11 m	25 m	3 m	7 m	III
9 m	25 m	3 m	7 m	II
11 m	25 m	3 m	3 m	III
11 m	40 m	3 m	6 m	III
11 m	40 m	3 m	6 m	III
Vedi Piano generale delle strutture				III
12 m ²⁾	80 m	3 m	6 m	IV
12 m	40 m	2.5 m	2.5 m	III
-	-	2.5 m	2.5 m	II/III

¹⁾ Grado di sensibilità (GS): secondo la legislazione sulla protezione dell'ambiente e l'attribuzione nel piano delle zone; per aumenti vedi il piano delle zone

²⁾ Per impianti tecnici speciali (silo, ascensore, gru, ecc.) possono essere concesse delle deroghe

Art. 25 Schema delle zone

Art. 26 Indice di sfruttamento

¹ Per l'indice di sfruttamento IS vale la definizione di cui all'art. 37a OPTC. Esso è fissato nello schema delle zone. Fatte salve le seguenti disposizioni, non può essere superato.

² Nella zona alberghiera gli alberghi inseriti in una struttura urbanistica predeterminata, equiparabile alla zona nucleo, non sottostanno alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento ad eccezione della particella n. 5550.

³ 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. Restano riservati trasferimenti di indici più ampi secondo le disposizioni del piano generale delle strutture, di un piano di area o di un piano di quartiere.

⁴ Non sono ammessi trasferimenti di indici oltre una particella.

⁵ In caso di suddivisione delle particelle, le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sopraedificate conformemente alla destinazione della zona.

⁶ 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 sfruttamento calcolato per tutto il fondo originario.

⁷ L'Autorità edilizia svolge un controllo relativo alla quota realizzata dell'indice di sfruttamento ammesso sui fondi. Essa provvede a far iscrivere a registro fondiario i trasferimenti di indici.

Art. 27 Utilizzazione minima dell'indice di sfruttamento

¹ I nuovi edifici come pure gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici esistenti equiparabili a nuove costruzioni sono autorizzati se l'indice di sfruttamento stabilito nello schema delle zone è utilizzato almeno all'80%.

² Se progetti di edifici che non rispettano l'utilizzazione minima possono essere collocati in modo tale che l'utilizzazione minima possa essere razionalmente realizzata in un secondo tempo sulla parte di terreno non edificata, l'utilizzazione minima vale come rispettata. I committenti comprovano i collocamenti nella domanda di costruzione.

³ L'Autorità edilizia può concedere eccezioni se esistono condizioni straordinarie, se l'utilizzazione minima dell'indice di sfruttamento costituirebbe un rigore sproporzionato e, nelle zone lavorative, fino a un minimo del 50% se sussistono motivi validi per la sottoutilizzazione.

Art. 28 Altezze

¹ L'altezza delle facciate (cif. 5.2. CIAE) degli edifici non può superare i valori indicati nello schema delle zone.

² L'altezza delle facciate degli edifici scaglionati di almeno 3 m in riferimento all'altezza o alla pianta viene rilevata separatamente per ogni parte del singolo edificio.

³ Per i tetti piani, vale su tutte le facciate l'altezza delle facciate stabilita dallo schema delle zone. Piani supplementari posizionati su tetti piani (piani attici, cif. 6.4 CIAE) non sono ammessi.

Art. 29 Lunghezza dell'edificio

¹ Gli edifici che sporgono dal terreno determinante (cif. 1.1 CIAE) non possono superare la lunghezza dell'edificio (cif. 4.1 CIAE) definita nello schema delle zone.

² Le costruzioni accessorie (annessi) (cif. 2.3 CIAE) non devono essere calcolate.

³ La lunghezza e la larghezza di costruzioni interrato (cif. 2.4 CIAE) possono essere scelte liberamente.

Art. 30 Distanza dal confine e tra edifici

¹ Devono essere rispettate le distanze dai confini (cif. 7.1 CIAE) indicate nello schema delle zone. Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura, le linee di arretramento (cif. 7.3. CIAE) come pure le distanze inferiori e le riserve conformemente alla LPTC.

² La distanza maggiore viene misurata tra la facciata relativa allo spazio libero antistante (giardino), dove sono disposti il maggior numero di locali d'uso frequente per il soggiorno delle persone, e il confine della particella. In casi dubbi decide l'Autorità edilizia.

³ La distanza minima tra edifici è data dalla somma delle distanze dal confine da rispettare secondo lo schema delle zone (cif. 7.2 CIAE, fig. 7.1 CIAE) e può essere ridotta secondo la LPTC.

⁴ Verso le strade pubbliche o che servono a scopi pubblici tutti gli edifici devono rispettare le distanze indicate nello schema delle zone. Le parti di edificio sporgenti (cif. 3.4 CIAE) nella distanza minima devono trovarsi almeno a 3 m sopra il marciapiede e 4.5 m sopra la quota stradale. Sono riservate le linee di arretramento (cif. 7.3 CIAE) e di strutturazione. Verso le strade cantonali valgono le distanze giusta la LStrada e OStra.

⁵ Le parti di edificio sporgenti (cif. 3.4 CIAE) come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bovindi, balconi aperti, devono rispettare sempre una distanza minima di 1.5 m dai confini.

⁶ Le costruzioni interrato (cif. 2.4 CIAE) e le parti delle costruzioni seminterrate (cif. 2.5 CIAE) che non sporgono dal terreno determinante non devono rispettare le distanze dai confini (cif. 7.1 CIAE). Per lo scavo va comunque rispettato quanto contemplato dalla LPTC.

⁷ Nei casi in cui la legge edilizia non prescrive distanze dai confini per piccole costruzioni (cif. 2.2 CIAE) e costruzioni accessorie (cif. 2.3 CIAE) valgono le prescrizioni minime cantonali relative alle distanze.

Art. 31 Dimensioni per l'applicazione delle definizioni CIAE

¹ Per le definizioni secondo il CIAE valgono le dimensioni seguenti:

1. Piccole costruzioni (cif. 2.2)

- Altezza generale ammessa (cif. 5.1): al massimo 3.5 m
- Superficie edificata computabile del fondo (cif. 8.4): al massimo 40 m²

2. Costruzioni accessorie (annessi; cif. 2.3)

- altezza generale ammessa: al massimo 3 m
- superficie edificata computabile del fondo: al massimo 10 m²

3. Costruzioni seminterrate (cif. 2.5)

- dimensione media «b» al di sopra del terreno determinante: al massimo 0.6 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 m

4. Parti di edificio sporgenti (cif. 3.4)

- dimensione ammessa «a» per la profondità: al massimo 1.5 m
- dimensione ammessa «b» per la larghezza: al massimo 1/3 della facciata
- parte ammessa della parte di riferimento della facciata: al massimo 1/3 per piano

5. Parti di edificio arretrate in misura trascurabile (cif. 3.5)

- dimensione ammessa «a» per la profondità: al massimo 1 m
- dimensione ammessa «b» per la larghezza: al massimo 2 m

6. Corpi tecnici sul tetto (cif. 5.1)

- altezza ammessa (superamento del punto più alto del tetto): 1.5 m; eccetto altezze superiori assolutamente indispensabili dovute a ragioni tecniche

7. Parapetto (cif. 5.2)

- L'altezza delle facciate si misura in ogni caso fino al punto più alto del parapetto (anche per parapetti arretrati).

8. Piani interrati (cif. 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 m

b) Prescrizione di azionamento

Art. 32 Zona nucleo (N)

¹ La zona nucleo è destinata a scopi abitativi e lavorativi per aziende di produzione e di servizi non molesti. Non sono ammesse nuove aziende agricole.

² La struttura urbanistica dell'insediamento e la tipologia delle costruzioni esistenti devono essere conservate e completate. Dove non esistono linee di allineamento di tipo C, gli allineamenti delle facciate esistenti sono vincolanti per le nuove costruzioni, gli edifici sostitutivi e le trasformazioni. Nel contesto di edifici contigui o qualora lungo una strada o un vicolo vengano chiusi singoli spazi intermedi, la lunghezza dell'edificio, le distanze dal confine e dagli edifici, l'altezza delle facciate e del colmo come pure la forma del tetto sono da conformare alle costruzioni e alle strutture adiacenti. Negli altri casi valgono le prescrizioni secondo lo schema delle zone.

³ Modifiche sostanziali della costruzione di strade e vicoli esistenti come pure di piazze e cortili possono essere autorizzati soltanto in base a una pianificazione consecutiva.

Art. 33 Recupero nuclei storici

¹ Il Comune sostiene misure che servono al miglioramento della qualità formale e architettonica degli edifici e delle strutture nella zona nucleo.

² Valgono come tali misure:

- trasformazioni e ampliamenti di edifici da proteggere, tipici del sito e degni di nota;
- costruzioni sostitutive necessarie alla riqualificazione del paesaggio insediativo riguardanti edifici non di pregio o edifici degni di nota;
- impianti esterni e circostanti di pregio e necessari alla riqualificazione del paesaggio insediativo.

³ Il Comune può sostenere tali misure segnatamente a mezzo di:

- sussidi edilizi riferiti agli interventi edilizi per la protezione dei monumenti e del patrimonio.

⁴ I dettagli vengono stabiliti dal Consiglio comunale in un regolamento.

Art. 34 Zona per edifici e impianti di culto (EIC)

¹ Nella zona per edifici e impianti di culto sono ammessi chiese, cappelle, campanili, case parrocchiali, oratori con i relativi campi da gioco, cimiteri, conventi e simili.

² I parametri edificatori si conformano alle preesistenze e alle caratteristiche peculiari delle destinazioni d'uso auspiccate. In mancanza di riferimenti situazionali e/o funzionali, vale l'obbligo di concetto d'inserimento.

Art. 35 Zona ampliamento nucleo (AN)

¹ La zona ampliamento nucleo è destinata alle costruzioni residenziali, alle aziende di produzione e di servizio. Non sono ammesse aziende agricole.

² Nuove costruzioni come pure trasformazioni e ampliamenti completano e riqua-
lificano le strutture urbanistiche e architettoniche preesistenti e il tessuto urbano dell'adiacente zona nucleo con riferimento a ubicazione, volumetria, proporzioni, forma del tetto e strutturazione urbanistica e architettonica.

Art. 36 Zona residenziale (R)

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

Art. 37 Zona stazione (ST)

¹ La zona stazione comprende gli edifici e gli impianti prevalentemente ferroviari situati nell'area della stazione FR di Poschiavo.

² Nella zona stazione sono ammessi edifici e impianti destinati all'esercizio ferroviario, ai servizi postali così come al trasporto pubblico in genere.

³ Entro i limiti fissati nello schema delle zone sono ammissibili funzioni secondarie compatibili con le funzioni principali connesse ai trasporti pubblici e conformi alla zona ampliamento nucleo.

⁴ Nel caso di delocalizzazione dell'officina FR e dei suoi edifici e impianti annessi e accessori, per le part. n. 476, n. 788 o nel caso nel cui venga delocalizzato anche l'edificio sulla part. n. 53 vale l'obbligo di concetto d'inserimento e del plusvalore pianificatorio.

⁵ Nel caso in cui l'edificio n. 284/284C sia ristrutturato oltre il limite del modesto ampliamento o della trasformazione parziale, vale l'obbligo di concetto d'inserimento.

Art. 38 Zona artigianale-residenziale (AR)

¹ La zona artigianale-residenziale è destinata alle aziende di produzione e di servizio come pure alle costruzioni residenziali.

² La superficie abitativa non può superare il 40% delle superfici SPc realizzate sulla particella. Edifici artigianali esistenti possono essere computati.

³ La frazione abitabile può essere realizzata dopo o contemporaneamente alla frazione lavorativa corrispondente.

⁴ La destinazione delle superfici utilizzate a scopo aziendale deve essere garantita da disposizioni della licenza edilizia e menzionate a registro fondiario.

Art. 39 Zona artigianale (A)

¹ La zona artigianale è destinata alle aziende di produzione e di servizio.

² È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il proprietario dell'azienda e il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile per l'esercizio.

³ Nella zona artigianale non è ammesso il deposito e la lavorazione di materiali d'estrazione, di scavo e di demolizione.

Art. 40 Zona artigianale Apollo (AA)

¹ La zona artigianale è destinata alla produzione di beni e di servizi. Non sono ammessi abitazioni e negozi al dettaglio.

² L'intensità dell'utilizzazione e la strutturazione degli edifici e degli impianti ammissibili sono definite nel Piano generale delle strutture Apollo. Gli edifici artigianali possono essere realizzati all'interno dei Campi edificabili A-F. Nell'Area accessoria possono essere realizzati accessi, parcheggi, annessi ortogonali ai Campi edificabili e a un sol piano alti al massimo 5 metri, sistemazioni a verde e simili, sempre che non ostacolino la circolazione comune e non rovinino il buon effetto generale.

³ Il concetto d'inserimento Apollo aggiornato al 21 febbraio 2024 vale come progetto d'indirizzo. Modifiche rispetto al progetto d'indirizzo in fase di domanda di costruzione vanno concordate con l'Autorità edilizia. Materiali, tipologie costruttive, dettagli e colori così come le sistemazioni esterne devono essere di principio uguali per tutti i fondi.

⁴ Il filare alberato lungo la ferrovia è obbligatorio.

⁵ Non è ammesso il deposito di materiali al di fuori delle costruzioni, in particolare lungo il perimetro esterno della zona. Non sono ammesse recinzioni, ad eccezione di quelle lungo il confine con la Ferrovia retica.

⁶ Il riparto dei costi di realizzazione e di gestione delle infrastrutture così come le perequazioni fra i proprietari dei fondi avvengono in analogia alla procedura di piano di quartiere.

⁷ L'obbligo di costruzione deve essere attuato entro cinque anni sulle part. 3398 e 3399. Per le altre part. vale l'obbligo legale di otto anni. L'obbligo è considerato adempiuto se almeno l'80 % dello sfruttamento massimo è realizzato prima del termine.

⁸ Valgono i seguenti parametri edificatori; il confine della zona artigianale Apollo non può essere in ogni caso superato:

- a) Dimensioni e altezza massime: blocco A 12.5x23.5 m, altezza alla gronda 10 m.
- b) Dimensioni e altezza massime: blocco B 20x30 m, altezza alla gronda 7 m.
- c) Dimensioni e altezza massime: blocco C 20.5x18 m, altezza alla gronda 9 m.
- d) Dimensioni e altezza massime: blocco D 15x20.5 m, altezza alla gronda 7 m.
- e) Dimensioni e altezza massime: blocco E 8x17 m, altezza alla gronda 7 m.
- f) Dimensione e altezza massime: blocco F 16.5x38 m, altezza alla gronda 10 m.
- g) L'altezza massima alla gronda vale con una tolleranza di +/- 50 cm.
- h) Le altezze massime dei blocchi valgono a partire dalla quota dell'asse di distribuzione interno. La quota dell'asse è definita dalla quota del suo imbocco e dalla pendenza naturale del terreno in direzione sud e in direzione dei binari. La quota dell'imbocco è definita d'accordo con l'Ufficio tecnico cantonale e con la Ferrovia retica.
- i) Fra i blocchi A e B l'altezza massima può essere invertita.
- j) Sono ammesse modeste variazioni delle misure al suolo dei singoli blocchi e dei relativi spazi di collegamento a patto che il disegno generale sia rispettato e che i limiti di zona non siano superati.
- k) I tetti vanno realizzati a doppia falda simmetrica con leggera pendenza uguale per tutti i blocchi principali e direzione del colmo parallelo all'asse di distribuzione interno.
- l) I tetti e le facciate esposte sufficientemente al sole vanno rivestiti con pannelli solari. L'esecuzione degli impianti solari deve rispettare la "Guida per impianti solari" emanata dal Cantone in vigore al momento della progettazione.
- m) Valgono i Gradi di sensibilità fonici (GS) III.

Art. 41 Zona artigianale Lagobianco (AL)

¹ La zona artigianale Lagobianco sulla part. 1016 può essere edificata al più presto durante la realizzazione del progetto idroelettrico Lagobianco. Vale l'obbligo di concetto d'inserimento.

² Per il resto, vale la norma relativa alla zona artigianale.

Art. 42 Zona artigianale con vincolo di protezione fonica

¹ Fonti di rumore in edifici e impianti nella zona artigianale con vincolo di protezione fonica devono rispettare il limite di esposizione commisurato ai valori di pianificazione nei confronti della contigua zona con Gradi di sensibilità II.

² La superficie della zona di campeggio vale come spazio sensibile ai rumori ai sensi della ordinanza sulla protezione fonica.

³ Il rispetto del vincolo va certificato con una perizia fonica da allegare a ogni domanda di costruzione con effetto fonico sulla contigua zona con Gradi di sensibilità II.

⁴ I costi dovuti alla protezione fonica sono a carico di chi genera il rumore.

Art. 43 Zona industriale (I)

¹ La zona industriale è destinata alle aziende di lavorazione e produzione industriale.

² Impianti e recinzioni sono ammessi.

Art. 44 Zona alberghiera (ALB)

¹ La zona alberghiera è destinata a esercizi alberghieri, nonché alle funzioni a loro strettamente connesse, segnatamente alloggi per il personale, impianti wellness/sportivi/ricreativi, servizi alla clientela, autorimesse e parcheggi, sistemazioni esterne di carattere alberghiero e simili.

² Sono ammessi anche alloggi e servizi non direttamente connessi all'esercizio alberghiero nella misura in cui non superino il 20% della SPc adibita alla funzione principale di esercizio alberghiero effettivamente realizzata sul fondo dato.

Art. 45 Zona albergo Le Prese (ALP)

¹ La zona albergo Le Prese è destinata agli esercizi alberghieri ai sensi dell'art. 44 LECO.

² Nuovi edifici e impianti alberghieri possono essere realizzati nell'Area di sviluppo urbanistico con Obbligo di concetto d'inserimento. L'intensità dell'utilizzazione e la strutturazione dei volumi edificabili sono da definire tramite il Concetto d'inserimento. Lo sfruttamento ammissibile è quello che garantisce una buona integrazione nell'immagine complessiva del parco; il massimo assoluto corrisponde all'indice valido nella zona alberghiera calcolato sulla superficie attribuita all'Area di sviluppo urbanistico.

³ L'Area parco è riservata alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio verde e degli impianti di sistemazione esterna esistenti. Sono ammessi modesti interventi di arredo urbano. Per interventi più importanti con impatto sull'immagine esterna del sito l'Autorità edilizia può esigere un Concetto d'inserimento.

⁴ L'Area bungalow è riservata ad alloggi singoli sfruttati a scopo turistico nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata. L'intensità massima dell'utilizzazione è quella stabilita nella licenza edilizia determinante. Sono ammissibili il rinnovo, la modernizzazione e la valorizzazione senza ampliamenti.

Art. 46 Zona orti-giardini (OG)

¹ La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la conservazione degli insediamenti, parti di insediamenti storici di pregio o viste sugli stessi. Di regola, tali superfici non possono essere sopraedificate; vanno possibilmente mantenute a verde.

² Sono ammissibili piccole costruzioni che non disturbano le caratteristiche locali, in particolare una piccola costruzione (cif. 2.2 CIAE) o una costruzione accessoria (cif. 2.3 CIAE) con una superficie massima di 10 m² e un'altezza massima di 3 m per ogni particella. La loro realizzazione deve seguire le regole dell'arte di costruire e inserirsi nel contesto in modo tale da creare un buon effetto generale.

³ In via eccezionale sono ammissibili accessi carrozzabili, parcheggi e ripari aperti per autoveicoli, se mancano alternative ragionevolmente esigibili, se l'inserimento nel contesto è ineccepibile, anche dal punto di vista dei materiali, se il progetto supera il controllo della consulenza in materia di strutturazione e se l'intervento è reversibile.

⁴ Sono ammesse costruzioni interrrate (cif. 2.4 CIAE) sempre che le relative utilizzazioni siano compatibili con la zona di riferimento, rispettivamente contigua. Parcheggi sotterranei sono ammissibili a condizione che il terreno determinante non sia modificato.

⁵ Progetti di recinzioni, di muri di sostegno, di movimenti del terreno e simili devono essere configurati seguendo i modelli tradizionali per quanto riguarda, forme, dimensioni e materiali.

Art. 47 Zona per costruzioni accessorie (CA)

¹ La zona per costruzioni accessorie comprende le superfici libere determinanti per la strutturazione dell'insediamento, quali giardini, orti, "runchet", prati ecc. che non possono essere sopredificate. Sono quantomeno possibili piccole costruzioni che non disturbano lo scopo della zona.

² Nella zona per costruzioni accessorie non possono essere realizzate costruzioni con superficie conteggiata nell'indice di sfruttamento. Sono permesse piccole costruzioni (cif. 2.2 CIAE) o costruzioni accessorie (cif. 2.3 CIAE) come ripostigli, parcheggi, tettoie per veicoli, legnaie, pergole, conigliere, pollai e simili con una superficie massima di 30 m² e un'altezza massima di 3 m per ogni particella.

³ Sono permesse lievi modifiche della configurazione del terreno e dei muri di sostegno. Costruzioni interrato (cif. 2.4 CIAE) sono ammissibili, sempre che le relative utilizzazioni siano compatibili con la zona di riferimento, rispettivamente contigua.

⁴ Tettoie e posteggi per autoveicoli sono permessi solo se si inseriscono bene nel contesto. La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria.

Art. 48 Zona di parcheggio (P)

¹ La zona di parcheggio comprende le superfici più grandi di 200 m² destinate al posteggio privato all'interno o in prossimità dell'insediamento. Gli autosili sono ammessi come costruzioni interrato (cif. 2.4 CIAE) o seminterrato (cif. 2.5 CIAE), quest'ultime solo se il terreno è scosceso più del 10%.

² Autosili non interrati sono da strutturare in modo tale che si adeguino alle caratteristiche locali e si inseriscano adeguatamente nel sito e devono essere pavimentati in modo unitario.

C. Zone agricole

Art. 49 Zona terrazzamenti

¹ La zona terrazzamenti comprende i paesaggi terrazzati storici meritevoli di essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati.

² Sono ammesse piccole costruzioni ad ubicazione vincolata con una superficie utile secondaria massima di 6 m² e un'altezza massima di 3 m per il deposito di attrezzature per la coltivazione.

³ Nel caso di sovrapposizione della zona terrazzamenti all'area forestale fanno stato le norme forestali, in particolare quelle sui boschi di protezione. Le verifiche forestali sono fatte comparto per comparto a misura dell'avanzamento dei progetti di ripristino.

D. Zone di protezione

Art. 50 Zona passaggi di selvaggina

¹ La zona passaggi di selvaggina ha lo scopo di conservare la continuità del paesaggio per la selvaggina e la funzionalità dei passaggi.

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 passaggio.

³ Se possibile, gli ostacoli esistenti devono essere eliminati.

⁴ L'Ufficio per la caccia e la pesca deve essere consultato in sede di valutazione di intenti edilizi.

Art. 51 Zona terreni secchi

¹ La zona terreni secchi comprende prati e i pascoli secchi che devono essere conservati sia per quanto riguarda l'estensione, che per quanto riguarda la qualità.

² Per la gestione occorre stipulare dei contratti tra Cantone e gestori.

³ Sono autorizzati nuovi edifici e impianti ad ubicazione vincolata necessari per l'uso agricolo o forestale della zona stessa, per la protezione dai pericoli naturali e per altri usi d'interesse pubblico preponderante, qualora non sia ragionevole esigere una localizzazione fuori della zona stessa. Se vengono pregiudicati prati e pascoli secchi devono essere previste misure di compensazione.

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

Art. 52 Zona per comprensori di valorizzazione dei terreni secchi

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 seminaturali 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

Art. 53 Zona per le attività sportive e il tempo libero Li Geri

¹ La zona per le attività sportive e il tempo libero è destinata allo svago pubblico all'aperto in ambiente prevalentemente naturale e attrezzato compatibilmente al paesaggio lacustre circostante.

² Sono ammissibili edifici e impianti reversibili che servono alle attività sportive, al riposo e allo svago come impianti da gioco, installazioni balneari, parchi, aree di sosta e per il picnic, piantumazioni e sistemazioni a verde, chioschi per servizi di ristorazione e simili.

³ Le costruzioni ammissibili sono subordinate all'uso prioritario dell'area come piazza di cantiere del progetto idroelettrico Lagobianco; nel periodo fino all'inizio dei lavori o nel caso in cui gli impianti idroelettrici non vengano realizzati, possono essere autorizzate su dichiarazione di garanzia (precario).

⁴ Vale l'obbligo di concetto d'inserimento e di attenuamento dei pericoli naturali.

Art. 54 Zona di campeggio

¹ La zona di campeggio è destinata all'installazione di edifici e impianti per il campeggio. Sono ammessi esclusivamente edifici e impianti necessari per l'esercizio, come installazioni sanitarie e attrezzature per il ristoro e l'approvvigionamento.

² Gli edifici, gli impianti e le piantagioni di alberi vanno inseriti adeguatamente nel paesaggio.

³ L'esercizio di un campeggio è subordinato all'approvazione di un rispettivo regolamento e alla concessione di un'autorizzazione d'esercizio da parte del Consiglio comunale.

⁴ Accampamenti limitati nel tempo che non richiedono misure strutturali possono essere autorizzati dal Consiglio comunale al di fuori della zona di campeggio.

⁵ Per la superficie compresa nella zona di campeggio che fa parte delle superfici effettive per l'avvicendamento delle colture (SAC) sono ammessi solamente attendamenti e vanno evitati compattamenti del terreno.

Art. 55 Zona per attendamenti temporanei

¹ Per le ubicazioni Storta Rossa, Lagh da Brait, Saoseo, Buril, Pru Gerli, Selva sono ammessi attendamenti temporanei per il Movimento Scout Svizzero o associazioni simili.

² All'interno di queste superfici è possibile praticare attività ricreative, tecniche e formative.

³ A Cavaglia, oltre a queste utilizzazioni, sono ammesse anche ulteriori attività come eventi d'importanza comunale e regionale (ad es. eventi, feste, ritrovi di associazioni, e altri).

Art. 56 Zona Ospizio Bernina

¹ La Zona Ospizio Bernina delimita sommariamente il terreno entro il quale va elaborata su base progettuale una pianificazione d'area giusta l'art. 46 cpv. 4 LPTC con i seguenti indirizzi:

1. riordino e riqualificazione della mobilità e del traffico fermo, come parcheggi e simili;

2. sviluppo dell'Ospizio/Albergo con aumento sostenibile delle superfici di piano computabili (SPc), massimo indicativo: + 30% dello stato legale al momento dell'entrata in vigore della presente legge;

3. valorizzare i contenuti turistici nell'area di immediata prossimità dell'Ospizio;

4. salvaguardare i contenuti naturalistici e paesaggistici dell'area di larga scala del passo. Il perimetro definitivo è quello stabilito nel piano di area.

² Ampliamenti del perimetro ed estensione degli obiettivi sono ammesse in procedura di piano di area se condivisi fra le parti e giustificati oggettivamente.

³ L'elaborazione del piano di area si avvale della consulenza di esperti in materia di paesaggio, turismo, traffico e cultura edilizia.

⁴ La validità del piano di area relativo allo sviluppo edilizio dell'Ospizio si estingue, se sulla sua base non è stata rilasciata una licenza edilizia comunale entro sei anni dalla sua entrata in vigore. Si estingue pure, se i lavori non sono avviati entro due anni dal passaggio in giudicato della licenza edilizia o se la realizzazione del progetto non è terminata entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 57 Zona per gli sport invernali

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 interrato (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. La zona, a fine della stagione, deve essere consegnata pulita ai proprietari dei terreni.

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.

Art. 58 Zona Abrüsù

¹ Questa zona è riservata alla lavorazione di inerti, al deposito di materiale di scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e di sassi, come pure al deposito intermedio, la cernita e il riciclaggio di rifiuti edili. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.

² L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino al momento della chiusura dell'impianto nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Essa può pretendere in particolar modo un'adeguata garanzia (deposito legato a questo scopo) alle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori.

³ Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (protezione dell'ambiente e del paesaggio / bosco / costruzioni fuori delle zone edificabili).

Art. 59 Zona per il deposito intermedio di materiale detritico

¹ Nella zona per il deposito intermedio di materiale detritico è ammesso il deposito temporaneo di materiale proveniente prevalentemente da crolli rocciosi, frane, alluvioni, spurghi di corsi d'acqua e simili. È vietato il deposito di altri materiali, in particolare di materiali inquinati.

² I terreni in questa zona possono essere messi a disposizione per il deposito intermedio di materiale detritico e sono gestiti sotto la responsabilità del Comune.

³ I materiali depositati temporaneamente vanno rapidamente suddivisi nelle loro frazioni riutilizzabili e non riutilizzabili, così come trasportati nelle sedi adatte al trattamento o al deposito definitivo. Il pretrattamento di materiali è autorizzato eccezionalmente per permetterne la selezione e con ciò garantire un alto grado di riutilizzo e minimizzare i trasporti, previa coordinazione con gli organi preposti alla protezione dell'ambiente.

⁴ Lo spazio a disposizione deve essere usato parsimoniosamente. Su dichiarazione di garanzia (precario) possono essere autorizzate modifiche del terreno finalizzate alla razionalità del deposito.

Art. 60 Zona per il deposito intermedio di materiali edili

¹ Nella zona per il deposito intermedio di materiali edili è ammesso il deposito temporaneo di materiali da costruzione, attrezzature da cantiere e simili da utilizzarsi nei cantieri autorizzati e privi di spazio disponibile. È vietato il deposito di altri materiali, in particolare di materiali inquinati e delle attrezzature di lavoro delle imprese edili.

² I terreni in questa zona possono essere messi a disposizione per il deposito intermedio di materiali edili e sono gestiti sotto la responsabilità del Comune.

³ Il deposito temporaneo può essere richiesto per un periodo che va al massimo da 12 mesi prima della presumibile messa in opera del materiale fino alla scadenza dello stesso termine. Se giustificato e dietro compenso aggiuntivo, può essere autorizzato il superamento del termine della presumibile messa in opera del materiale.

⁴ Lo spazio a disposizione deve essere usato parsimoniosamente. Su dichiarazione di garanzia (precario) possono essere autorizzate modifiche del terreno finalizzate alla razionalità del deposito e impianti reversibili a protezione dei materiali depositati.

Art. 61 Zona per impianti idroelettrici

¹ La zona per impianti idroelettrici è destinata alle costruzioni e alle attrezzature di impianti idroelettrici. Edifici e impianti sono autorizzati in base alla legislazione in materia di diritti d'acqua.

Art. 62 Zona Camp Martin

¹ La zona Camp Martin è destinata alla realizzazione e all'esercizio di edifici e impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica. Edifici e impianti sono autorizzati in base alla legislazione in materia di diritti d'acqua.

² Nel periodo fino all'inizio dei lavori di costruzione o nel caso in cui gli impianti idroelettrici di cui al precedente capoverso non vengano realizzati è ammesso il deposito di legname, ai sensi dell'art. 63 LECò, sulla part. n. 5572 nell'area definita nel piano generale delle strutture a nord del torrente Crodulöcc. Nella zona Camp Martin al di fuori dall'area forestale a sud del torrente Crodulöcc sono ammessi il deposito intermedio di materiali detritici e/o edili, ai sensi degli art. 59 e 60 LECò. Gli usi ammissibili lo sono su riserva delle norme sulla protezione dai pericoli naturali.

Art. 63 Zona per il deposito di legname

¹ Nella zona per il deposito di legname è ammesso il deposito temporaneo e il pre-trattamento del legname gestito dagli organi forestali. È vietato il deposito di altri materiali, in particolare di materiali inquinanti.

² Il terreno sottostà al diritto forestale; eccezioni all'applicazione del diritto forestale sono ammesse, se accettate dagli organi forestali.

Art. 64 Zona discarica per la neve

¹ Nella discarica per la neve A (tipo 1 del Promemoria concernente lo smaltimento ecocompatibile della neve dell'Ufficio per la natura e l'ambiente) può essere depositata sia la neve inquinata che non inquinata su sottofondo consolidato. La neve non inquinata è bianca e presenta solo tracce marginali visibili di sporco. La neve che presenta all'esame visivo tracce evidenti di sporco o che è rimossa più tardi di 48 ore dopo la nevicata dalle superfici di circolazione deve essere classificata come inquinata. Nella discarica per la neve A la superficie consolidata va impermeabilizzata. L'evacuazione delle acque di scolo avviene in un impianto di depurazione (IDA) singolo o tramite allacciamento all'IDA centrale.

² Nella discarica per la neve B (tipo 3 del Promemoria concernente lo smaltimento ecocompatibile della neve dell'Ufficio per la natura e l'ambiente) può essere depositata sia la neve inquinata che non inquinata su sottofondo non consolidato. La superficie di deposito della discarica per la neve B è permeabile e senza impianto di depurazione. L'efficacia filtrante del suolo non viene deteriorata attraverso l'uso (nessun compattamento e nessun pregiudizio per lo strato vegetativo).

³ Dopo lo scioglimento della neve, le superfici corrispondenti devono essere pulite dal Comune.

⁴ I siti di deposito della neve non inquinata (fresca) da scaricare in riva o nei corsi d'acqua e nei laghi sono quelli autorizzati dall'Ufficio per la natura e l'ambiente.

5. Piano generale delle strutture

A. Generalità

Art. 65 Determinazioni

¹ Il piano generale delle strutture del Comune contiene le seguenti determinazioni:
Aree di strutturazione:

- | | |
|--|--------------|
| - Area con l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione | Art. 66 LECò |
| - Area con l'obbligo del concetto d'inserimento | Art. 67 LECò |
| - Area di protezione | Art. 68 LECò |
| - Area di conservazione | Art. 69 LECò |
| - Prescrizioni di strutturazione | Art. 70 LECò |
| - Area di sviluppo urbanistico | Art. 71 LECò |
| - Area ed elementi da riqualificare | Art. 72 LECò |
| - Area di rispetto | Art. 73 LECò |

- Area di sosta	Art. 74 LECò
- Area con l'obbligo del piano di quartiere	Art. 26, 51 segg. LPTC
Oggetti di strutturazione:	
- Edifici singoli generalmente protetti	Art. 43/74 LPTC
- Edifici e impianti di pregio	Art. 75 LECò
- Edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili	Art. 76 LECò
- Particolari elementi del paesaggio	Art. 77 LECò
- Orti e giardini di pregio	0 LECò
- Oggetti naturali e culturali di pregio	Art. 79 LECò
- Quartieri dei pipistrelli protetti e degni di essere conservati	Art. 80 LECò
- Linee di allineamento per la strutturazione	Art. 81 LECò
- Linee di arretramento	Art. 55 LPTC

B. Aree di strutturazione

Art. 66 Area con l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione

¹ Nelle aree con l'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 stabilisce con la committenza e la consulenza in materia di strutturazione le condizioni quadro per sviluppare un progetto di alta qualità urbanistica e architettonica.

³ La 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 per la licenza edilizia, la quale è intesa a coprire le spese.

Art. 67 Area con l'obbligo del concetto d'inserimento

¹ Il Piano generale delle strutture o la Legge edilizia possono designare delle aree nelle quali vale solidalmente l'obbligo di concetto d'inserimento nei confronti della proprietà dei fondi per i quali è determinato. L'obbligo va attuato dal primo richiedente prima o contemporaneamente alla domanda di costruzione riguardante un intervento di ristrutturazione degli edifici e impianti esistenti oltre il limite del modesto ampliamento o della trasformazione parziale che segue la sua entrata in vigore.

² Il concetto d'inserimento si compone dell'analisi di un sito edificabile o di un paesaggio dato, di una scheda esplicativa, delle eventuali determinazioni di utilizzazione particolareggiate e di uno schizzo di sistemazione urbanistica omnicomprensiva

sul quale poter basare i progetti di costruzione singoli in modo che risultino coordinati tra di loro e creino assieme un buon effetto generale. Il suo grado di approfondimento si commisura all'importanza pubblica e dimensionale del sito.

³ L'Autorità edilizia prende conoscenza del concetto d'inserimento e delle sue modifiche in procedura consultiva a sé stante o nell'ambito dell'evasione di domande di costruzione che lo concernono. Divergenze di opinioni sono risolte in procedura per il rilascio della licenza edilizia.

⁴ Fatte salve le modifiche di cui al cpv. precedente, una volta determinato, il concetto d'inserimento vale per tutto il comparto.

⁵ Una volta conclusa l'elaborazione del concetto d'inserimento l'Autorità edilizia stabilisce la suddivisione delle spese di pianificazione e urbanizzazione (chiave di riparto) in analogia all'art. 20 OPTC.

Art. 68 Area di protezione

¹ Il piano generale delle strutture designa quale area di protezione i settori insediativi con strutture urbanistiche e sostanze storico-architettoniche integralmente protette. Sono esplicitamente inclusi gli edifici e impianti, i tetti, le facciate, le vie, i vicoli, i cortili, le piazze, i muri, gli orti, i giardini e le piante di straordinaria importanza.

² Edifici, gruppi architettonici e parti di costruzioni d'importanza urbanistica e/o storico-architettonica situati nell'area di protezione devono essere mantenuti e non possono essere demoliti. In caso di rinnovi o trasformazioni, la sostanza importante dal punto di vista architettonico e storico deve essere conservata sia all'interno che all'esterno dell'edificio. Dove emergono elementi di disturbo, deve essere ripristinato lo stato preesistente.

³ Singoli edifici e impianti o parti di essi non degni di protezione sono esenti dalla protezione in conformità alla decisione dell'Autorità edilizia, basata sulla corrispondente relazione del Servizio monumenti.

⁴ Edifici e impianti o parti di essi distrutti da forza maggiore devono essere ricostruiti nell'ubicazione e nella volumetria senza rispettare l'edificazione normativa vigente, premesso che non contrastino con il tessuto e il paesaggio urbano.

⁵ L'edificazione di nuovi edifici è unicamente possibile se l'inserimento e la strutturazione architettonica rispettano il tessuto e il paesaggio insediativo. In modo particolare sono da considerare la volumetria, il rapporto con le strutture preesistenti e l'assetto architettonico del contesto insediativo.

⁶ Nell'area di protezione vige l'obbligo della copertura tradizionale dei tetti in pioda. Le connesse esecuzioni in lamiera devono essere di colore grigio chiaro (per esempio lamiera di acciaio provvista di stagnatura elettrolitica od opacizzata). Deroghe

sono possibili unicamente in casi eccezionali con il consenso dell'Autorità edilizia e la valutazione della consulenza in materia di strutturazione.

⁷ La pavimentazione di vie, vicoli, parcheggi e accessi privati ubicati nell'area di protezione è ammessa soltanto in selciato di pietra. Deroghe sono possibili unicamente in casi eccezionali con il consenso dell'Autorità edilizia e la valutazione della consulenza in materia di strutturazione.

⁸ Nell'area di protezione vige l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione.

Art. 69 Area di conservazione

¹ Il piano generale delle strutture designa quale area di conservazione i settori insediativi con gruppi di edifici, singoli edifici e impianti, nonché spazi liberi, che per la loro forma complessiva, l'ubicazione e l'aspetto esteriore, risultano di considerevole importanza architettonica e urbanistica.

² Edifici e impianti, nonché parti di edifici e forme edificate di pregio situate nell'area di conservazione, vanno mantenuti e non possono essere demoliti. Rinnovi e trasformazioni sono possibili nella misura ammessa dalle prescrizioni per le zone e nel rispetto dell'aspetto esteriore. L'edificazione di nuovi edifici è unicamente possibile se l'inserimento e la strutturazione architettonica rispettano il tessuto e il paesaggio insediativo. In modo particolare sono da considerare la volumetria, il rapporto con le strutture preesistenti e l'assetto architettonico del contesto urbano.

³ Singoli edifici e impianti o parti di essi non degni di protezione sono esenti dalla protezione in conformità alla decisione dell'Autorità edilizia, basata sulla corrispondente relazione della consulenza in materia di strutturazione.

⁴ Nell'area di conservazione vige l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione.

Art. 70 Prescrizioni di strutturazione

¹ Nelle aree di protezione e di conservazione sono da rispettare le seguenti prescrizioni complementari:

- a) il fondo / giardino deve essere delimitato verso la proprietà pubblica da un muro di cinta, ubicato su confine. L'altezza è regolata dalla quota dei muri preesistenti nelle adiacenze, oppure ammonta al massimo a 1.50 m.
- b) nuovi parcheggi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.
- c) le particelle vanno suddivise in modo proporzionato tra la superficie edificata e il giardino. Le aperture nel muro di cinta e gli accessi privati devono essere ubicati e strutturati in modo tale da non compromettere il rapporto insediativo con il tessuto preesistente e il fondo / giardino.

- d) la costruzione di nuovi edifici a schiera è possibile.
- e) la materializzazione e gli interventi cromatici sono da definire in base alla sostanza architettonica esistente e alla campionatura di colori e materiali.
- f) per gli edifici di pregio non è ammessa la coibentazione esterna delle facciate, mentre per le costruzioni nuove o per gli edifici preesistenti è consentita soltanto l'applicazione di intonaco isolante.
- g) la strutturazione degli intonaci deve conformarsi al quartiere.
- h) il colore del tinteggio in velatura per gli edifici storici deve essere stabilito in base all'analisi stratigrafica delle preesistenze e alla campionatura di colori e materiali.
- i) serramenti e persiane in materia sintetica o metallica non sono ammessi.
- j) edifici e impianti di pregio, come pure le loro adiacenze sono da mantenere in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'Autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.
- k) le linee di livello stabiliscono le quote delle opere viarie progettate. Le entrate, gli accessi, ecc. devono attenersi alle linee di livello.

Art. 71 Aree di sviluppo urbanistico

¹ Il piano generale delle strutture designa quale area di sviluppo urbanistico i settori insediativi insufficientemente strutturati, sottoutilizzati o datati. In questi settori il tessuto insediativo deve essere sviluppato, rinnovato e strutturato in conformità dei seguenti principi:

- a) ridefinizione dello spazio stradale e degli accessi privati (rapporto strada – particella);
- b) densificazione e ricucitura del tessuto;
- c) in prossimità della zona nucleo è richiesta la correlazione con i volumi e le tipologie urbanistico-architettoniche preesistenti (relazioni con la forma degli edifici e la loro materializzazione).

² Nuove costruzioni, costruzioni sostitutive come anche ristrutturazioni e ampliamenti di edifici e impianti esistenti sono da realizzare in base alle disposizioni del piano generale delle strutture, del piano di area e del piano di quartiere.

³ Nell'area di sviluppo urbanistico vige l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione.

Art. 72 Aree ed elementi da riqualificare

¹ Le aree e gli elementi da riqualificare comprendono comparti, edifici e impianti o spazi aperti inclusi i loro dintorni che pregiudicano la qualità insediativa o paesaggistica del contesto in cui si trovano. Essi sono determinati nel Piano generale delle strutture o identificati tramite disposizione dell'Autorità edilizia.

² I progetti di costruzione in aree o su elementi da riqualificare vanno preannunciati al Comune, il quale specifica tramite disposizione l'entità di ciò che va considerato perturbante e formula un obiettivo di riqualifica all'attenzione della committenza. Quest'ultima elabora una proposta di riqualificazione.

³ Nelle aree e sugli elementi da riqualificare vige l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione.

⁴ Sono autorizzabili i progetti di costruzione che eliminano per quanto possibile gli elementi perturbanti e riqualifichino il contesto in cui si trovano.

Art. 73 Area di rispetto

¹ Il piano generale delle strutture designa quale area di rispetto gli spazi esterni come gli orti, i giardini, gli assi di visione, gli spazi liberi e gli spazi di transizione che concernono le aree paesaggistiche di notevole rilevanza per il paesaggio insediativo.

² Nell'area di rispetto la priorità degli interventi edilizi va data alla conservazione delle strutture urbanistiche storiche e alla vista su di esse.

³ Vige l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione.

Art. 74 Area di sosta

¹ Il piano delle zone e piano generale delle strutture "Lago di Poschiavo – Camp Martin" designa l'area di sosta ubicata sul versante occidentale del Lago. Nell'area di sosta è ammessa la pavimentazione in ghiaietto della superficie come pure la posa di piante e arbusti, panchine, tavoli per picnic e focolari.

C. Oggetti di strutturazione

Art. 75 Edifici e impianti di pregio

¹ Il piano generale delle strutture designa gli edifici e i gruppi architettonici da proteggere, i quali in base alla loro ubicazione, architettura e sostanza edilizia risultano di alto pregio urbanistico e storicoarchitettonico. Questi sono fondamentalmente da mantenere e non possono essere demoliti, tantomeno possono essere rimosse le strutture interne. Rinnovi, trasformazioni e ampliamenti sono ammissibili a condizione della massima salvaguardia della sostanza storico-architettonica.

² Il piano generale delle strutture designa gli edifici tipici del sito, la cui ubicazione e forma architettonica contribuiscono alla qualità e all'identità del paesaggio insediativo. Modifiche edilizie sono ammissibili alla condizione che le caratteristiche urbanistico-architettoniche esterne e le basilari strutture edilizie restino essenzialmente inalterate.

³ Il piano generale delle strutture designa gli edifici degni di nota, i quali in base alla loro ubicazione, volumetria e strutturazione architettonica contribuiscono all'identità dell'insediamento. La demolizione e la ricostruzione può essere concessa qualora il nuovo progetto presenti le identiche qualità architettonico-urbanistiche dell'edificio demolito in merito all'ubicazione, alla forma e alla strutturazione.

⁴ Esclusi i lavori di manutenzione o di risanamento irrilevanti, i rimanenti progetti di costruzione devono essere supportati:

- a) dal Servizio monumenti per i progetti di costruzione concernenti il cpv. 1;
- b) dalla consulenza in materia di strutturazione per gli ulteriori progetti di costruzione.

⁵ Progetti di costruzione sono da notificare alla Commissione edilizia prima di elaborare i piani di progetto. La Commissione edilizia può richiedere un inventario dell'edificio come pure il supporto della consulenza in materia energetica per l'elaborazione progettuale.

⁶ I costi risultanti dalle consulenze richieste sono parte integrante della tassa per il rilascio di permessi di costruzione.

Art. 76 Edifici e impianti meritevoli di protezione fuori delle zone edificabili

¹ Edifici e impianti meritevoli di protezione vanno mantenuti e all'occasione risanati in modo conservativo. Ogni ristrutturazione tutela nei tratti essenziali sia l'aspetto esterno, sia la struttura edilizia di base della sostanza storica meritevole di protezione come anche l'area circostante.

² Il cambiamento totale della destinazione d'uso può essere autorizzato se la conservazione a lungo termine della costruzione meritevole di protezione non può essere assicurata in altro modo. Vanno rispettate le condizioni di cui all'art. 24d cpv. 2 e 3 LPT.

³ Interventi sostanziali sulle costruzioni meritevoli di protezione vanno concordati in dettaglio tramite Convenzione di diritto pubblico fra la committenza e/o la proprietà, il Servizio monumenti, l'Ufficio per lo sviluppo del territorio e l'Autorità edilizia comunale.

⁴ All'Autorità edilizia e per delega all'Ufficio edilizia privata vanno presentati per approvazione campioni di materiali, dettagli, tecniche edili, colori e ogni singolo ele-

mento che contribuisce a formare l'aspetto dell'edificio prima della loro messa in opera. Alla stessa Autorità è data facoltà, dopo aver sentito i perturbatori, di ordinare in via diretta l'eliminazione o la modifica di interventi realizzati senza il suo consenso.

⁵ Ulteriori edifici e impianti possono essere definiti come meritevoli di protezione in procedura semplificata giusta l'art. 48 cpv. 3 LPTC, se le condizioni secondo l'art. 43 cpv. 3 LPTC sono date.

Art. 77 Particolari elementi del paesaggio

¹ Muri, vicoli, vie, vie storiche, compresi i muri e le staccionate di delimitazione e la loro pavimentazione, tresende, canali e argini del fiume (mulada) con particolare valore storico e simili preesistenze devono essere mantenuti nel loro aspetto originario.

² Le staccionate e i paracarri tradizionali esistenti sono da mantenere o reintegrare secondo i modelli depositati presso l'Ufficio edilizia privata. Staccionate e paracarri che si discostano dal modello tradizionale, qualora debbano essere rifatti, si sostituiranno possibilmente con manufatti corrispondenti alla tradizione.

Art. 78 Orti e giardini di pregio

¹ Il piano generale delle strutture designa gli orti e i giardini da proteggere, includendo i muri di cinta, i sentieri, i gazebi e le piante di straordinaria importanza.

² Negli orti e nei giardini da proteggere non è possibile né la sopraedificazione né la modifica della loro struttura.

Art. 79 Oggetti naturali e culturali di pregio

¹ Per gli oggetti naturali e culturali di pregio determinati nel piano generale delle strutture vale l'art. 44 LPTC: non possono essere né distrutti, né danneggiati.

² In generale, anche i ponti e i sentieri storici, le pietre a coppelle, le incisioni rupestri, le fontane, i frutteti tradizionali ad alto fusto, i muri a secco tradizionali, i massi erratici, gli scelé e le calchere non specificatamente determinati nel piano generale delle strutture sono da curare con particolare attenzione e da conservare nella loro entità.

Art. 80 Quartieri dei pipistrelli protetti e degni di essere conservati

¹ Secondo l'Art. 24 dell'Ordinanza d'esecuzione del 27 dicembre 1966 (SR 451.1) della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (SR 451) tutti i pipistrelli autoctoni sono da proteggere e il loro rifugio di riproduzione non può essere né danneggiato né distrutto.

Art. 81 Linee di allineamento per la strutturazione

¹ Le linee di allineamento di tipo C definiscono in modo vincolante la posizione della base della facciata, rispettivamente della base della facciata proiettata (cif. 3.1 e 3.2 CIAE).

² Le linee di allineamento di tipo C sono determinate nel piano generale delle strutture o nelle pianificazioni consecutive.

6. Piano generale di urbanizzazione

A. Generalità

Art. 82 Determinazioni

¹ Il piano generale di urbanizzazione del Comune contiene le seguenti determinazioni:

Aree di urbanizzazione

- | | |
|---|--------------|
| - Area di traffico | Art. 83 LECò |
| - Area di approvvigionamento e di smaltimento | Art. 84 LECò |
| - Area per lo sport e il tempo libero | Art. 85 LECò |

Impianti di urbanizzazione

- | | |
|---|--------------|
| - Strada cantonale | Art. 5 LStra |
| - Urbanizzazione di base e generale | Art. 86 LECò |
| - Urbanizzazione di dettaglio | Art. 87 LECò |
| - Impianti per lo sport e il tempo libero | Art. 88 LECò |

Altre determinazioni

- | | |
|--|--------------|
| - Linee d'allineamento, linee di livello | Art. 55 LPTC |
| - Progetti generali d'urbanizzazione e progetti di costruzione | Art. 89 LECò |
| - Procedura | Art. 90 LECò |

² Per impianti del traffico, come strade cantonali, ferrovie o funivie, nonché per impianti di approvvigionamento e di smaltimento, come elettrodotti e linee telefoniche, di cui sono responsabili la Confederazione, il Cantone o terzi, valgono le rispettive prescrizioni federali e cantonali. Tali impianti vanno assunti nel piano generale di urbanizzazione con l'indicazione degli enti responsabili.

³ Per impianti del traffico, come progetti di circonvallazioni di strade cantonali e comunali e modifiche di tracciati stradali, sono determinati nel piano generale di urbanizzazione i territori da lasciare liberi. Su queste aree vige il divieto di costruzione allo scopo di mantenere libero il corridoio per progetti stradali futuri.

B. Aree di urbanizzazione

Art. 83 Area di traffico

¹ Nelle aree di traffico contenute nel piano generale di urbanizzazione valgono disposizioni particolari di urbanizzazione o particolari regolamentazioni del traffico.

² Nelle aree di traffico con urbanizzazione in comune gli impianti del traffico previsti nel piano generale di urbanizzazione, come parcheggi coperti, parcheggi collettivi sopra il livello del terreno, vanno realizzati come impianti collettivi per tutti i terreni compresi nell'area. Il numero di parcheggi obbligatori da allestire si adegua alle direttive del piano generale di urbanizzazione o, dove questo mancasse, alle prescrizioni generali.

³ Nelle aree di traffico con particolari regolamentazioni del traffico, come limitazioni di velocità, sensi unici, divieti di circolazione limitati nel tempo, valgono le prescrizioni locali del traffico da emanare dal Comune in base alla legislazione sulla circolazione stradale.

Art. 84 Area di approvvigionamento e di smaltimento

¹ Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento delimitate nel piano generale di urbanizzazione valgono particolari disposizioni di urbanizzazione.

² Nelle aree di approvvigionamento e di smaltimento con urbanizzazione in comune, gli impianti di approvvigionamento e di smaltimento previsti nel piano generale di urbanizzazione, come riscaldamenti a gestione centralizzata, antenne in comune, allacciamenti collettivi, posti collettivi per la raccolta dei rifiuti, vanno realizzati per tutti i fondi compresi nell'area.

³ Nelle aree di smaltimento delle acque di scarico lo smaltimento va effettuato secondo le direttive previste per i singoli sistemi (sistema di separazione integrale o parziale, sistema misto, risp. dispersione).

Art. 85 Area per lo sport e il tempo libero

¹ Il piano generale di urbanizzazione delimita le aree per lo sport e il tempo libero con disposizioni di utilizzazione particolari, come le aree per l'innevamento, le aree per l'intervento nella configurazione del terreno o le aree con particolari accorgimenti per il trattamento del terreno.

² Se necessario, l'Autorità edilizia limita gli interventi nel tempo e nello spazio ed emana ulteriori disposizioni dopo aver consultato gli uffici cantonali competenti.

C. Impianti di urbanizzazione

Art. 86 Urbanizzazione di base e generale

¹ L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria principale, gli impianti degli acquedotti e della rete di approvvigionamento energetico, gli impianti di depurazione e di eliminazione dei rifiuti così come la rete di trasporto e conduzione agli impianti di urbanizzazione generale.

² L'urbanizzazione generale comprende le strade di collegamento, le condotte principali e i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico ed energetico, quelli per l'evacuazione delle acque di rifiuto e quelli per le telecomunicazioni.

³ Fanno parte degli impianti di urbanizzazione di base e generale, a seconda della loro importanza, anche le strade forestali e agricole, i sentieri, i parcheggi e gli impianti di trasporto.

⁴ Per la costruzione, l'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti pubblici di urbanizzazione di base e generale si applicano le prescrizioni della legge comunale sui contributi di urbanizzazione, della legge stradale comunale, della legge sugli acquedotti e fognature, della legge sulla raccolta dei rifiuti, del regolamento per la fornitura di energia elettrica e ogni altra prescrizione relativa.

Art. 87 Urbanizzazione di dettaglio

¹ L'urbanizzazione di dettaglio comprende le strade secondarie, come ad esempio le strade di quartiere, le piazze e i sentieri e gli allacciamenti delle singole proprietà alla rete delle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione. Inoltre, sono compresi nell'urbanizzazione di dettaglio le infrastrutture comuni quali parcheggi, impianti per il trasporto, impianti per la fornitura di energia, strutture per la raccolta dei rifiuti e simili.

² L'Autorità edilizia può obbligare i proprietari di un quartiere e i proprietari di fondi limitrofi a realizzare delle infrastrutture private comuni. Laddove è constatata la necessità di rilevanti interventi per infrastrutture comuni, deve essere ordinata la procedura di piano di quartiere.

³ I proprietari di infrastrutture private per il traffico o per l'approvvigionamento possono essere obbligati dall'Autorità edilizia a mettere a disposizione i loro impianti, dietro versamento di una congrua indennità, qualora esista un interesse pubblico all'utilizzazione comune di tali infrastrutture. L'indennità è fissata dal Consiglio comunale.

⁴ Per la costruzione, l'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti di urbanizzazione di dettaglio si applicano le prescrizioni della legge stradale e della legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depura-

zione, i contributi di allacciamento e le tasse di utilizzo comunali così come le prescrizioni dei piani di area e di quartiere.

Art. 88 Impianti per lo sport e il tempo libero

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 le prese e le condotte d'acqua per gli impianti d'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.

D. Altre determinazioni

Art. 89 Progetti generali di urbanizzazione e progetti di costruzione

¹ La progettazione degli impianti pubblici di urbanizzazione compete al Comune.

² I progetti generali comprendono gli impianti principali per l'approvvigionamento idrico (PGA) e per le acque di scolo (PGSA) e l'irrigazione, gli impianti del traffico dell'urbanizzazione generale così come gli impianti della rete di distribuzione dell'energia e quelli per il trattamento dei rifiuti.

³ I progetti di costruzione determinano, in genere, le dimensioni, la posizione e la struttura tecnico-edilizia degli impianti di urbanizzazione come pure altri dettagli.

Art. 90 Procedura

¹ Per le linee di allineamento e di livello contenute in un piano generale di urbanizzazione oppure in un piano di area e di quartiere valgono esclusivamente le prescrizioni procedurali della relativa misura di pianificazione.

² L'esecuzione di questo articolo si conforma alla legge sull'allacciamento agli acquedotti, alle fognature e agli impianti di depurazione, i contributi di allacciamento e alle tasse di utilizzo come pure alla legge sul promovimento delle opere pubbliche e alla legge stradale del Comune di Poschiavo.

7. Pianificazioni consecutive

Art. 91 Pianificazione consecutiva

¹ Nelle aree determinate dal piano delle zone per la pianificazione consecutiva (piano di quartiere, ricomposizione particellare, concetto d'inserimento) i progetti di

costruzione sono approvabili solo se non pregiudicano l'emanazione della pianificazione consecutiva e qualora non contrastino con le prescrizioni e le direttive vigenti e quelle nuove previste.

² La delimitazione dell'area di pianificazione consecutiva prevista nel piano delle zone è vincolante per chiunque. Nella misura in cui ciò si dimostri necessario od opportuno, all'inizio o durante la pianificazione l'Autorità edilizia può estendere la procedura 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

Art. 92 Obbligo di licenza edilizia e di notifica

¹ Progetti di costruzione (edifici e impianti, comprese le modifiche di progetti, i cambiamenti di scopo, i lavori di manutenzione e di rinnovo esterni, nonché il cambiamento di scopo per i terreni, da cui sono da attendere effetti considerevoli sull'ordinamento delle utilizzazioni) sono soggetti all'obbligo di licenza edilizia.

² I progetti di costruzione ai sensi dell'art. 40 cpv. 1 - 4 OPTC sono soggetti all'obbligo di annuncio.

Art. 93 Domanda di costruzione

¹ La domanda di costruzione deve essere redatta sul modulo ufficiale e inoltrata in 3 esemplari, mentre per le domande EFZ devono essere inoltrate 4 esemplari. In casi particolari l'Autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori esemplari.

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 CIAE), 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 1:100 con gli allacciamenti per l'acquedotto, la fognatura, le acque chiare, le reti elettriche e telematiche;

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 CIAE) nella planimetria del primo piano intero (6.1 CIAE); destinazione d'uso dei locali;
5. piani delle facciate (viste) (3.1 CIAE) 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. (In via eccezionale se il terreno determinante 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 CIAE) 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 CIAE 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., 1:200 / 1:100;
8. descrizione dell'opera con indicazioni in merito a destinazione d'uso, esecuzione dei lavori, materiale, colore, ecc.;
9. indicazione dei costi approssimativi di costruzione; calcolo della cubatura secondo la norma SIA 416;
10. documentazione per costruzioni della protezione civile secondo le norme 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 del rumore per pompe di calore aria / aria o aria / acqua o impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione secondo le prescrizioni dell'Associazione dei responsabili cantonali per la prevenzione del rumore (Cercle Bruit);
16. decisione d'esame preliminare dell'Assicurazione fabbricati in caso di costruzioni 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 i progetti 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 (Istituto di ricerca agricola Agroscope Reckenholz-Tänikon) 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;
22. per progetti che provocano radiazioni non ionizzanti: scheda dei dati sul sito ORNI e indicazioni secondo le prescrizioni federali;
23. per i progetti e le relative infrastrutture temporanee come installazioni di cantiere con fonti proprie di rumore: documenti secondo le prescrizioni federali (prognosi dei rumori su richiesta dell'Autorità edilizia);
24. per i progetti e le relative infrastrutture temporanee come installazioni di cantiere con emissioni considerevoli di inquinamento dell'aria: perizia sulle immissioni secondo le prescrizioni federali (su richiesta dell'Autorità edilizia);
25. per progetti in zone esposte al rumore: documentazione conformemente alle prescrizioni federali;
26. 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;

27. 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);

28. 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;

29. conferma su apposito modulo che i provvedimenti necessari per la protezione contro il radon sono stati adottati;

30. 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. 102 e art. 103 LECO, allegando gli estratti pertinenti del registro fondiario (iscrizioni, annotazioni e menzioni);

31. indicazioni su eventuali oggetti protetti in base alle norme sulla protezione della natura e del paesaggio.

³ 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.

⁴ Per progetti 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.

⁵ La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS nonché quello energetico come pure la dichiarazione delle emissioni, devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente della costruzione e del progettista.

⁶ In caso di modifiche a edifici e impianti esistenti o a piani approvati dai piani deve risultare lo stato delle strutture edili prima e dopo la modifica (parti esistenti: grigio/nero; parti nuove: rosso; demolizioni: giallo).

⁷ Dopo la conclusione dei lavori di costruzione, deve essere consegnata spontaneamente all'Autorità edilizia 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.

Art. 94 Dichiarazione di garanzia (precario)

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

² L'Autorità edilizia provvede, a spese della committenza, alla menzione della dichiarazione di garanzia (precario) a registro fondiario.

2. Sicurezza e salute

Art. 95 Piazzali da gioco (gioco per bambini)

¹ Se vengono costruiti, trasformati sostanzialmente o ampliati insediamenti abitativi o case plurifamiliari, sui fondi privati occorre realizzare dei piazzali da gioco soleggiati e protetti dal traffico nonché di dimensioni sufficienti (di regola 15-20% dell'intera superficie netta).

Art. 96 Locali accessori

¹ All'interno dell'edificio, almeno il 10% delle superfici utili principali deve essere destinato per superfici utili secondarie come solai, cantine, ripostigli, spazi per lavori manuali e per locali accessori comuni.

Art. 97 Provvedimenti per i lavori di costruzione

¹ I lavori di costruzione sono da pianificare e da eseguire in modo tale da ridurre al minimo le immissioni e da rispettare le prescrizioni secondo la legislazione federale e cantonale. I lavori di costruzione che provocano rumori provenienti dal traffico o da altre fonti, nonché polvere, vibrazioni e odori molesti, possono essere eseguiti solo nei giorni feriali (lunedì – venerdì) dalle 07:00 sino alle 19:00. In casi particolari l'Autorità edilizia può autorizzare delle eccezioni o prescrivere limitazioni più restrittive.

3. Strutturazione

Art. 98 Strutturazione per l'inserimento di nuove costruzioni e impianti

¹ Le nuove costruzioni devono considerare il rapporto con le strutture preesistenti e l'assetto architettonico del contesto insediativo circostante.

² Costruzioni, impianti, muri di cinta e recinzioni devono inserirsi nell'ambiente e

nel paesaggio secondo le regole dell'arte del costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale.

³ Progetti di costruzione che non corrispondono alle esigenze di una buona strutturazione, specialmente in merito all'integrazione nel contesto urbano, alle proporzioni dell'edificio, alla struttura delle facciate, alla configurazione del terreno, del tetto o alla combinazione dei colori, sono da migliorare.

Art. 99 Tetti

¹ I tetti (forme, pendenze e materializzazione) vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante e alla struttura dell'insediamento.

² Le tipologie di tetti conformi all'ambiente insediativo sono:

- a) il tetto a padiglione;
- b) il tetto a due falde con il colmo orientato lungo la facciata maggiore;
- c) il tetto con una pendenza massima di 25 gradi.

³ Nella zona artigianale e industriale la differenza tra le quote che stabiliscono l'altezza delle facciate, prescritte all'art. 25 LECò, e il colmo non può superare 4 m.

⁴ Tetti piani sono esclusi in zona nucleo. L'Autorità edilizia può consentire eccezioni solo per particolari situazioni urbanistiche, per costruzioni annesse a piano terreno o per quelle secondarie.

⁵ Corpi tecnici, abbaini e lucernari sono ammessi solo se non compromettono la vista d'insieme. Non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprima a tale riguardo una valutazione positiva.

⁶ I corpi tecnici sui tetti descritti al cpv. 2 lett. a e b sono ammessi con un'altezza massima di 1.5 m.

⁷ Gli abbaini sono ammessi in zona nucleo se la lunghezza non supera 1/4 di quella della facciata, nelle altre zone se la lunghezza non supera 1/3 di quella della facciata. Il punto d'intersezione tra il tetto e l'abbaino con spiovente deve risultare almeno a 1 m dal colmo e almeno a 1.5 m dall'orlo della falda (vedi disegno esplicativo in appendice). Le insenature (vasche nel tetto) non sono ammesse in zona nucleo e ampliamento nucleo.

⁸ Premessa una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione, l'Autorità edilizia può concedere delle eccezioni nei casi in cui la qualità della strutturazione è garantita o l'esecuzione è giustificata per la realizzazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili.

Art. 100 Impianti solari

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 dell'Ufficio per lo sviluppo 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 I pannelli solari non sono ammessi sui tetti e sulle facciate degli edifici protetti e tipici del sito, così come su quelli situati nelle aree di protezione. Sono ammesse eccezioni su parti secondarie, ammesso che siano preavvisate positivamente dalla consulenza in materia di strutturazione.

Art. 101 Recinzioni e piantumazioni

¹ Le recinzioni come steccati, muri e siepi devono essere strutturate in modo adeguato e devono inserirsi nell'ambiente urbanistico e paesaggistico.

² Steccati in filo spinato o in altri materiali pericolosi sono vietati su tutto il territorio comunale. Steccati esistenti in simili materiali devono essere rimossi entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente legge. L'Autorità edilizia prende le disposizioni necessarie al fine della rimozione di steccati pericolosi. Se necessario, essa ordina l'esecuzione d'ufficio.

³ Qualora piantumazioni e alberi pregiudichino la proprietà altrui, la sicurezza pubblica o deturpino le caratteristiche locali e il quadro paesaggistico, l'Autorità edilizia può ordinarne la rimozione.

Art. 102 Modifiche del terreno, scarpate e muri

¹ Modifiche dell'esistente configurazione del terreno sono da limitare al minimo necessario. L'altezza massima è di 1 m; queste modifiche non possono pregiudicare le caratteristiche locali e il paesaggio.

² Scavi e riempimenti sono da adattare alla configurazione del terreno circostante e da inverdire dopo il completamento dei lavori. L'Autorità o la Commissione edilizia possono chiedere dei piani di sistemazione.

³ Per motivi di strutturazione o di urbanizzazione l'Autorità edilizia può autorizzare scavi o riempimenti che superano le misure ammesse. A tale scopo è indispensabile una decisione di principio dell'Autorità edilizia, rilasciata prima dell'inoltro della domanda di costruzione. La decisione di principio è vincolata a una valutazione positiva da parte della consulenza in materia di strutturazione.

⁴ Scarpate, muri di sostegno e muri di cinta devono essere limitati al minimo indispensabile.

Art. 103 Insegne pubblicitarie e cartelli indicativi

¹ Insegne e manifesti pubblicitari sono ammessi solo se non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio, nonché alla sicurezza del traffico. I relativi testi principali devono essere in italiano; in modo subordinato sono possibili altre indicazioni nelle lingue nazionali.

Art. 104 Antenne

¹ Nuove antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, sono ammesse solo se un collegamento a un'antenna preesistente o collettiva non è possibile e ragionevole. L'ubicazione deve essere scelta in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.

4. Traffico

Art. 105 Sicurezza del traffico

¹ Impianti come accessi e uscite sulle strade, vie e piazze non devono recare pericolo ai loro utenti. L'Autorità edilizia può disporre la sistemazione oppure la soppressione di impianti pericolosi.

² I nuovi accessi devono conformarsi alle norme di sicurezza elaborate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (norme VSS), in particolare, per quanto riguarda la pendenza, la perpendicolarità e i raggi dell'imbocco.

³ Se il nuovo accesso si immette su una strada cantonale, i nuovi impianti oppure le modifiche di impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente Autorità cantonale.

⁴ Autorimesse con uscita diretta su strade, vie e piazze pubbliche devono avere uno spiazzo antistante di almeno 5 m di lunghezza e 3 m di larghezza. Se esse servono per il posteggio di veicoli con una lunghezza di oltre 5 m, lo spiazzo antistante deve essere ampliato proporzionalmente.

⁵ La pendenza delle rampe non può superare il 15%. Per rampe nei pressi di strade è richiesto uno spiazzo con una pendenza massima del 5% e con una lunghezza minima di 4 m tra il margine della strada e l'inizio della pendenza.

⁶ In situazioni particolari, specialmente nella zona nucleo, nella zona ampliamento nucleo o nelle aree di strutturazione designate dal piano generale delle strutture, l'Autorità edilizia può concedere delle eccezioni a quanto sopra esposto.

⁷ Se necessario, dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'Autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi e uscite comuni oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentire a terzi l'uso in comune dietro versamento di un indennizzo adeguato.

Art. 106 Distanze dalle strade

¹ Per muri e recinzioni deve essere tenuta una distanza minima di 0.6 m dal bordo stradale. La superficie risultante deve essere eseguita con lo stesso materiale usato per la pavimentazione stradale.

² Nella zona nucleo, in particolare nelle aree di protezione e di conservazione così come nelle altre aree laddove sussistono preesistenze storiche di pregio, i muri di cinta tradizionali vanno realizzati a confine con forme, dimensioni, materiali e colori tipici del luogo.

Art. 107 Parcheggi per veicoli a motore, ciclomotori e biciclette

¹ In caso di nuove costruzioni nonché di trasformazioni e ampliamenti da cui è lecito attendersi traffico supplementare, vanno previsti sulla particella stessa oppure su terreno privato nelle prossime vicinanze dei posteggi per veicoli a motore accessibili durante tutto l'anno e da mantenere liberi permanentemente per il parcheggio.

² Devono essere messi a disposizione per:

- edifici adibiti ad abitazione

1 posteggio per ogni abitazione; se la superficie della singola abitazione supera i 100 m² SPc è richiesto un parcheggio per ogni 100 m² SPc o frazione di essa;

- uffici

1 posteggio per ogni 50 m² SPc;

- esercizi artigianali

1 posteggio per ogni 100 m² SPc;

- negozi

1 posteggio per ogni 40 m² di superficie del negozio e 8 posteggi ogni 500 m² per la clientela;

- pensioni e alberghi:

1 posteggio per ogni 3 letti per turisti;

- ristoranti e bar:

0.2 posteggi per ogni posto a sedere (senza sale da pranzo per alberghi).

³ 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. L'Autorità edilizia può ridurre in casi particolari il numero dei posteggi obbligatori contro dichiarazione di garanzia.

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 Nella zona nucleo i proprietari di edifici e impianti esistenti possono essere obbligati a costruire dei posteggi oppure a partecipare a un impianto in comune, nella misura in cui le circostanze lo richiedono.

⁶ Per edifici e impianti con forte afflusso d'utenza (centri d'acquisto, discoteche, grossisti, centri industriali di vendite ecc.) l'Autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle norme VSS.

⁷ Nel caso di edifici abitativi e alberghi, tutti i posteggi permanenti devono, di regola, essere collocati in autorimesse. Per i rimanenti edifici e impianti l'Autorità edilizia stabilisce la quota dei posteggi nelle autorimesse.

⁸ 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.

Art. 108 Contributo sostitutivo per parcheggi per automobili

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, il proprietario del fondo è tenuto a versare per ogni posteggio mancante un contributo sostitutivo non ricorrente.

² Il contributo sostitutivo per ogni posteggio mancante comporta CHF 3'500.00 – 5'000.00. Questo importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione di 99.3 punti in data ottobre 2020 (ottobre 2015 = 100 punti). Non appena l'indice si modifica verso l'alto o verso il basso del 10% dei punti, aumenta o si riduce del 10% anche il contributo sostitutivo.

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.

⁴ 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 traf-

fico non motorizzato]. Il versamento del contributo sostitutivo non dà diritto a un posteggio per un veicolo a motore.

⁵ La Giunta comunale emana un'ordinanza per la fissazione delle tasse sostitutive e disciplina i dettagli.

5. Approvvigionamento e smaltimento

Art. 109 Condotte di servizio

¹ Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale oppure entro le linee di allineamento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, i proprietari sono tenuti a tollerare sul loro fondo, contro adeguato indennizzo, la costruzione e la manutenzione della condotta e degli impianti che fanno parte di essa. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dalla competente Commissione cantonale di espropriazione. Uso altrui del suolo e del relativo spazio sovrastante

Art. 110 Uso del suolo pubblico e del relativo spazio sovrastante

¹ L'uso accresciuto del suolo pubblico è ammesso solo con l'autorizzazione dell'Autorità edilizia.

² L'Autorità edilizia può autorizzare l'utilizzazione dello spazio pubblico per bovindi, balconi o altre costruzioni sporgenti, se l'uso del suolo pubblico non viene ostacolato, la sicurezza del traffico è garantita e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.

Art. 111 Uso della proprietà privata per scopi pubblici

¹ Il Comune è autorizzato, dopo la comunicazione al proprietario, a collocare gratuitamente su proprietà privata (terreno o fabbricato) idranti, indicatori di strade, segnali di traffico, indicazioni per le condotte dell'acqua, quote e punti fissi di misurazione come pure per l'illuminazione pubblica ecc. I desideri giustificati dei proprietari devono essere considerati.

² Per interventi notevoli viene stipulato un contratto.

Art. 112 Uso della proprietà di terzi per scopi privati

¹ In caso di progetti edilizi in 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

Art. 113 Norme e competenze

¹ La progettazione, la realizzazione e l'esercizio, compreso la manutenzione e il rinnovo, dei servizi tecnologici comunali sono regolati attraverso i seguenti strumenti:

- Legge sugli acquedotti del Comune di Poschiavo in vigore;
- Ordinanza d'applicazione alla Legge sugli acquedotti del Comune di Poschiavo in vigore;
- Legge sulle fognature del Comune di Poschiavo in vigore;
- Ordinanza d'applicazione alla Legge sulle fognature del Comune di Poschiavo in vigore;
- Legge stradale del Comune di Poschiavo in vigore;
- Ordinanza d'esecuzione della Legge stradale del Comune di Poschiavo in vigore;
- Regolamento della zona pedonale Poschiavo Borgo in vigore;
- Regolamento per il posteggio su suolo pubblico del Comune di Poschiavo in vigore;
- Regolamento per la circolazione dei veicoli a motore sulla strada della Valle di Campo in vigore;
- Regolamento per l'uso e la manutenzione delle strutture agricole realizzate dal Consorzio Bonifica Fondiaria e non mantenute dal Comune di Poschiavo in vigore.

² La competenza per l'emanazione e la rettifica delle leggi, delle ordinanze e dei regolamenti di urbanizzazione si conforma a quelle determinate nella Costituzione del Comune politico di Poschiavo, approvata in votazione popolare del 25 novembre 2012.

VII. DISPOSIZIONI D'ESECUZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114 Esecuzione

¹ L'Autorità edilizia provvede all'esecuzione dei compiti assegnati dalla presente legge, dagli atti normativi che ne derivano e dalla legislazione superiore. Essa provvede a un disbrigo tempestivo e materialmente corretto di tutte le sue mansioni legali.

² L'Autorità edilizia può emanare delle ordinanze, dei regolamenti d'esecuzione e dei documenti esplicativi, come istruzioni o indicazioni per l'allestimento degli incarti riguardanti i progetti di costruzione, in particolare per ciò che concerne la struttura, l'igiene delle abitazioni, la sicurezza e la manutenzione.

³ Gli atti normativi e i documenti esplicativi vengono messi a disposizione degli interessati al prezzo di costo. Le indicazioni contenute in tali direttive vanno osservate dalle persone incaricate dell'attuazione della legge edilizia (Commissione edilizia, incaricati comunali del settore edilizio, ecc.) nello svolgimento della rispettiva attività.

Art. 115 Tasse per il rilascio della licenza edilizia

¹ Il Comune riscuote una tassa per il dispendio avuto in base alla procedura di rilascio della licenza edilizia.

² Le spese per le prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario, sono da retribuire al Comune aggiuntivamente. Fa eccezione la prima consulenza di strutturazione, che è gratuita.

³ Il Comune emana un'ordinanza sulle tariffe per il rilascio della licenza edilizia.

Art. 116 Rimedi legali

¹ Le decisioni e le disposizioni della Commissione edilizia, dell'Ufficio tecnico o di singoli funzionari comunali, emesse in applicazione della presente legge o degli atti normativi che ne conseguono, possono essere impugnate entro 30 giorni dalla comunicazione mediante opposizione presso l'Autorità edilizia.

² Ogni parte è libera di proporre la sospensione della procedura a favore di una mediazione. La relativa procedura è disciplinata dalla legislazione cantonale in materia di pianificazione.

³ Le decisioni e le disposizioni dell'Autorità edilizia, emesse in applicazione della

presente legge o degli atti normativi che ne conseguono, possono essere impugnate entro 30 giorni dalla comunicazione mediante ricorso presso il Tribunale amministrativo.

Art. 117 Entrata in vigore

¹ La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte del popolo e l'approvazione del Governo.

² La presente revisione non conferma la stabilità giuridica dei piani specialmente per i seguenti ambiti:

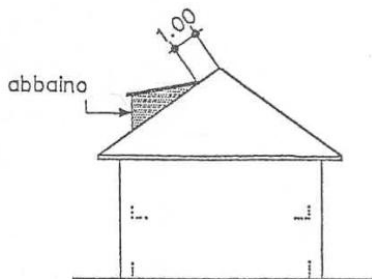
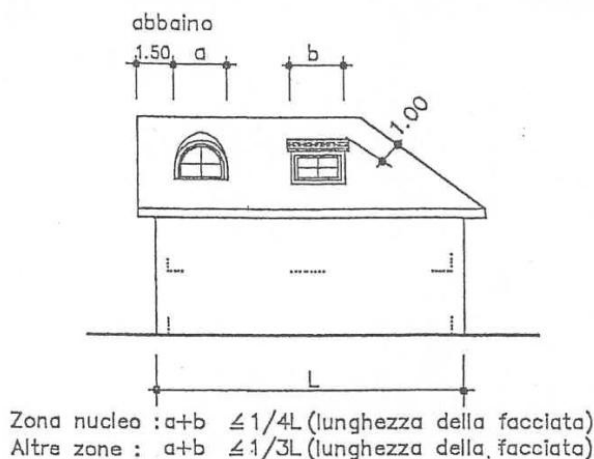
- Comparto ospedale;
- Determinazione delle zone di pericolo.

³ Le sue norme sono applicabili a tutte le domande di costruzione e alle pianificazioni consecutive non ancora approvate o autorizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge edilizia.

⁴ Con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa, in particolare la legge edilizia del 2 settembre 2001 / 1° novembre 2005.

DISEGNO ESPLICATIVO SECONDO LA LEGGE EDILIZIA

Art. 99, Tetti, cpv. 7 – abbaini





Comune di Poschiavo

LEGGE EDILIZIA COMUNALE

Appendici CIAE

Appendice 1

Definizioni e procedure di misurazione

Appendice 2

Schizzi

**Attuazione del Concordato intercantonale
sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE)
del 22.09.2005 giusta l'art. 36 OPTC**

CIAE – Appendice 1

Definizioni e procedure di misurazione

1. TERRENO

1.1 Terreno determinante

Per terreno determinante s'intende la configurazione naturale del terreno. Se questa configurazione non può più essere determinata a seguito di precedenti scavi o sistemazioni del terreno, essa va presunta dalla conformazione naturale dei dintorni. Per motivi pianificatori o d'urbanizzazione, il terreno determinante può essere definito con una procedura pianificatoria o con una procedura di autorizzazione edilizia.

2. EDIFICI

2.1 Edifici

Per edifici s'intendono costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa e, di regola, ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o beni.

2.2 Piccole costruzioni

Per piccole costruzioni s'intendono edifici indipendenti che non superano le dimensioni ammesse e che comprendono solo superfici utili secondarie.

2.3 Costruzioni accessorie (annessi)

Le costruzioni accessorie sono annessi ad un altro edificio, non superano le dimensioni ammesse e comprendono solo superfici utili secondarie.

2.4 Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato sono edifici che, ad eccezione dell'accesso, delle ringhiere e dei parapetti si trovano completamente sotto il livello del terreno determinante o sistemato.

2.5 Costruzioni seminterrate

Le costruzioni seminterrate sono edifici che si trovano sopra il livello del terreno determinante o modificato, al massimo fino alla misura ammessa.

3. PARTI DI EDIFICIO

3.1 Piano della facciata

Per facciata s'intende la superficie esterna verticale formata dalla linea verticale tra i punti più esterni del volume dell'edificio sopra il terreno determinante: non vengono considerate le parti di edificio sporgenti e le parti di edificio arretrate di poco conto.

3.2 Base delle facciate

La base delle facciate è l'intersezione delle facciate con il terreno determinante.

3.3 Base delle facciate proiettata

La base delle facciate proiettata è la proiezione della base delle facciate sul piano di misurazione ufficiale.

3.4 Parti di edificio sporgenti

Le parti sporgenti possono sporgere al massimo fino alla misura ammessa in profondità oltre il piano della facciata e, ad eccezione delle gronde, non devono superare rispettivamente la misura ammessa in larghezza e la porzione ammessa relativa alla parte di riferimento della facciata.

3.5 Parti di edificio arretrate

Le parti di edificio rientranti sono parti di facciate arretrate rispetto alla facciata principale.

4. DIMENSIONI DELL'EDIFICIO

4.1 Lunghezza dell'edificio

Per lunghezza dell'edificio s'intende il lato maggiore del rettangolo di minore superficie che comprende la base delle facciate proiettata.

4.2 Larghezza dell'edificio

Per larghezza dell'edificio s'intende il lato minore del rettangolo di minore superficie che comprende la base delle facciate proiettata.

5. ALTEZZE

5.1 Altezza generale

L'altezza generale è misurata dal punto più alto della struttura del tetto al punto perpendicolare più basso sul terreno determinante.

5.2 Altezza delle facciate

L'altezza delle facciate è la misura tra il punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e il filo superiore della struttura del tetto e il punto più basso della corrispondente linea di facciata.

5.3 Altezza alla radice

L'altezza alla radice del sottotetto è la differenza tra la quota del filo superiore del pavimento grezzo del sottotetto e la quota dell'intersezione del piano della facciata con il filo superiore della struttura del tetto.

5.4 Altezza in luce (altezza finita)

L'altezza in luce rappresenta la differenza di quota tra il filo superiore del pavimento finito e il filo inferiore del soffitto finito o della travatura, se l'utilizzazione di un piano è determinata dalla travatura.

6. PIANI

6.1 Piani normali (piani tipo)

Sono considerati piani interi (normali/tipo) tutti i piani degli edifici, eccetto i piani interrati, i piani mansardati e gli piani attici. Per gli edifici contigui o per gli edifici a gradoni o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale, il numero di piani interi (normali/tipo) viene calcolato separatamente per ogni parte del singolo edificio o per ogni singolo edificio.

6.2 Piani interrati

Sono considerati piani interrati i piani la cui media del filo superiore del pavimento finito, misurato sul piano della facciata, si trova al massimo entro la misura ammessa oltre la base delle facciate.

6.3 Piani mansardati

I piani mansardati sono i piani la cui altezza alla radice del sottotetto che li contiene non supera la misura ammessa.

6.4 Piano arretrato (attico)

L'attico deve essere arretrato di una misura determinata rispetto al piano inferiore, lungo almeno un'intera facciata.

7. DISTANZE

7.1 Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza tra la base della facciata proiettata e i confini della particella.

7.2 Distanza tra edifici

La distanza tra edifici è la distanza tra le basi delle facciate proiettate di due edifici.

7.3 Linee d'arretramento

Le linee d'arretramento limitano l'edificio e servono in particolare per la protezione d'impianti o superfici – esistenti o pianificate – o per la concezione architettonica.

7.4 Settore di costruzione

Il settore di costruzione comprende l'area edificabile stabilita in deroga alle prescrizioni sulla distanza e alle linee di edificazione, in una procedura dei piani di utilizzazione.

8. INDICI D'UTILIZZAZIONE

8.1 Superficie edificata netta

La superficie edificabile netta (SEN) comprende le superfici o le parti del fondo che si trovano nella rispettiva zona edificabile. Nella superficie edificabile del fondo sono computate le superfici di accesso. Non sono invece computate le superfici di urbanizzazione primaria, secondaria e di base.

8.2 Indice di superfici di piano

L'indice delle superfici di piano (ISP) è il rapporto tra la somma di tutte le superfici di piano e la superficie edificabile netta.

La somma di tutte le superfici di piano SP è composta di:

- superficie utile principale SUP;
- superficie utile secondaria SUS;
- superficie di circolazione SCIR;
- superficie di costruzione SC;
- superficie delle installazioni SI.

Non sono computate le superfici la cui altezza in luce è inferiore alla misura minima prescritta dal legislatore.

$$\text{Indice delle superfici di piano} = \frac{\text{somma di tutte le superfici di piano}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{ISP} = \frac{\Sigma SP}{SEN}$$

8.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio sul terreno determinante (V_{Etd}) e la superficie edificabile del fondo.

Per volume dell'edificio sul terreno determinante s'intende il volume di un edificio nelle sue dimensioni esterne.

I volumi di parti di edificio aperte che sono delimitati per meno della metà da chiusure (per esempio, pareti) sono computati con una quota determinata.

$$\text{Indice di edificabilità} = \frac{\text{volume dell'edificio sul terreno determinante}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{IE} = \frac{V_{Etd}}{SEN}$$

8.4 Indice di occupazione

L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificabile del fondo.

$$\text{Indice di occupazione} = \frac{\text{superficie edificata del fondo}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{IO} = \frac{SeN}{SEN}$$

Per superficie edificata del fondo s'intende la superficie compresa all'interno delle basi delle facciate.

8.5 Indice delle aree verdi

L'indice delle aree verdi (IAE) è il rapporto tra l'area verde computabile e la superficie edificabile netta.

Per area verde computabile s'intendono le superfici (di terreno) naturali e/o alberate di un fondo che non sono impermeabili e non sono utilizzate come superfici di deposito.

$$\text{Indice delle aree verdi} = \frac{\text{area verde computabile}}{\text{superficie edificabile netta}} \quad \text{IAE} = \frac{AEc}{SEN}$$

CIAE – Appendice 2

Schizzi

Ad punto 2: EDIFICI

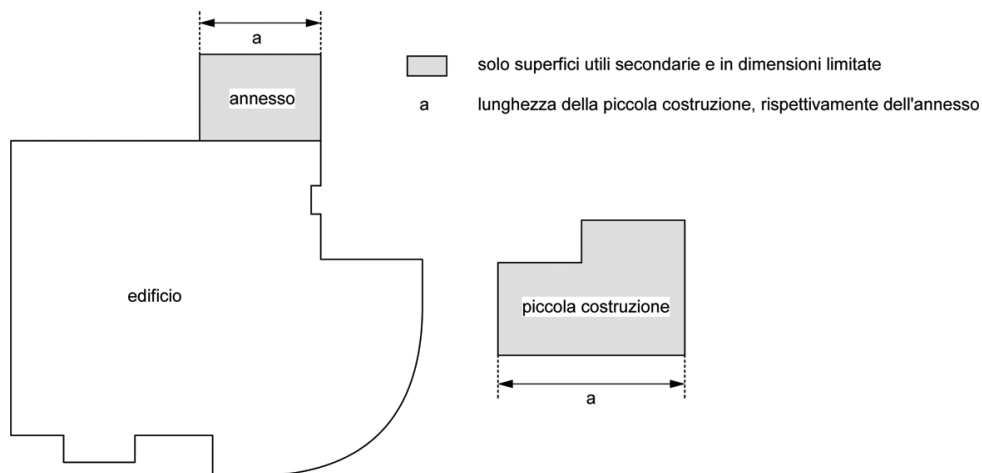


Fig. 2.1 – 2.3 Edifici, piccole costruzioni e annessi

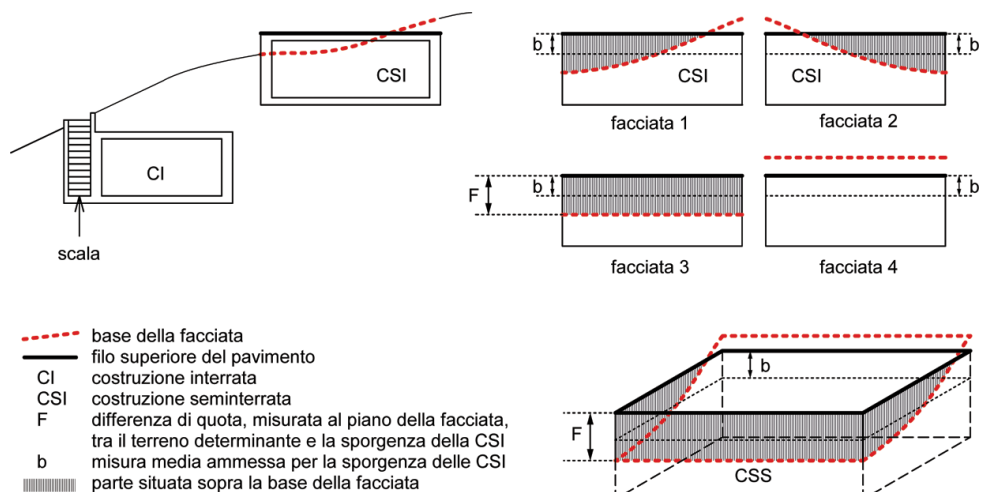
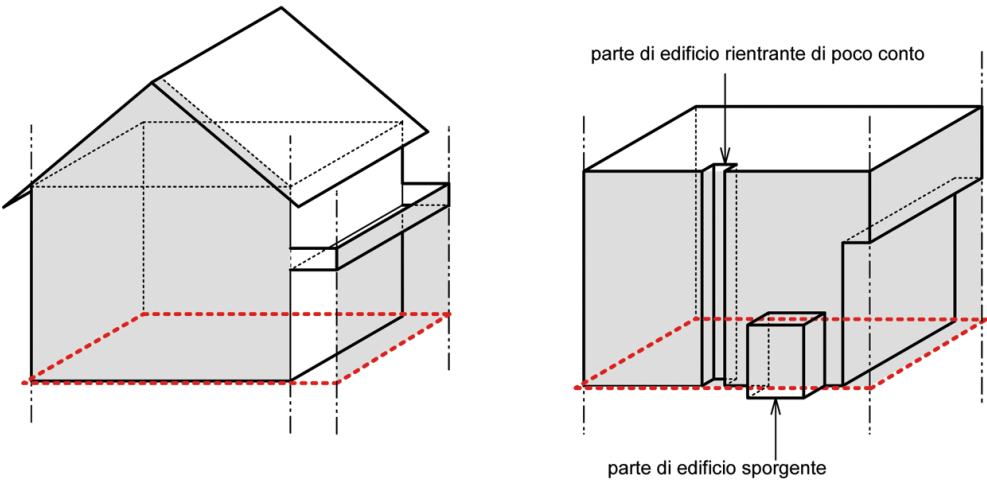


Fig. 2.4 e 2.5 Costruzioni interrato, costruzioni seminterrate

Ad punto 3: PARTI DI EDIFICIO

terreno piano (base della facciata = proiezione della base della facciata)



terreno in pendenza (base della facciata $\neq$ proiezione della base della facciata)

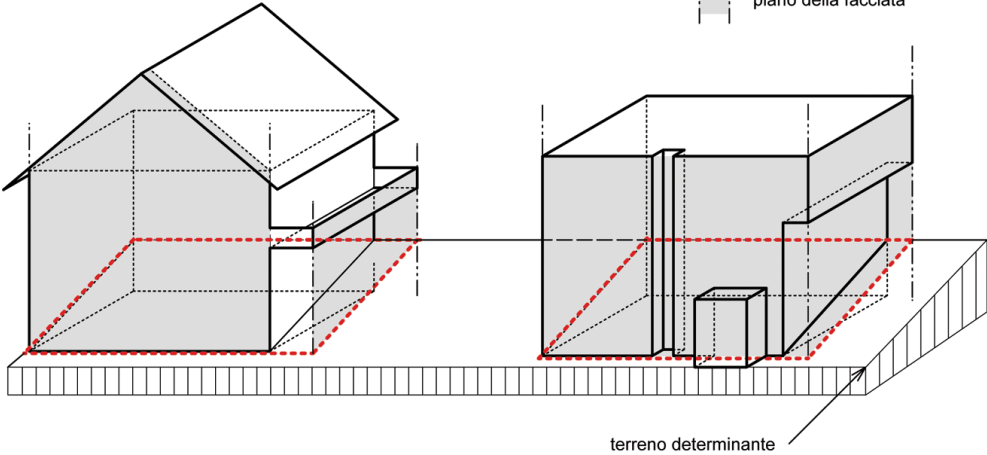


Fig. 3.1 – 3.3 Piano della facciata e base delle facciate

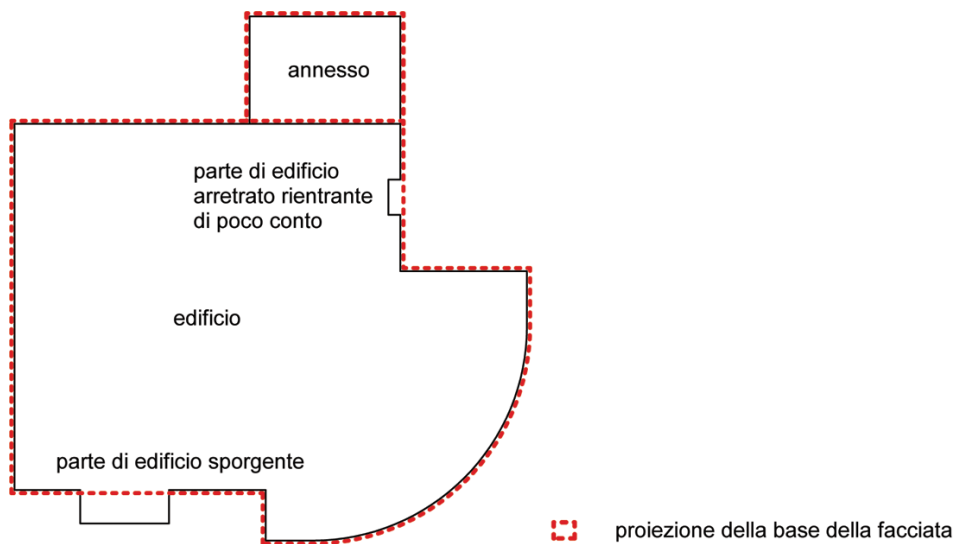


Fig. 3.3 *Proiezione della base delle facciate*

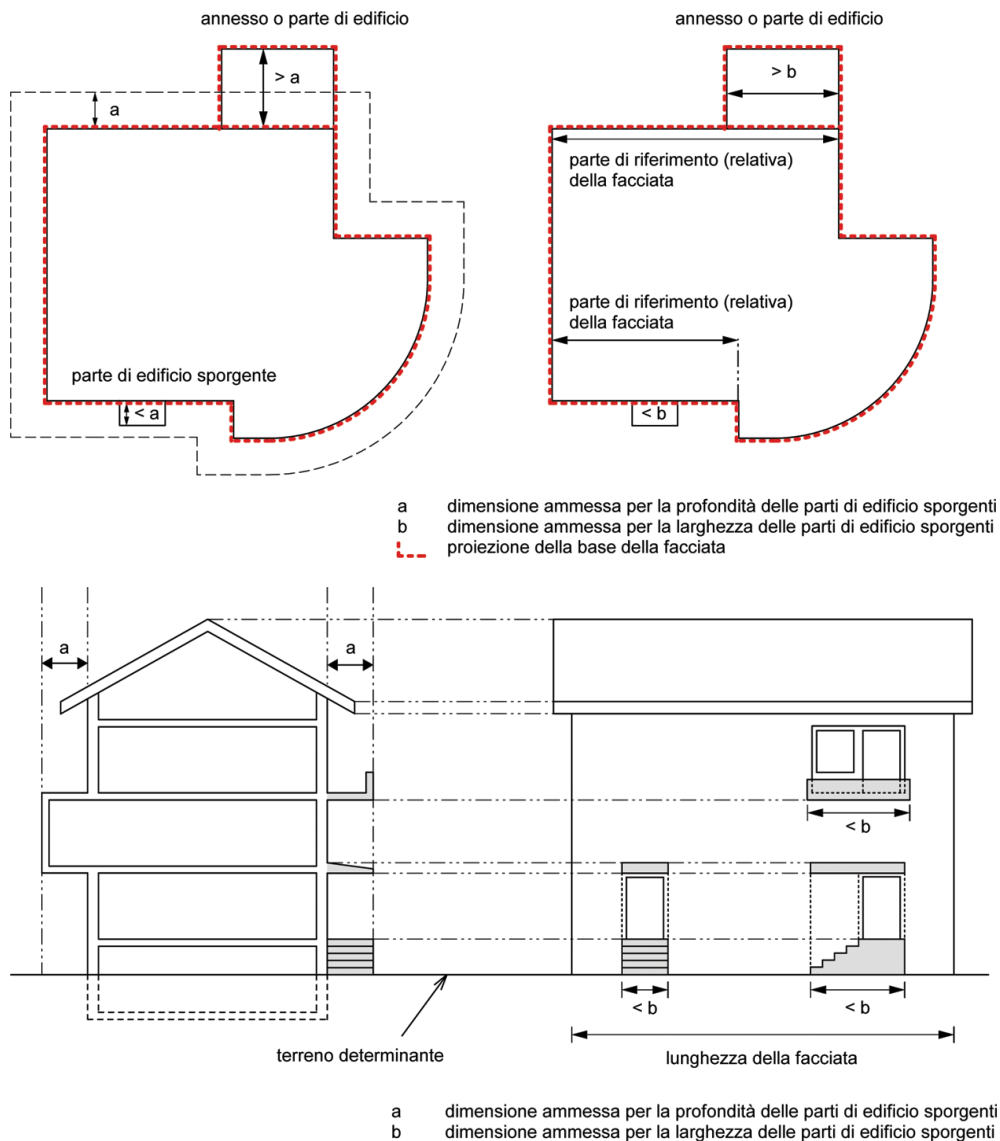
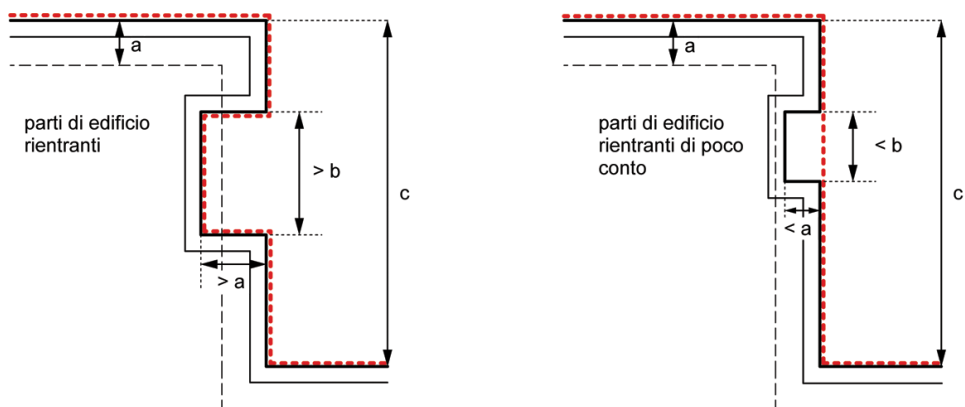


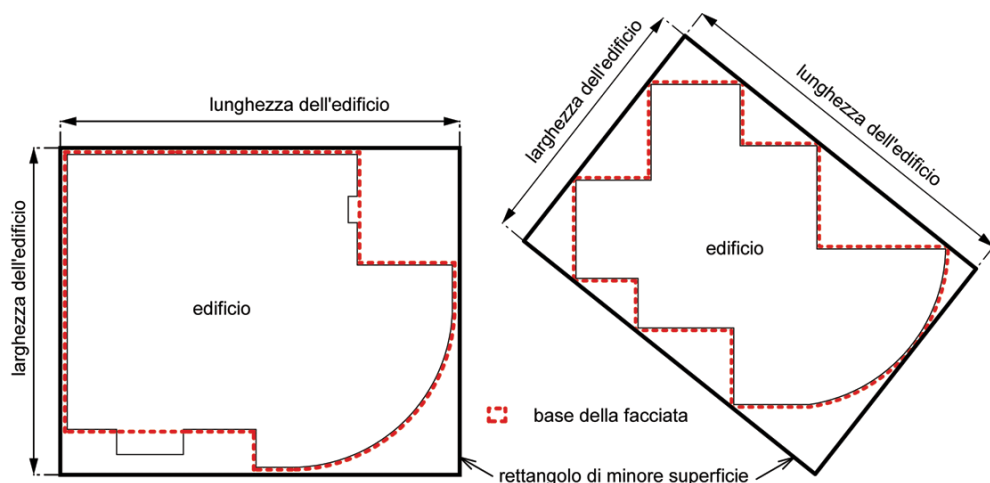
Fig. 3.4 Parti di edificio sporgenti (in sezione e in vista laterale)



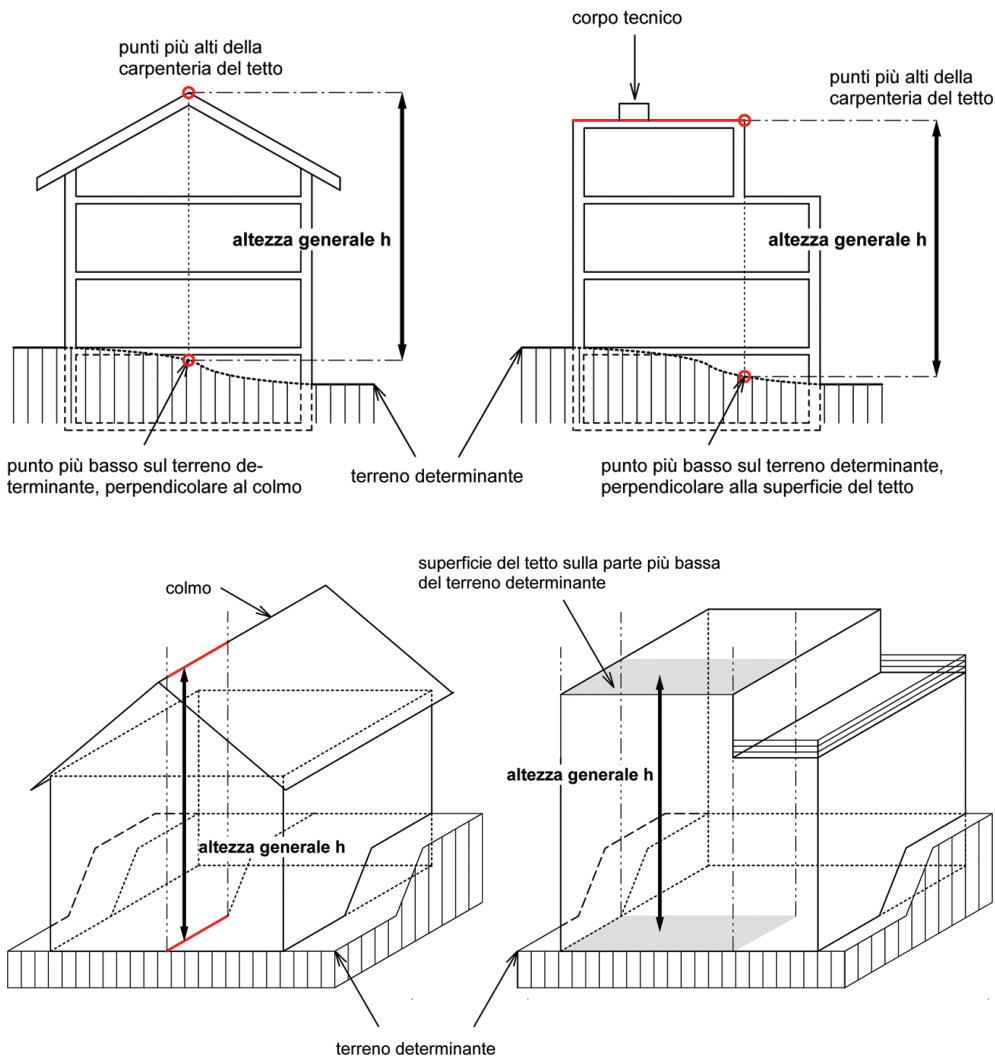
- a dimensione ammessa per la profondità delle parti di edificio rientranti di poco conto
 b dimensione ammessa per la larghezza delle parti di edificio rientranti di poco conto
 c parte di riferimento (relativa) della facciata
 □ piano della facciata
 □ base della facciata

Figura 3.5 Parti di edificio rientranti e parti di edificio rientranti di poco conto

Ad punto 4: DIMENSIONI DELL'EDIFICIO



Ad punto 5: ALTEZZE



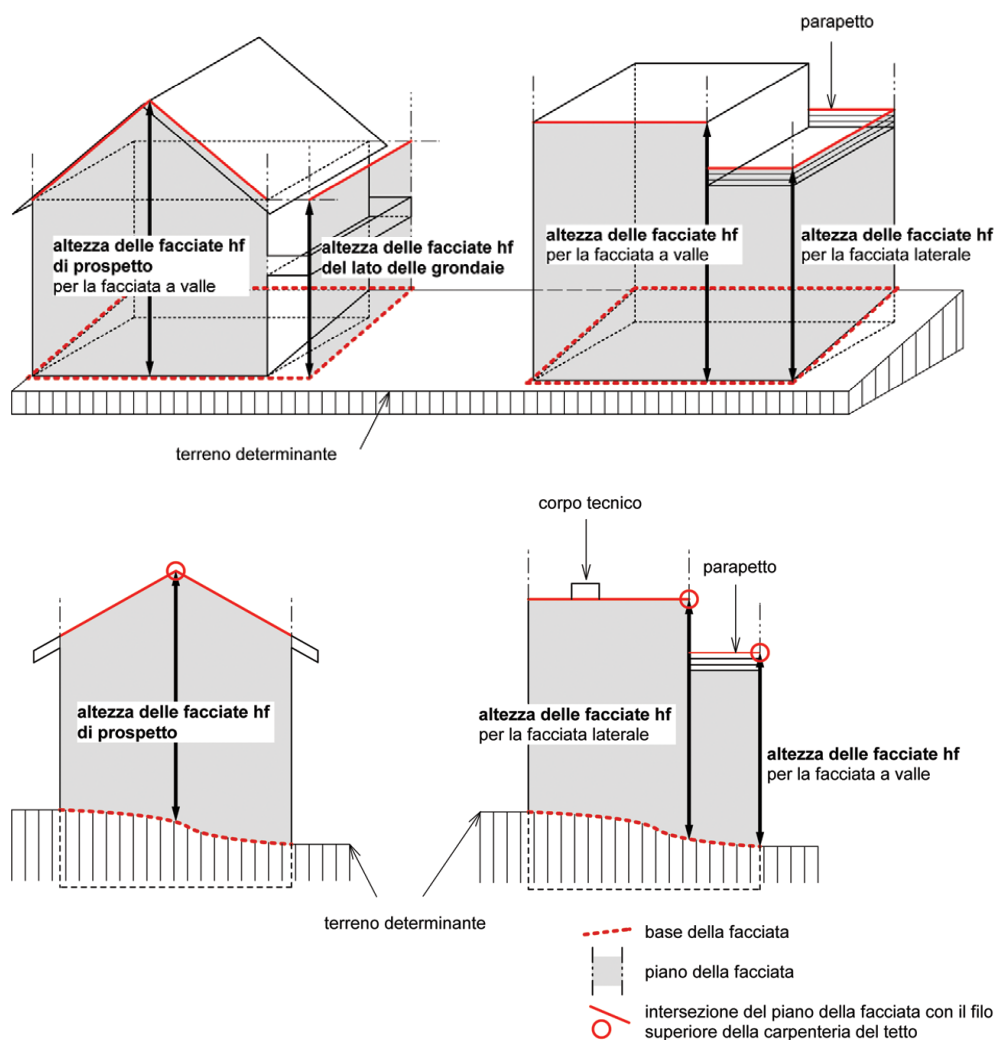


Figura 5.2 Altezza delle facciate

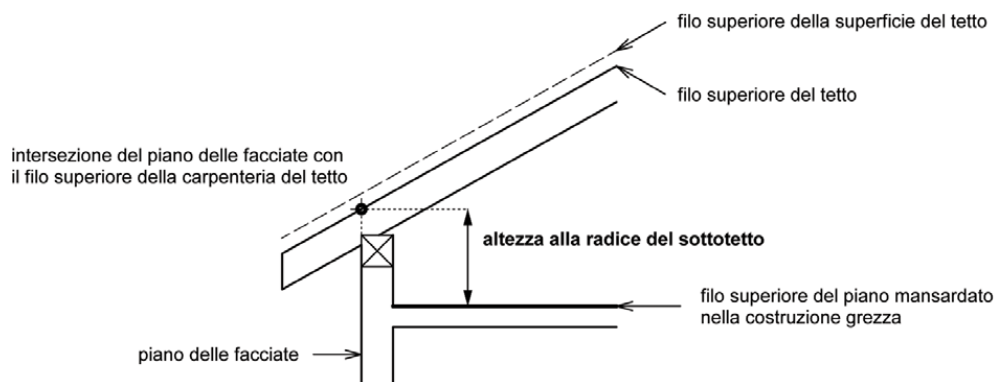


Figura 5.3 Altezza alla radice del sottotetto

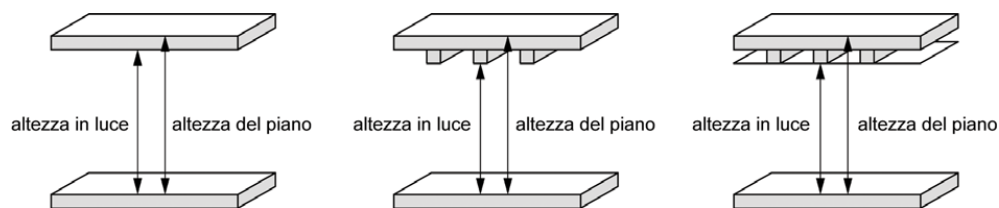


Figura 5.4 Altezza in luce

Ad punto 6: PIANI

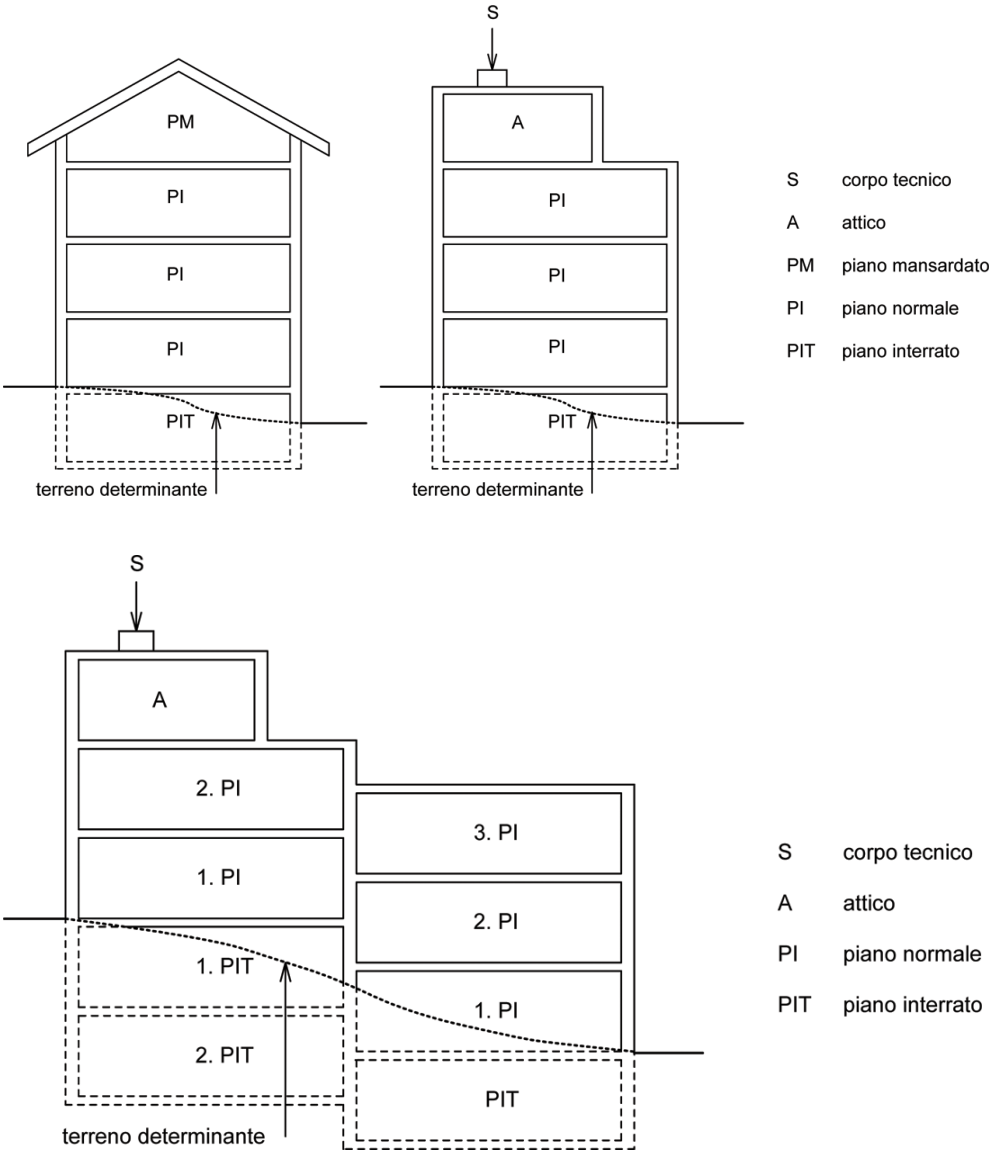


Fig. 6.1 Piani e numero di piani

- - - base della facciata
- a dimensione ammessa per le parti di edificio sporgenti
- b dimensione media ammessa per la sporgenza del piano interrato
- c dimensione ammessa per i piani interrati
- parte del piano sopra la base delle facciate
- PIT piano interrato
- CI costruzione interrata

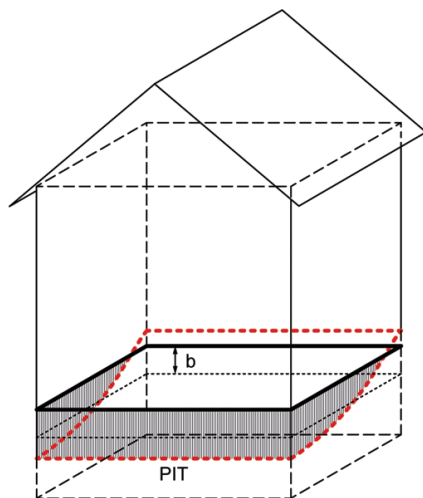
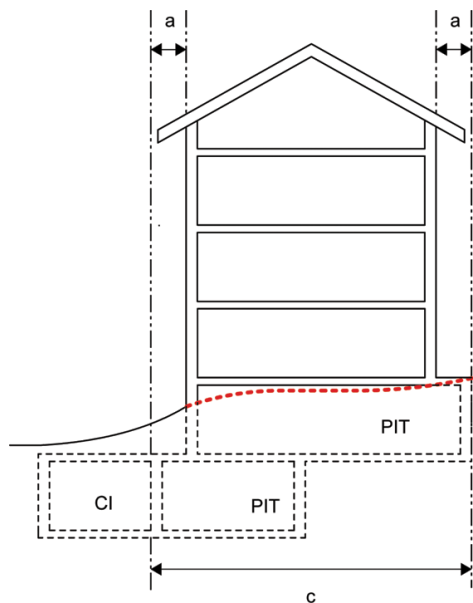
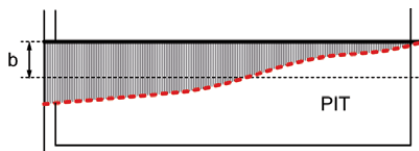
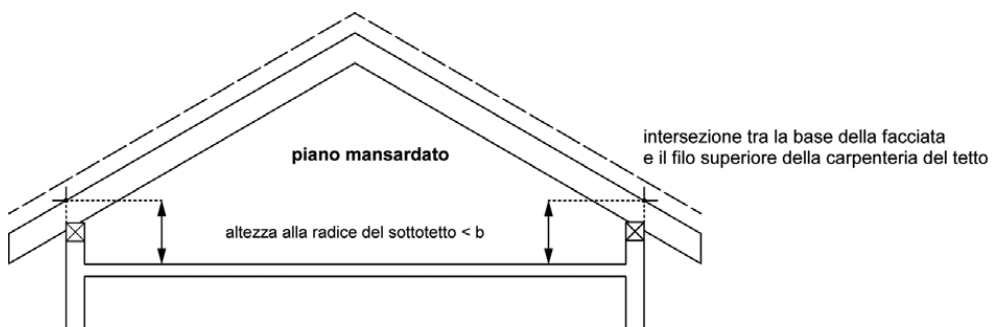
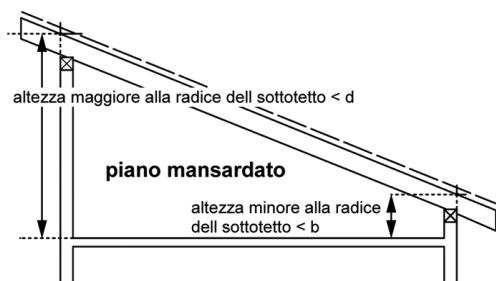


Fig. 6.2 Piani interrati



b dimensione ammessa per l'altezza alla radice del sottotetto per il piano mansardato



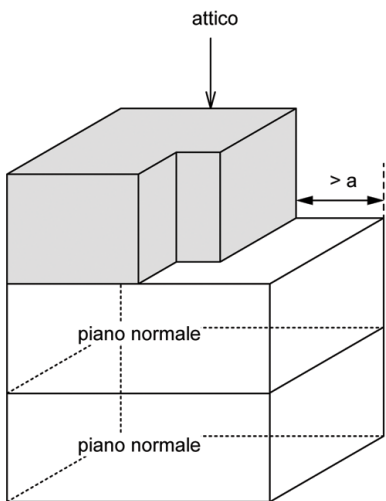
b dimensione ammessa per l'altezza minore alla radice dell sottotetto

d dimensione ammessa per l'altezza maggiore alla radice dell sottotetto



b dimensione ammessa per l'altezza alla radice del sottotetto per il piano mansardato

Fig. 6.3 Piani mansardati



a misura minima dell'arretramento dell'attico rispetto alla facciata del piano normale sottostante

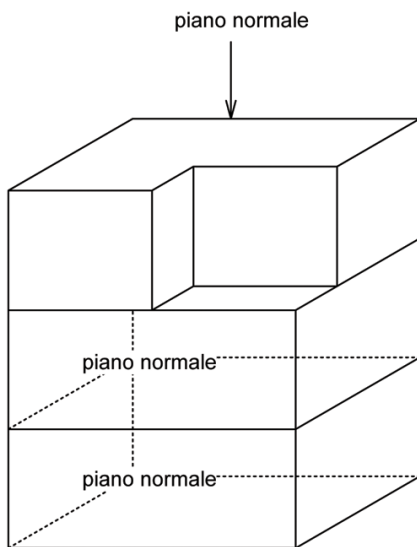
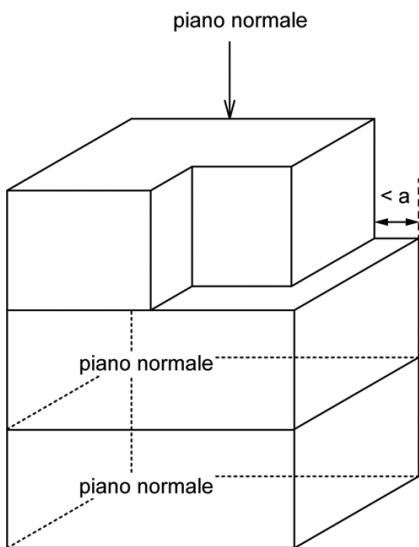
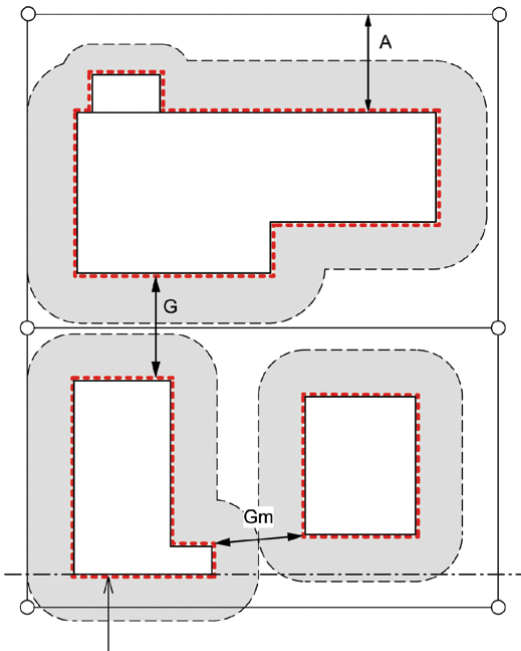


Figura 6.4 Piano arretrato (attico)

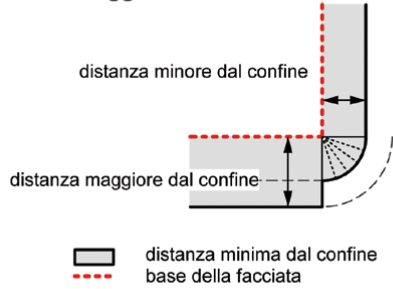
Ad punto 7: DISTANZE



la linea di edificazione sostituisce la disposizione
concernente la distanza da rispettare

- A distanza dal confine
- G distanza tra gli edifici
- Gm distanza minima dagli edifici
- linea di edificazione
- distanza minima dal confine
- limite della particella
- base della facciata

distanza minore e distanza maggiore dal confine



distanza maggiore dal confine e supplemento per maggior lunghezza

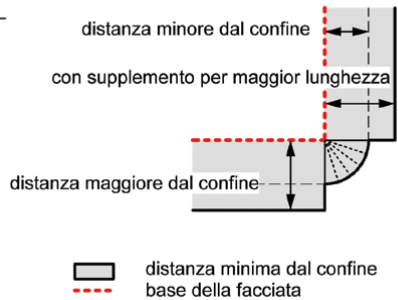
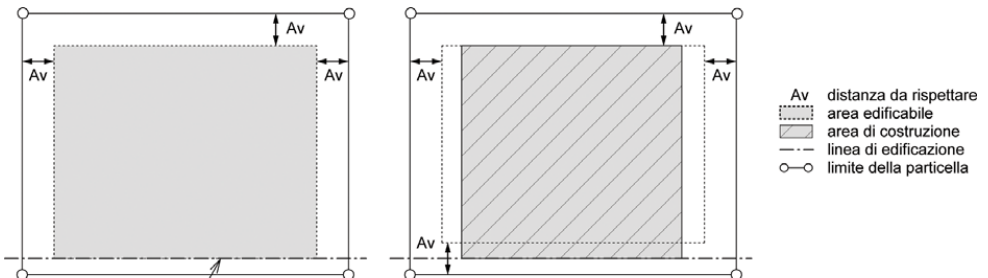


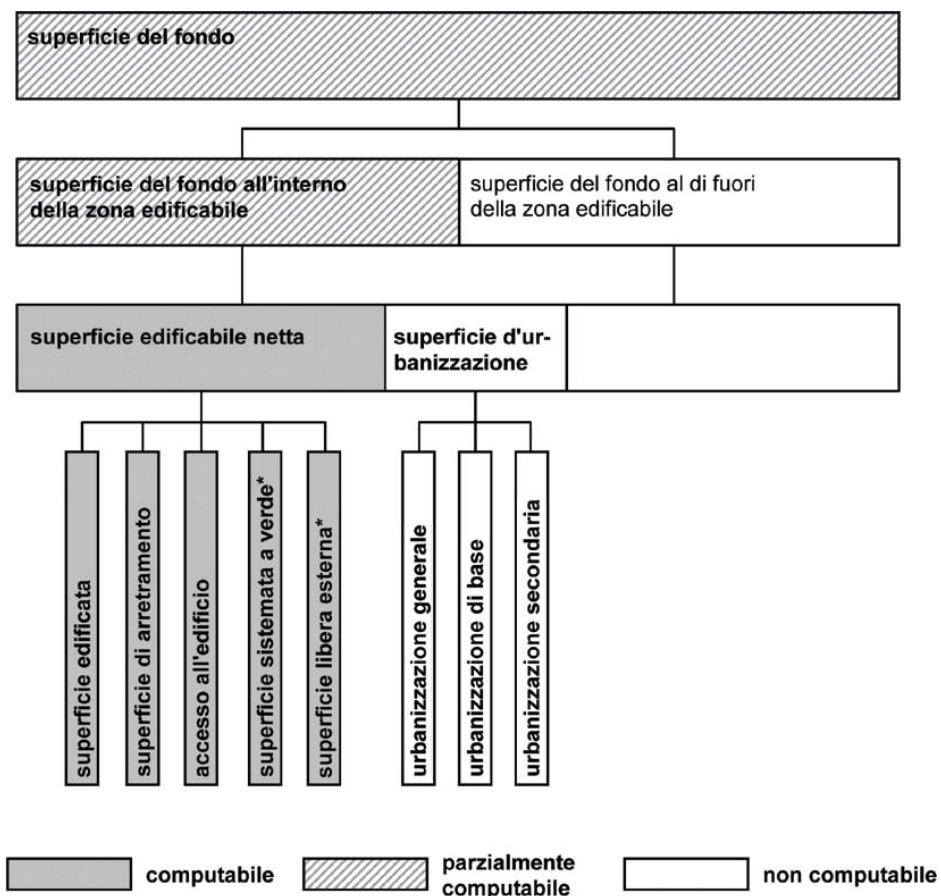
Fig. 7.1 – 7.3 Distanze



la linea di edificazione sostituisce la disposizione
concernente la distanza da rispettare

Fig. 7.4 Area edificabile e area di costruzione

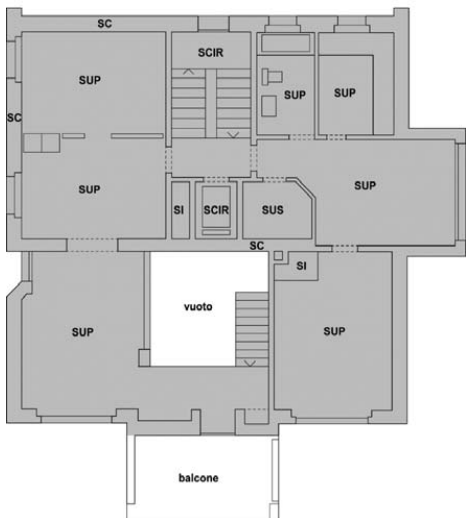
Ad punto 8: INDICI DI UTILIZZAZIONE



* superfici libere esterne e superfici sistemate a verde, a condizione che siano parte integrante della zona edificabile e che siano dotate di un relativo indice di utilizzazione.

Fig. 8.1 Superficie edificabile netta (del fondo)

pianta del 1° piano



sezione:

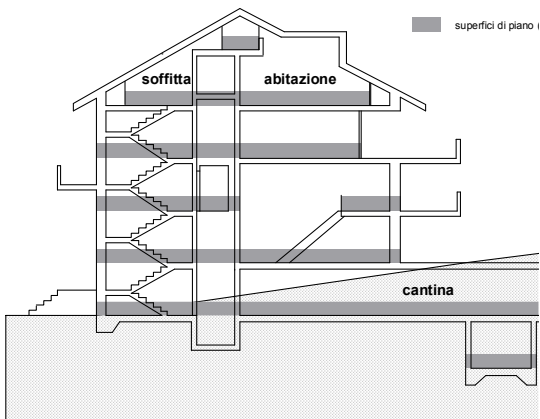


Fig. 8.2 Indice delle superfici di piano

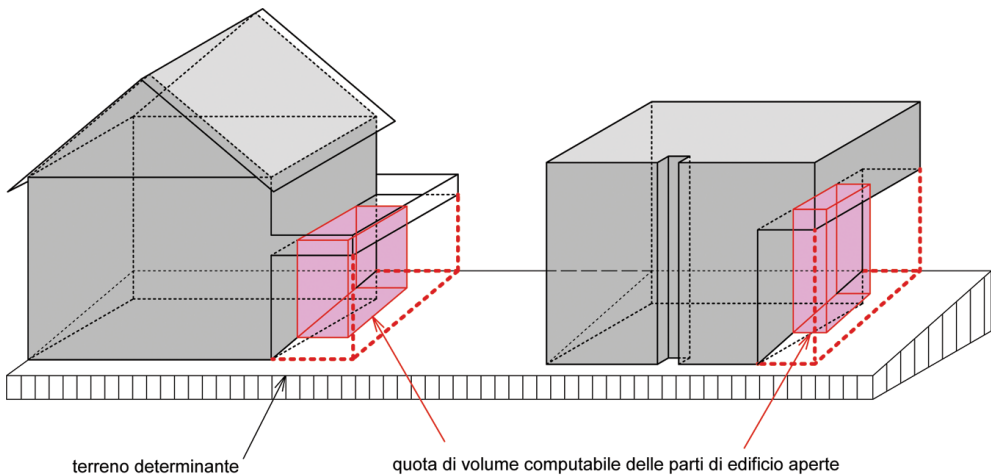


Figura 8.3 Indice di edificabilità

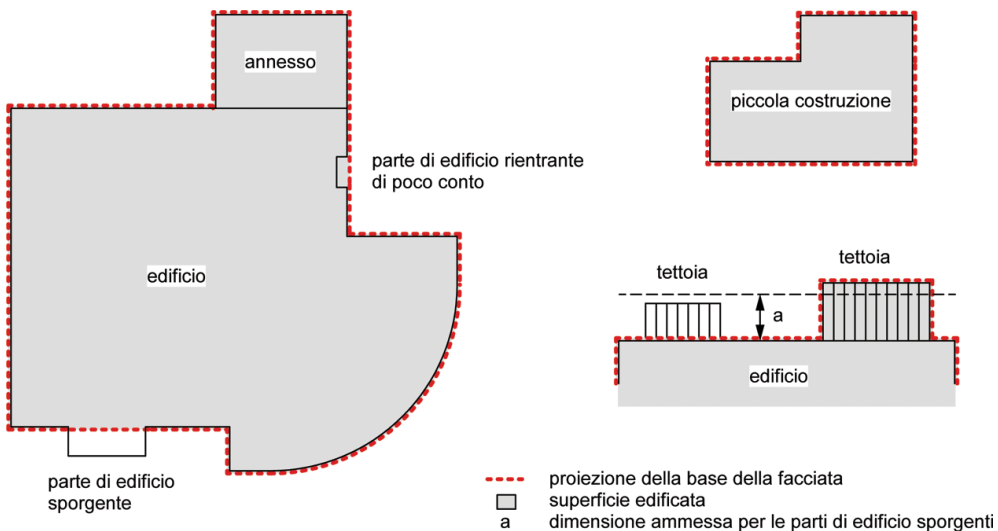


Fig. 8.4 Superficie edificata