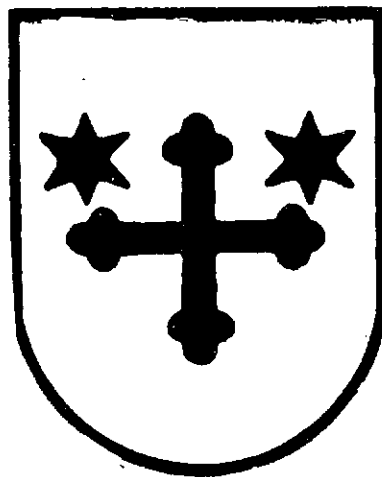


LEGGE EDILIZIA DEL COMUNE DI C A M A



I n d i c e

I. DISPOSIZIONI DI BASE

- Art. 1 - Scopo
- Art. 2 - Comprensorio e oggetto d'applicazione
- Art. 3 - Autorità edilizia
- Art. 4 - Commissione di consulenza edilizia
- Art. 5 - Consulenza tecnica
- Art. 6 - Commissione di pianificazione
- Art. 7 - Rimedi legali
- Art. 8 - Deroche
- Art. 9 - Divieto di costruzione
- Art. 10 - Ordinanze di protezione
- Art. 11 - Mezzi di attuazione

II. PIANO DIRETTORE

- Art. 12 - Piano direttore

III. DISCIPLINA DI BASE

- Art. 13 - Piano delle zone
- Art. 14 - Piano generale di urbanizzazione
- Art. 15 - Piano del traffico
- Art. 16 - Piano dei servizi tecnologici
- Art. 17 - Piano di finanziamento
- Art. 18 - Procedura

IV. PRESCRIZIONI PER LE ZONE

- Art. 19 - Zone edilizie
- Art. 20 - Disposizioni di base (riassunto)
- Art. 21 - Zona nucleo del villaggio (NV)
- Art. 22 - Zona residenziale estensiva (R2)
- Art. 23 - Zona residenziale semi-estensiva (R3)
- Art. 24 - Zona grotti (ZG)
- Art. 25 - Zona Val Cama (ZV)
- Art. 26 - Zona mista (ZM)
- Art. 27 - Zona industriale (IN)
- Art. 28 - Zona artigianale di interesse pubblico (AR)
- Art. 29 - Zona per edifici ed impianti pubblici (EP-IP)
- Art. 31 - Zona agricola
- Art. 32 - Zona discarica inerti
- Art. 33 - Altro territorio comunale
- Art. 34 - Zona forestale
- Art. 35 - Zona di protezione del paesaggio
- Art. 36 - Zona di protezione della natura
- Art. 37 - Zone per il riposo e lo svago
- Art. 38 - Zone di pericolo
- Art. 39 - Zone di protezione delle acque del sottosuolo
e delle sorgenti
- Art. 40 - Confini tra le zone

V. NORME PIANIFICATORIE

- Art. 41 - Indice di sfruttamento (Is)
- Art. 42 - Indice di edificabilità (Ie)
- Art. 43 - Frazionamento dei fondi
- Art. 44 - Distanza da confine
- Art. 45 - Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua
- Art. 46 - Lunghezza del fabbricato
- Art. 47 - Piano abitabile
- Art. 48 - Altezza del fabbricato

VI. NORME DI URBANIZZAZIONE

- Art. 49 - Particelle edificabili
- Art. 50 - Tappe e fasi di urbanizzazione

VII. NORME ARCHITETTONICHE-PAESAGGISTICHE GENERALI

- Art. 51 - Carattere architettonico
- Art. 52 - Sistemazione del terreno
- Art. 53 - Insegne
- Art. 54 - Depositi
- Art. 55 - Campeggi

VIII. LINEE DI COSTRUZIONE

- Art. 56 - Linee di costruzione: a) definizione
- Art. 57 - Linee di costruzione: b) procedura

IX. PIANO DI QUARTIERE

- Art. 58 - Definizione
- Art. 59 - Scopo e procedura

X. NORME EDILI

- Art. 60 - Igiene delle costruzioni
- Art. 61 - Obbligo di isolamento
- Art. 62 - Obbligo di manutenzione
- Art. 63 - Immisioni
- Art. 64 - Letamai, pollai e porcili
- Art. 65 - Utilizzazione dello spazio pubblico
- Art. 66 - Acqua piovana, sgombero della neve
- Art. 67 - Opere di cinta
- Art. 68 - Diritto di rifabbricare

XI. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Art. 69 - Ente realizzatore
- Art. 70 - Accessi privati
- Art. 71 - Posteggi, autorimesse
- Art. 72 - Tracciato delle opere di urbanizzazione pubbliche
- Art. 73 - Tracciato delle opere di urbanizzazione private

XII. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA

- Art. 74 - Licenza edilizia obbligatoria
- Art. 75 - Allegati alla domanda di costruzione
- Art. 76 - Modine
- Art. 77 - Esposizione dei piani
- Art. 78 - Decisione
- Art. 79 - Inizio e termine dei lavori
- Art. 80 - Controllo dei lavori
- Art. 81 - Modifiche
- Art. 82 - Esame preliminare
- Art. 83 - Tasse
- Art. 84 - Responsabilità

XIII. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE

- Art. 85 - Disposizioni penali
- Art. 86 - Ripristino dello stato a norma di legge
- Art. 87 - Costruzioni speciali
- Art. 88 - Entrata in vigore

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Scopo

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

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

Art. 2
Comprensorio e
oggetto d'applicazione

La presente legge è applicabile a tutto il comprensorio giurisdizionale del Comune.

Le prescrizioni sono applicabili a tutte le costruzioni sottoposte a licenza edilizia ai sensi dell'art. 74.

Art. 3
Autorità edilizia

L'applicazione della presente legge spetta al Municipio che funge da Autorità edilizia e rappresenta il Comune in tutte le questioni inerenti e derivanti dall'applicazione.

Per la procedura decisionale valgono le disposizioni dell'art. 78.

Art. 4
Commissione di
consulenza edilizia

Decisioni provvisorie dell'Autorità edilizia ai sensi dell'art. 78 ed inerenti il non-rilascio della licenza edilizia, la modifica del progetto, il ripristino allo stato a norma di legge (art. 86) e sanzioni penali (art. 85) possono essere sottoposte, entro 15 giorni dalla comunicazione, alla Commissione di consulenza edilizia per parere.

Tale parere deve essere ascoltato dal Municipio prima dell'emanazione della decisione definitiva.

Per la procedura valgono in particolare le disposizioni dell'art. 78.

La Commissione di consulenza edilizia, nominata dall'Assemblea comunale, si compone dal Presidente, di due membri diretti e di due supplenti scelti tra i membri della Commissione di Pianificazione fintanto che questa è in carica.

In seguito la Commissione di consulenza edilizia viene nominata dall'Assemblea comunale.

Art. 5
Consulenza tecnica

L'Autorità edilizia designa uno specialista per la consulenza in materia edilizia.
L'Autorità edilizia ricorre alla consulenza di questo specialista solo nei casi in cui una verifica del progetto, a norma della presente legge, è necessaria.
L'Assemblea comunale può affidare questo compito ad un ufficio tecnico comunale oppure accordarsi con altri Comuni per l'istituzione di un ufficio tecnico intercomunale o consortile.

Art. 6
Commissione di pianificazione

Per la revisione e la completazione degli atti pianificatori, l'Assemblea comunale può designare una Commissione di Pianificazione. La Commissione di Pianificazione si compone del Presidente, di quattro membri diretti e di due supplenti.

Art. 7
Rimedi legali

Le decisioni definitive dell'Autorità edilizia sono impugnabili entro 20 giorni dalla comunicazione presso il Tribunale Amministrativo cantonale.
Nelle decisioni definitive vanno indicati i rimedi legali.

Art. 8
Deroghe

Non vi è nessun diritto alla concessione di una deroga. In casi eccezionali l'Autorità edilizia in consonanza con l'art. 9 della LPTC, può concedere una deroga all'applicazione della presente legge qualora ciò non sia in contrasto con interessi pubblici preponderanti e qualora l'onere derivante dall'applicazione sia manifestamente sproporzionato rispetto allo scopo che si intende raggiungere.
Al beneficiario della deroga può essere fatto obbligo di iscrivere a Registro fondiario un precario che lo vincola al ripristino dello stato previsto dalla legge.

Art. 9
Divieto di
costruzione

Il Municipio può emanare nel senso dell'art. 56 LPTC un divieto di costruzione per tutto il comprensorio comunale o per parti di esso, per la durata massima di un anno, nei seguenti casi:

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

Il divieto di costruzione deve essere pubblicato sul foglio ufficiale cantonale ed esposto all'albo pubblico. Per la durata del divieto di costruzione non sono ammesse nuove costruzioni o trasformazioni edilizie in contrasto con le nuove disposizioni oppure che potrebbero pregiudicare l'allestimento degli atti pianificatori.

Una proroga del divieto di costruzione è ammessa previa approvazione da parte dell'Assemblea comunale e del competente Dipartimento cantonale.

Art. 10
Ordinanze di
protezione

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

Art. 11
Mezzi di
attuazione

Onde garantire l'attuazione della Pianificazione locale, il Comune emana i seguenti strumenti:

- piano direttore
- piano delle zone
- piano generale di urbanizzazione
- piano di finanziamento
- legge edilizia

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

II. PIANO DIRETTORE

Art. 12
Piano
direttore

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

In particolare sono stabilite le zone edilizie di riserva.

Il piano direttore viene emanato dall'Assemblea comunale.

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

Il piano direttore elaborato viene esposto pubblicamente per 30 giorni.

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

III. DISCIPLINA DI BASE

Art. 13
Piano delle
zone

Nel piano delle zone in scala 1:2000 il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone:

a) utilizzazione di base

- NV - zona nucleo del villaggio
- R2 - zona residenziale estensiva
- R3 - zona residenziale semi-estensiva
- ZG - zona grotti
- ZM - zona mista
- IN - zona industriale
(solo come piano direttore)
- AR - zona artigianale
(solo come piano direttore)
 - zona per edifici ed impianti pubblici
 - zona agricola
 - zona discarica inerti
 - altro territorio
 - zona forestale
- ZV - zona Val Cama

b) prescrizioni particolari per l'utilizzazione

- zona verde
- zona di protezione del paesaggio
- zona di protezione della natura
- zona per il riposo e lo svago
- zona di protezione delle acque del sottosuolo e sorgenti
- zone di pericolo

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

Art. 14
Piano generale
di urbanizzazione

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

In particolare comprende:

il piano del traffico
(strade, posteggi, percorsi pedonali)

il piano dei servizi tecnologici
(acquedotto, canalizzazioni)

I tracciati delle opere inerenti il piano del traffico hanno carattere vincolante (vedi anche art. 72), mentre quelli inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni hanno carattere indicativo.

L'Autorità edilizia emana un'ordinanza con le prescrizioni tecniche da osservare nella costruzione di infrastrutture da parte dei privati: allacciamenti ecc..

Art. 15
Piano del
traffico

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

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

Il piano del traffico fissa in particolare i tracciati (esistenti e di progetto) delle strade, dei posteggi, dei sentieri e delle piazze e può fornire indicazioni sulla larghezza del campo stradale, dei marciapiedi e di ogni impianto accessorio (vedi anche art. 72).

Possono inoltre essere definite le linee di costruzione da osservare verso le opere viarie come linee di allineamento.

Art. 16
Piano dei servizi
tecnologici

Il piano generale di urbanizzazione, del quale fa parte anche il piano (generale) dei servizi tecnologici, è parte integrante dell'ordinamento di base ed è vincolante per i proprietari dei fondi privati nel senso che essi devono permettere il passaggio degli impianti previsti sul loro fondo.

Gli impianti previsti in seconda tappa di realizzazione devono essere realizzati dai proprietari secondo i piani generali.

Per motivi tecnici, nell'ambito del fondo privato, sono ammesse delle lievi deviazioni dalla linea prevista nel piano generale.

Art. 17
Piano di
finanziamento

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

Tale piano, nell'ambito della Pianificazione locale, ha carattere indicativo (non vincolante nè per l'Ente pubblico nè per i privati).

Art. 18
Procedura

Il piano delle zone, il piano generale di urbanizzazione, il piano di finanziamento e la legge edilizia sono esposti pubblicamente per la durata di 30 giorni.

Durante questo periodo tutti gli interessati possono inoltrare osservazioni in forma scritta all'Autorità edilizia, la quale è tenuta a vagliare prima di sottoporre i mezzi pianificatori a votazione popolare.

Durante il periodo d'esposizione avrà luogo un orientamento in occasione di un'Assemblea comunale espressamente convocata.

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

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

Per le modifiche di questi atti pianificatori, vale la stessa procedura che per l'accettazione.

IV. PRESCRIZIONI PER LE ZONE

Art. 19
Zone edilizie

Sono tutte quelle zone indicate sul piano e segnatamente:

- NV - zona nucleo del villaggio
- R2 - zona residenziale estensiva
- R3 - zona residenziale semi-estensiva
- ZG - zona grotti
- ZM - zona mista
- IN - zona industriale
(solo come piano direttore)
- AR - zona artigianale
(solo come piano direttore)
- ZV - zona Val Cama

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

Art. 20
Disposizioni di base (riassunto)

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

Z O N E	Is	Ie mq/mq	numero dei piani	altezza dei fabbricati	distanza da confine
NV -nucleo del villaggio	-	-	diversi	diverse	2,50/4,00
R2 -residenziale estensiva	0,5	-	2	7,50/8,50	3,00
R3 -residenziale semi-estensiva	0,6	-	3	11,00	4,00
ZG -grotti	-	-	-	-	-
ZM -mista	0,6	-	3	12,00	4,00/6,00
IN -industriale	-	2,5	-	13,20	6,00
AR -artigianale	-	-	-	-	-
ZV -Val Cama	-	-	-	-	-

(Is = indice di sfruttamento; vedi art. 41)

(Ie = indice di edificabilità; vedi art. 42)

Art. 21
Zona nucleo
del villaggio
(NV)

Nella zona NV sono ammessi i riattamenti e le trasformazioni degli edifici esistenti nonché ricostruzioni di edifici.

Sono pure ammesse nuove costruzioni nei limiti di un opportuno inserimento nelle caratteristiche architettoniche e volumetriche del nucleo.

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

Valgono le seguenti disposizioni speciali:

- tetto a 2 o 4 falde
- i tetti sono da coprire con materiale usato in zona, esclusi lamiera ed eternit ondulato.
Pendenza dal 40% al 70%.
- facciate in sasso, intonaco rustico o normale.
Il legno è ammesso solo se usato nel modo tradizionale e se non predominante nella costruzione.
Sono esclusi i colori forti che non si adattano alla zona
- finestre con dimensioni come quelle dominanti nella zona con gelosie in legno o rolladen (avvolgibili)
- nella zona NV della frazione al Pont la pendenza dei tetti può variare dal 50% al 70%.
Per la sola sostituzione del tetto, la pendenza può essere mantenuta come all'esistente.
Le finestre devono avere dimensioni e forma come quelli dominanti nella zona (rettangoli verticali -quadrati).

Per le nuove costruzioni valgono le seguenti distanze da confine

2,50 ml - verso un fondo aperto

3,00 ml - verso un edificio senza aperture

4,00 ml - verso un edificio con aperture

Con l'accordo scritto del vicino queste distanze possono essere ridotte; è pure ammessa la costruzione in contiguità.

Sono ammesse attività artigianali non o poco moleste.
E' proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 22
Zona residenziale
estensiva
(R2)

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

Valgono le seguenti disposizioni speciali:

- indice di sfruttamento 0,5
- numero dei piani abitabili 2
- altezza massima dei fabbricati
 - su terreno piano 7,50 ml
 - su terreno in pendenza 8,50 ml

L'altezza viene misurata dal punto più basso alla gronda.

- distanza minima da confine 3,00 ml
Con l'accordo scritto del vicino, questa distanza può essere ridotta;
è pure ammessa la costruzione in contiguità di due case al massimo
- le facciate devono essere adatte alla zona;
il legno è ammesso solo se usato nel modo tradizionale e se non preponderante nella costruzione.
Sono esclusi i colori forti che non si adattano alla zona.

Sono ammesse attività artigianali non o poco moleste. E' proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 23
Zona residenziale
semi-estensiva
(R3)

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

Valgono le seguenti disposizioni speciali:

- indice di sfruttamento 0,6
- numero dei piani abitabili 3
- altezza massima fabbricati 11,0 ml
- distanza minima da confine 4,0 ml
Con l'accordo scritto del vicino questa distanza può essere ridotta;
è pure ammessa la costruzione in contiguità di due case al massimo
- le facciate devono essere adatte alla zona;
il legno è ammesso solo se usato nel modo tradizionale e se non preponderante nella costruzione.
Sono esclusi i colori forti che non si adattano alla zona.

Sono ammesse attività artigianali non o poco moleste. E' proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 24
Zona grotti
(ZG)

Per la zona grotti sarà elaborata una regolamentazione particolare separata che farà parte integrante della presente legge edilizia.

Art. 25
Zona Val Cama
(ZV)

Per la zona Val Cama sarà elaborata una regolamentazione particolare separata che farà parte integrante della presente legge edilizia.

Art. 26
Zona mista
(ZM)

Nella zona mista sono ammesse le seguenti costruzioni:

- abitazioni (Ab)
- abitazioni/artigianato (Ab/Ar)
- artigianato (Ar)

Per costruzioni adibite ad abitazione o carattere misto abitazione-artigianato, valgono le seguenti disposizioni:

- indice di sfruttamento 0,6
- numero dei piani 3
- altezza massima fabbricati 12,00 ml
- distanza minima da confine 4,00 ml

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

- indice di edificabilità 1,5 mc/mq
- altezza massima fabbricati 12,0 ml
- lunghezza massima fabbricati 30,0 ml
- larghezza massima fabbricati 20,0 ml
- distanza minima da confine 6,0 ml

Non sono permessi tetti in lamiera zincata non pitturata.

Sono ammesse attività artigianali non o poco moleste.

E'proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 27
Zona industriale
(IN)

La zona industriale è destinata per aziende industriali con cubature superiori a quelle ammesse nella zona mista.

Valgono le seguenti disposizioni:

- indice di edificabilità 2,5 mc/mq
- altezza massima fabbricati 13,20 ml
- distanza minima da confine 6,00 ml

Il Municipio può ordinare qualsiasi misura di carattere paesaggistico (piantagioni ecc.) nonché di carattere estetico-architettonico, di volumetria, orientamento degli edifici ecc. per la salvaguardia degli obiettivi della Pianificazione locale.

In particolare è obbligatoria la presentazione da parte degli istanti di un rapporto sulla compatibilità ambientale stabilito secondo le direttive degli uffici cantonali e federali competenti.

E' proibita la costruzione di nuove stalle.

Art. 28
Zona artigianale
di interesse
pubblico (AR)

Nella zona artigianale sono ammessi magazzini, depositi e costruzioni in cui si svolge un'attività lavorativa che rientra nell'ambito artigianale.

Per la zona artigianale di interesse pubblico sarà elaborata una regolamentazione particolare separata che farà parte integrante della presente legge edilizia.

Art. 29
Zona per edifici
ed impianti
pubblici (EP-IP)

La zona per edifici ed impianti pubblici è riservata in particolare per le attrezzature scolastiche ed amministrative come la scuola consortile elementare, il Municipio, la Chiesa, il Cimitero, i campi da gioco ecc..

Art. 30
Zona verde

Nella zona verde è vietato erigere nuovi edifici anche di quelli a titolo d'eccezione previste per l'altro territorio comunale o nelle zone agricole.

Sono ammessi solo lavori di manutenzione degli edifici esistenti.

Art. 31
Zona agricola

La zona agricola comprende il territorio destinato all'utilizzazione agricola. L'edificabilità di tali zone è disciplinata dalle disposizioni della legislazione sulla pianificazione cantonale.

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

Le costruzioni a scopo agricolo devono integrarsi in modo adeguato nell'aspetto del paesaggio e la struttura deve adattarsi al carattere delle zone edili vicine.

Art. 32
Zona per
discarica inerti

Il deposito di materiale è ammesso esclusivamente nella zona per discarica inerti delimitata nel piano delle zone.

La zona per discarica inerti serve per il deposito ordinato di materiali inerti. Essa è limitata nel tempo ed al suo esaurimento deve essere ripristinata allo scopo d'utilizzazione precedente (utilizzazione di base).

Per l'utilizzazione della discarica inerti vale il regolamento comunale.

Art. 33
Altro territorio
comunale

L'altro territorio comunale è in via di principio da utilizzare solo come finora.
Se prevale l'utilizzazione agricola si applicherà l'art. 31.
Nell'altro territorio comunale restano riservate le disposizioni del diritto superiore.

Art. 34
Zona forestale

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

Le zone di rimboscimento indicate nel piano delle zone saranno sistemate secondo le disposizioni dell'Autorità forestale.

Per la zona forestale valgono le disposizioni del diritto superiore.

Art. 35
Zona di protezione
del paesaggio

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

Prima di rilasciare la licenza di costruzione, il Municipio deve richiedere un preavviso all'ufficio cantonale per la protezione del paesaggio.

I monumenti culturali ed i punti di vista indicati sul piano sono protetti nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.
Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'ufficio cantonale dei monumenti.

Art. 36
Zona di protezione
della natura

Comprende le zone con contenuti naturalistici e/o scientifici (flora, fauna, geologia, mineralogia ecc.).

Sono vietati tutti gli interventi (costruzioni, scavi, drenaggi ecc.) che potrebbero minacciare i contenuti naturalistici.

Per le nuove costruzioni valgono le disposizioni della zona verde.

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

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

Art. 37

Zone per il
riposo e lo svago

Sono zone destinate allo svago, al riposo, alle passeggiate e più in generale per le attività ricreative.

Non sono indicate specificatamente sul piano delle zone in quanto l'idoneità può considerarsi estesa a tutto il territorio: sentieri, boschi, parchi, rive di corsi d'acqua ecc..

Sono riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Sono ammesse delle attrezzature complementari a tale tipo di utilizzazione come: panchine, fontane, luoghi riservati per il pic-nic ecc..

Art. 38

Zone di pericolo

Le zone di pericolo delimitate sul territorio del Comune di Cama sono zone con pericolo elevato (zone rosse).

In queste zone non possono essere costruiti e ampliati edifici destinati ad ospitare persone e animali. Gli edifici distrutti non possono essere ricostruiti tranne che in casi eccezionali.

Gli edifici a ubicazione vincolata che non servono ad ospitare persone e animali sono ammessi purchè adeguatamente protetti.

Il limite della zona di pericolo lungo il canale di Polon è stabilito a 5,0 ml dal bordo superiore del canale, secondo le disposizioni delle competenti Autorità cantonali.

Art. 39

Zone di protezione
delle acque del
sottosuolo e delle
sorgenti

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

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

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

- a) zona di captazione (zona 1):
raggio di 50 ml attorno alla captazione
- b) zona di protezione intensiva (zona 2):
fino a 200 ml dalla captazione
- c) zona di protezione estensiva (zona 3):
oltre 200 ml dalla captazione

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

E' pure indicata la zona di protezione delle acque sotterranee di Campagna (zona S) che comprende in particolare le aree che presentano interesse per la futura utilizzazione e rialimentazione artificiale delle falde freatiche. Valgono le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 40
Confini tra
le zone

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

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

V. NORME PIANIFICATORIE

Art. 41
Indice di
sfruttamento

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

Indice di sfruttamento (Is):

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

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

Non vengono computate:

tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come

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

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

Non vengono considerate:

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

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

La parte del fondo non edificato sarà gravato da una servitù corrispondente alla quota di indice di sfruttamento (Is) utilizzata complessivamente.

Art. 42
Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume della costruzione, calcolato secondo le norme SIA N. 116 e la superficie edificabile del fondo (SEF):

$$\frac{\text{volume della costruzione (V)}}{\text{superficie edificabile del fondo (SEF)}} = (Ie)$$

Art. 43
Frazionamento dei fondi

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

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

Art. 44
Distanza da confine

Per tutte le costruzioni principali e per due case contigue, la distanza da confine è quella stabilita dalle disposizioni di zona fino ad una lunghezza della facciata di 25,0 ml.

Per lunghezza della facciata oltre i 25,0 ml la distanza da confine deve essere aumentata di 0,50 ml ogni metro o frazione di maggior lunghezza e questo fino che la distanza raggiunge la misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato.

Per gli stabili artigianali ed industriali situati in zona mista (ZM), zona industriale (IN) e zona artigianale (AR), non valgono i supplementi alle distanze da confine per le facciate oltre i 25,0 ml di lunghezza.

La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata.

Le parti del fabbricato sporgenti come balconi aperti, verande, tettoie ecc., non possono sporgere più di 1,20 ml oltre la distanza da confine prescritta.

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

Le distanze da confine possono venir ripartite in modo differente su due particelle contigue alla condizione che la distanza tra gli edifici, garantita mediante iscrizione a Registro fondiario, corrisponda al doppio di quella da confine prescritta.

Per corpi accessori (non adibiti ad abitazione o lavoro e di un'altezza massima di 3,00 ml), la distanza da confine può essere di 2,50 ml oppure a confine con l'accordo scritto del vicino.

Le costruzioni sotterranee non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie a condizione che le stesse non intralcino opere di utilità pubblica esistenti o di progetto.

L'Autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche.

Di regola in tal caso la distanza dal confine è stabilita in 1,50 ml.

Art. 45

Distanze dalle
strade, dai boschi
e dai corsi
d'acqua

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

- strade nazionali	20,00 ml
- strade cantonali	5,00 ml
- strade comunali	3,00 ml
- strade agricole (RT)	3,00 ml
- strade forestali	3,00 ml
- percorsi pedonali	2,00 ml

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

I balconi, le pensiline ecc. non possono sporgere nel campo stradale se non all'altezza di 4,50 ml o sul marciapiede di 3,00 ml ritenuta una sporgenza massima di 1,20 ml oltre il ciglio interno del marciapiede.

Le distanze dai garages con uscita direttamente sulla strada devono venir ubicate ad una distanza minima di 5,00 ml dal ciglio esterno del campo stradale o del marciapiede.

Questa distanza può essere ridotta a 3,00 ml qualora non abbia un'uscita diretta sulla strada o sul marciapiede.

Nel nucleo del villaggio l'Autorità edilizia può concedere una deroga per le distanze dai garages, tenendo però conto del fattore sicurezza.

Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:

- da boschi ad alto fusto	20,00 ml
- da altri boschi	10,00 ml
- dal fiume Moesa	15,00 ml
- da altri corsi o specchi d'acqua (riali)	5,00 ml

La distanza dai boschi ad alto fusto e dagli altri boschi è misurata dal tronco più vicino.

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

Art. 46
Lunghezza del
fabbricato

La lunghezza del fabbricato corrisponde alla lunghezza della facciata più lunga.
Quando la facciata è articolata, la lunghezza viene misurata come proiezione perpendicolare delle singole parti sul prolungamento della direzione della parte più lunga.

Art. 47
Piano abitabile

Per piano abitabile si intende piano che comprende una superficie utile lorda (SUL).
Per costruzioni su terreno in pendio è concessa una deroga alla definizione precedente alla condizione che le disposizioni di zona inerenti all'indice di sfruttamento (Is), alle distanze ed alle altezze, siano rispettate.

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

Art. 48
Altezza del
fabbricato

L'altezza del fabbricato viene misurata dalla quota del terreno naturale o sistemato fino alla gronda e cioè al punto di intersezione fra il muro e il tetto.

Per la misura dell'altezza fa stato la facciata più alta.

VI. NORME DI URBANIZZAZIONE

Art. 49
Particelle
edificabili

Si possono erigere costruzioni su particelle edificabili.

Una particella è edificabile se:

a) è idonea.

Una particella è idonea se per la sua forma e la sua grandezza consente un'edificazione secondo le norme della zona.

b) è urbanizzata.

Il fondo è urbanizzato se possiede un sufficiente accesso, se esistono sul fondo o nelle immediate vicinanze l'acquedotto, l'elettrodotto e la canalizzazione.

Se non esiste ancora una canalizzazione il proprietario del fondo provvede ad una efficiente evacuazione delle acque luride a norma di legge.

Al momento della costruzione di una canalizzazione comunale, il proprietario è obbligato ad allacciarsi alla stessa.

Art. 50
Tappe e fasi
di
urbanizzazione

L'Assemblea comunale può prevedere, tramite una modifica del piano delle zone e la relativa regolamentazione nella legge edilizia, una classifica della zona edificabile in due tappe di urbanizzazione a norma dell'Ordinanza sulle infrastrutture e le ricomposizioni particellari (OIRP).

VII. NORME ARCHITETTONICHE-PAESAGGISTICHE GENERALI

Art. 51
Carattere
architettonico

Non sono ammessi riattamenti, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della zona edilizia relativa.
L'Autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Art. 52
Sistemazione
del terreno

Le modifiche dell'esistente configurazione del terreno, di muri, di fossati e di scarpate all'interno delle particelle sono ammesse solo se non pregiudicano il luogo e il paesaggio e richiedono una licenza edilizia.
Modifiche che non superano 1,50 ml di altezza e che sono situate all'interno delle particelle in zona agricola o nelle zone edilizie in pendio, non richiedono una licenza edilizia se non pregiudicano i diritti dei confinanti.
L'Autorità edilizia può richiedere i piani di sistemazione.

Art. 53
Insegne

La posa di cartelli o insegne deve essere autorizzata dall'Autorità edilizia.
Altre insegne, salvo le tavole indicative per aziende locali, sono ammesse solo sugli edifici dove si producono o si vendono i relativi prodotti o prestazioni.
Le insegne non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio o compromettere la sicurezza del traffico.
Nelle vicinanze della strada cantonale è necessaria l'autorizzazione della competente Autorità cantonale.
Vale inoltre l'Ordinanza sulla segnaletica stradale (art. 95-100 OSStr.).

Art. 54
Depositi

Piazzali di deposito non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio e comportare dei pericoli per il pubblico e per le acque.
L'Autorità edilizia può ordinare un'adeguata sistemazione entro un congruo termine.
Depositi in zona di costruzione su terreno di proprietà del Comune, necessitano di un permesso dell'Autorità edilizia.
In zona agricola sono ammessi depositi a scopo agricolo.
Per depositi fuori dalle zone edilizie occorre l'approvazione del Cantone.

Art. 55
Campeggi

Non sono previste zone campeggi.
I permessi per bivacchi saltuari o per campeggi provvisori, vengono rilasciati di volta in volta dall'Autorità edilizia.

VIII. LINEE DI COSTRUZIONE

Art. 56
Linee di
costruzione
a) definizione

Le linee di costruzione comprendono:

- le linee di allineamento che delimitano le aree di costruzione lungo le strade, i corsi d'acqua e i margini del bosco
- le linee d'andamento altimetrico che regolano l'altezza dei fabbricati.

Art. 57
Linee di
costruzione
b) procedura

I piani concernenti le linee di costruzione sono esposti ed approvati secondo la seguente procedura:

- esposizione pubblica dei piani per 30 giorni
- entro questo periodo i proprietari dei fondi interessati possono inoltrare opposizione scritta all'Autorità edilizia
- dopo l'esame delle opposizioni da parte della Commissione di pianificazione, l'Assemblea comunale approva le linee di costruzione
- l'Autorità edilizia se necessario può esperire un tentativo di conciliazione
- la decisione viene comunicata per iscritto agli oppositori.

IX PIANO DI QUARTIERE

Art. 58
Definizione

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

Art. 59
Scopo e
procedura

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

Il piano di quartiere può essere dichiarato obbligatorio per determinati comprensori delle zone edilizie.

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

X. NORME EDILI

Art. 60
Igiene delle
costruzioni

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

Art. 61
Obbligo di
isolazione

Per l'isolazione di nuove costruzioni, riattazioni o trasformazioni, valgono le relative disposizioni cantonali. Ulteriori prescrizioni possono essere emanate dal Comune nell'ambito del regolamento Azienda elettrica comunale.

Art. 62
Obbligo di
manutenzione

Se un edificio costituisce un pericolo per persone, animali o minaccia altri edifici vicini, oppure stona nell'aspetto paesaggistico a causa di una insufficiente manutenzione, il proprietario è tenuto alla rimessa a punto oppure alla completa demolizione. Nel caso contrario il Municipio farà eseguire i lavori a spese del proprietario. Questa norma vale analogamente per recinzioni, muri, depositi, cantieri, per modifiche del suolo risultanti da scavi e riempimenti.

Art. 63
Immissioni

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

Un'immissione non è molesta se è simile a quella derivante dall'abitare.

L'immissione è poco molesta se è limitata nel tempo e nell'intensità. In particolare vengono ritenuti poco molesti rumori d'intensità limitata se l'attività è svolta durante le ore lavorative diurne.

Tutte le altre immissioni sono da considerare molto moleste.

Art. 64
Letamai, pollai
e porcili

Nelle zone edilizie è proibita la costruzione di nuovi letamai o porcili.

L'esistenza di letamai, porcili e pollai come pure la costruzione di nuovi pollai sono tollerate se l'esercizio non presenta fonti di immissione in contrasto con le esigenze dell'abitare.

Art. 65
Utilizzazione
dello spazio
pubblico

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

Art. 66
Acqua piovana,
sgombero della
neve

E' proibito convogliare l'acqua del tetto o dei piazzali privati o altra acqua sulla strada pubblica, sulle piazze o sui sentieri. I proprietari sono tenuti a prendere i necessari provvedimenti per impedire che la neve cada dagli edifici sulla strada pubblica.

Art. 67
Opere di
cinta

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

L'altezza massima di siepi, muretti, rete metallica o qualsiasi altra recinzione è di 1,50 ml.

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

Distanza da confine

verso strade e piazze la distanza minima delle cinte deve essere di 0,30 ml.

Questa distanza di 0,30 ml va aumentata a 1,00 ml per opere di cinta in muro che superano l'altezza di 1,00 ml.

verso sentieri le cinte devono distare 0,60 ml dall'asse.

E' vietato cingere con filo spinato, ringhiere appuntite e materiale di plastica ad eccezione della rete metallica plastificata.

Art. 68
Diritto di
rifabbricare

Se un edificio viene distrutto, demolito o ridotto nella sua dimensione, esso può essere rifabbricato nella sua estensione anteriore, entro il termine di sei anni, senza tener conto delle distanze dal confine e dall'edificio del vicino previste per le rispettive zone. Il termine è da ritenersi osservato, se prima della sua decorrenza venne tracciato il profilo definitivo della costruzione.

Il proprietario di tale terreno di costruzione ha il diritto, entro tre anni dalla distruzione, demolizione o riduzione dell'edificio nella sua dimensione, di opporsi a costruzioni sul fondo vicino, come se il suo edificio esistesse nella sua estensione anteriore.

Fuori dalle zone edificabili valgono le prescrizioni della legge superiore.

XI. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 69
Ente
realizzatore

Il Comune costruisce e mantiene le strade, i sentieri ed i posteggi comunali, nonché le opere inerenti ai servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni, depurazione) previsti dal piano generale di urbanizzazione. Tutte le opere non esplicitamente previste dal piano generale d'urbanizzazione (come ad esempio strade e sentieri, accessi, acquedotti, fognature e condotte elettriche privati) sono da costruire e mantenere a spese dei privati secondo le prescrizioni dell'Autorità preposta. Sono riservate eventuali disposizioni inerenti alle tappe di realizzazione.

Art. 70
Accessi
privati

L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscita diretta sulla strada devono venir ubicate ad una distanza minima di 5,00 ml dal ciglio esterno del campo stradale o marciapiede.

Questa distanza può essere ridotta a 3,00 ml qualora un'autorimessa non abbia un'uscita diretta sulla strada o sul marciapiede.

Per accessi collegati ad una strada comunale è da prevedere la giusta evacuazione delle acque piovane.

Di regola una rampa con pendenza superiore al 12% deve distare dal margine della strada almeno 3,00 ml.

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

Uscite su strade cantonali sottostanno alle regolamentazioni dell'Ufficio tecnico cantonale.

Art. 71
Posteggi,
autorimesse

Per nuove costruzioni e trasformazioni di costruzioni deve essere previsto un numero sufficiente di posteggi e autorimesse.

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

Per ristoranti e bar un posto-auto per ogni cinque posti a sedere.

Per alberghi e pensioni un posto-auto per ogni due camere.

Qualora non fosse possibile costruire dei posteggi su proprietà privata, l'Autorità edilizia può obbligare il proprietario del fondo a prestare contributo per la costruzione e la manutenzione di un posteggio in altro loco.

L'ammontare dei contributi viene stabilito sulla base del costo dell'opera.

I posteggi comunali sono adibiti ad uso momentaneo e non possono essere occupati continuamente.

Art. 72
Tracciato delle
opere di
urbanizzazione
pubbliche

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

Le condotte pubbliche (canalizzazioni, tubazioni dell'acquedotto e condotte elettriche in via cavo) vengono di regola posate nel campo stradale o percorsi pedonali e sentieri.

Quando una condotta deve attraversare un fondo privato, il proprietario è obbligato a tollerare l'attraversamento.

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

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

Il diritto di attraversamento è da iscriverne a Registro fondiario.

Art. 73
Tracciato delle
opere di
urbanizzazione
private

Le strade e le condotte private sono da costruire secondo le prescrizioni dell'Autorità preposta.

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

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

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

XII. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA

Art. 74
Licenza edilizia
obbligatoria

Per i seguenti lavori, prima del loro inizio, deve essere formulata una domanda di costruzione scritta tendente all'ottenimento della licenza edilizia:

1. Nuove costruzioni e impianti

- a) Nuovi edifici inclusi stabili di piccole dimensioni come garages, stalle, pollai, canili, legnaie, depositi e corpi accessori in generale
- b) aggiunte ad edifici esistenti
- c) acquedotti, canalizzazioni, impianti di depurazione, piscine, fontane, manufatti per servizi tecnici
- d) costruzioni impianti e modifiche che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco
- e) costruzioni ed impianti per il deposito o il trasbordo di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque
- f) modifiche del terreno, muri di sostegno ad eccezione di quelli indicati all'art. 52, secondo capoverso
- g) recinzioni e muri lungo le strade
- h) cave di sassi o di sabbia, impianti per l'estrazione di ghiaia
- i) impianti privati di trasporto
- k) campeggi
- l) roulotte o simili che sostituiscono una costruzione fissa
- m) costruzioni ed impianti provvisori
- n) insegne fisse
- o) pannelli solari di oltre 1 mq
- p) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono e le linee elettriche dell'Azienda elettrica comunale

2. Riattazioni, ristrutturazione e sostituzione delle costruzioni e impianti menzionati alla cifra l).

La domanda di costruzione è obbligatoria per rinnovazioni esterne compresa la pittura e la sostituzione dei tetti. Non è necessaria la domanda di costruzione per piccoli interventi di riparazione allo stabile e al tetto e per la regolare manutenzione dei serramenti, delle ringhiere e dei pluviali.

Rinnovazioni interne richiedono una domanda di costruzione se comportano le seguenti trasformazioni o modifiche:

- a) trasformazioni di edifici o locali adibiti ad abitazione in edifici o locali ad uso commerciale o artigianale
- b) stabili non adibiti ad abitazione in edifici abitabili
- c) trasformazioni di abitazioni unifamiliari in abitazioni plurifamiliari
- d) modifiche interne che necessitano nuovi allacciamenti alle infrastrutture comunali o il potenziamento di quelle esistenti
- e) modifiche che comportano l'aumento dell'indice di sfruttamento
- f) modifiche che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco.

3. Demolizione delle costruzioni e impianti menzionati alla cifra l), lett. a-e, h, k.

Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione.

L'Autorità edilizia decide se necessaria una nuova pubblicazione.

Per edifici fuori delle zone vale la legge superiore (LPTC, OPTC).

Art. 75
Allegati alla
domanda di costruzione

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

- a) piano di situazione ufficiale del cantiere 1:500/1:1000 e dei dintorni con indicazione degli accessi e delle distanze dai confini. E' pure obbligatoria l'indicazione della rete stradale, i percorsi pedonali ed i sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende edificare
- b) pianta di tutti i piani compreso la cantina ed il solaio in scala 1:100 con indicazioni complete delle cubature, consistenza dei muri, superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali.
In casi di riattazioni devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione
- c) piani di tutte le facciate in scala 1:100 compreso la situazione attuale del terreno e quella progettata
- d) sezione trasversale e longitudinale dell'edificio comprendente l'altezza dei locali con indicazione della quota della strada e di quella del terreno attuale e progettato, indicando le quote e gli allacciamenti per l'acquedotto e l'elettrodotto
- e) piano delle canalizzazioni in scala 1:100 con indicazione delle quote
- f) una relazione tecnica sul formulario ufficiale con indicazioni del materiale e del colore impiegati
- g) il calcolo dell'indice di sfruttamento
- h) la documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco

L'Autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori dettagli come calcoli, modelli, fotografie.

Art. 76
Modine

Per nuove costruzioni e per riattazioni e ristrutturazioni con modifiche esterne, con l'invio della domanda di costruzione vanno posate le modine in modo da indicare chiaramente la sagoma e l'altezza della costruzione. I confini della particella sono da marcare. Sulle modine deve essere indicata la quota del piano terreno. Le modine devono rimanere fino all'evasione definitiva della domanda di costruzione, ma al minimo per 30 giorni ed in seguito essere allontanate entro un termine ragionevole.

Art. 77
Esposizione
dei piani

I piani vengono esposti presso il Comune durante 30 giorni.

L'esposizione viene resa pubblica con l'indicazione del committente, della particella e del progetto.

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

Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Se l'esecuzione del progetto non comporta modifiche esterne oppure solo il rinfresco delle facciate e la sostituzione del tetto senza modifica e se inoltre non cambia lo scopo dell'utilizzazione della costruzione, l'esposizione dei piani non è necessaria.

Art. 78
Decisione

Scaduto il termine di opposizione, l'Autorità edilizia evade eventuali opposizioni ed emana le sue decisioni provvisorie o definitive.

Decisioni inerenti il non-rilascio di una licenza edilizia, la modifica del progetto, il ripristino dello stato a norma di legge (art. 86) e sanzioni penali (art. 85) vengono emanate dall'Autorità edilizia in modo provvisorio, tutte le altre decisioni in modo definitivo.

L'Autorità edilizia emana le sue decisioni provvisorie o definitive entro 30 giorni dalla scadenza del termine di opposizione.

Il richiedente ha la possibilità di inoltrare, in forma scritta ed entro 15 giorni, le sue osservazioni in merito alle decisioni provvisorie e domandare il parere della Commissione di consulenza edilizia.

L'Autorità edilizia dopo aver preso conoscenza delle osservazioni e dopo aver preso atto del parere della Commissione di consulenza edilizia, che viene formulato per iscritto, prende la sua decisione definitiva.

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

Contro la decisione definitiva dell'Autorità edilizia può essere interposto ricorso, entro 20 giorni, al Tribunale amministrativo cantonale.

Nelle comunicazioni delle decisioni definitive, devono essere indicati i rimedi legali.

La licenza edilizia viene concessa solo dopo il rilascio di tutti i permessi necessari.

Art. 79
Inizio e
termine dei
lavori

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

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

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

Art. 80
Controllo
dei lavori

L'esecuzione dei lavori viene controllata dall'Autorità edilizia.

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

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

Alle persone incaricate del controllo da parte dell'Autorità edilizia, va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.

Al termine dei lavori l'Autorità edilizia controllerà che sia stata rispettata la relativa licenza edilizia.

Art. 81
Modifiche

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

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

Art. 82
Esame preliminare

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

Una decisione preliminare non è vincolante per il rilascio della licenza edilizia e non può essere impugnata.

Art. 83
Tasse

Per l'esame della domanda di costruzione, il rilascio della licenza edilizia, il controllo dei lavori, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese.

A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.

Art. 84
Responsabilità

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

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

XIII. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE

Art. 85
Disposizioni
penali

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

Se il contravventore agisce a scopo di lucro, l'Autorità edilizia non è legata al massimo della multa.

Se la contravvenzione è commessa da una persona giuridica, da una società in nome collettivo o per accomandita oppure da un insieme di persone giuridiche, le misure penali sono da applicare nei confronti delle persone che hanno agito o che avrebbero dovuto agire in loro nome.

Per la multa e le spese la persona giuridica, la società o l'insieme di persone sono solidalmente responsabili.

Art. 86
Ripristino
dello stato
a norma di
legge

Se una costruzione viene eseguita in contrasto con le prescrizioni della legge o della licenza edilizia, l'Autorità edilizia può pretendere le necessarie modifiche oppure la demolizione.

Se il committente non esegue l'ordine, l'Autorità edilizia provvederà a far eseguire i lavori necessari a spese del renitente.

La multa può essere inflitta anche nei casi in cui si esige un ripristino.

Art. 87
Costruzioni
speciali

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

Art. 88
Entrata in
vigore

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

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

La legge edilizia quale provvedimento sostitutivo emanata dal Governo cantonale in data 13 luglio 1981 viene sostituita dalla presente legge edilizia.

La presente legge edilizia è stata accettata dall'Assemblea
comunale di Cama il: **16 GIU. 1988**

Il Sindaco:



Il Segretario:

e approvata dal Governo cantonale con decreto N. **2588**
del **4.10.1988**

In nome del Governo

Il Presidente:

Il Cancelliere: