



Cantone dei Grigioni

Comune di Leggia

LEGGE EDILIZIA

INDICE SISTEMATICO

	Articolo
I. <u>Disposizioni generali</u>	
Scopo	1
Campo d'applicazione	2
Protezione della natura e del paesaggio	3
Autorità edilizia	4
Consulenza in materia edilizia	5
Deroghe	6
Zona di pianificazione	7
II. <u>Sistemazione del piano direttore</u>	
Piano direttore	8
III. <u>Ordinamento base</u>	
1. <u>Disposizioni generali</u>	
Ordinamento base	9
Piano delle zone	10
Piano generale delle strutture	11
Piano generale di urbanizzazione	12
Procedura	13
2. <u>Prescrizioni edili</u>	
2.1 <u>Premesse di costruzione</u>	
Licenza edilizia	14
Condizioni e oneri, dichiarazioni di garanzia	15
Edificabilità	16
2.2 <u>Strutturazione e inserimento di edifici e impianti</u>	
Architettura	17
Tetti	18
Recinzioni	19
Modifiche del terreno, scarpate e muri	20
Insegne e cartelli indicativi	21
Antenne	22
Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua	23
2.3 <u>Impianti viari e servizi tecnologici</u>	
Sicurezza	24

Posteggi per veicoli a motore	
a) Posteggi obbligatori	25
b) Contributo sostitutivo	26
Condotte di servizio	27
2.4 <u>Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti</u>	
Costruzione di edifici e impianti	
a) Principio	28
b) Igiene degli alloggi	29
c) Isolamento termico	30
d) Isolamento acustico	31
e) Carico inquinante	32
Acque di scarico	33
Manutenzione	34
2.5 <u>Suolo e spazio aereo pubblico e privato</u>	
Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico	35
Uso della proprietà privata a scopi pubblici	36
3. <u>Zone</u>	
3.1 <u>Zone edificabili</u>	
3.1.1 <u>Disposizioni generali</u>	
Grado di disturbo di aziende	37
3.1.2 <u>Genere delle zone</u>	
Zona villaggio	38
Zona residenziale	39
Zona artigianale	40
Zona per edifici e impianti pubblici	41
3.1.3 <u>Ordinamento delle zone</u>	
Schema delle zone	42
Indice di sfruttamento	43
Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle	44
Altezza dell'edificio e del colmo	45
Lunghezza dell'edificio	46
Distanza dal confine e dall'edificio	47
3.2 <u>Altre zone</u>	
Zona agricola	48
Zona forestale	49

Zona grotti	50
Zona maneggio	51
Zona di protezione dei siti caratteristici	52
Zona di protezione della natura	53
Zona di protezione del paesaggio	54
Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	55
Zona di pericolo	56
Altro territorio comunale	57
4. <u>Strutturazione</u>	
Edifici degni di essere protetti e conservati	58
Area di rispetto	59
Linee di strutturazione	60
Oggetti naturali e culturali degni di essere protetti	61
5. <u>Urbanizzazione</u>	
5.1 <u>Disposizioni generali</u>	
Urbanizzazione di base e generale	62
Urbanizzazione particolare	63
5.2 <u>Progettazione, esecuzione</u>	
Linee d'arretramento, linee di livello	64
Progetti generali e progetti di costruzione	65
Procedura	66
Esecuzione	
a) Impianti di urbanizzazione pubblici	67
b) Impianti di urbanizzazione privati	68
5.3 <u>Finanziamento</u>	
Impianti di urbanizzazione pubblici	69
Contributi dei proprietari fondiari	70
Tasse di allacciamento	71
Tasse di allacciamento speciali	72
Tasse di utenza	73
Impianti di urbanizzazione privati	74
IV <u>Pianificazione di quartiere</u>	
1. <u>Piano di quartiere</u>	
Piano di quartiere	75
Disposizioni del piano di quartiere	76
Piano delle strutture del quartiere	77
Piano di urbanizzazione del quartiere	78

Urbanizzazione del quartiere	
a) Esecuzione	79
b) Finanziamento	80
2. <u>Ricomposizione particellare</u>	
Ricomposizione particellare	81
Vecchio possesso	82
Deduzioni per l'utilità pubblica	83
Nuova assegnazione, conguaglio	84
Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni	85
Rettifica dei confini	86
3. <u>Procedura del piano di quartiere</u>	
Introduzione	87
Esecuzione	88
Esposizione pubblica, opposizione	89
Emanazione	90
Spese di pianificazione	91
Abrogazione o modifica	92
Riserva della licenza edilizia	93
V <u>Procedura per il rilascio della licenza edilizia</u>	
Domanda di costruzione	94
Modine	95
Esame preliminare, esame dell'impatto ambientale	96
Esposizione, pubblicazione e opposizione	97
Decisione edilizia	98
Decisione preliminare	99
Inizio e termini dei lavori di costruzione	100
Esecuzione dei lavori, modifiche	101
Controllo dei lavori, collaudo	102
Tasse	103
VI <u>Norme d'attuazione e disposizioni finali</u>	
Responsabilità	104
Disposizioni penali	105
Ripristino dello stato di legalità	106
Rimedi legali	107
Entrata in vigore	108

I DISPOSIZIONI GENERALI

Scopo

Art. 1

- ¹ La legge edilizia disciplina l'utilizzazione razionale del territorio e lo sviluppo edilizio ordinato del Comune. Per l'applicazione della legge edilizia sono indicativi gli scopi ed i principi del diritto in materia di pianificazione territoriale nonché gli obiettivi di incidenza territoriale del Comune, della Regione e del Cantone.

Campo d'applicazione

Art. 2

- ¹ La legge edilizia vale per tutto il territorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili a tutti gli edifici e impianti sottoposti a licenza edilizia.
- ² Edifici e impianti esistenti non conformi a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche di poco conto possono essere approvate se non vi si oppongono interessi pubblici.
- ³ Per un progetto di costruzione, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, vanno osservate anche le disposizioni applicabili di diritto federale e cantonale. Per fondi contigui, oltre alle prescrizioni edilizie comunali, valgono in particolare le disposizioni del Codice civile svizzero (CCS) e della legge cantonale d'introduzione al codice civile svizzero (LICC).

Protezione della natura e del paesaggio

Art. 3

- ¹ Paesaggi, oggetti naturali e biotopi di valore non possono essere distrutti né sostanzialmente danneggiati. Edifici e impianti di valore storico, artistico o architettonico non possono essere demoliti o lasciati andare in rovina.
- ² Le misure di protezione necessarie secondo il diritto pianificatorio e il diritto sulla protezione della natura e del paesaggio vengono adottate nel quadro della pianificazione locale. Servono a tale scopo l'emanazione di zone di protezione, di aree di protezione e conservazione come pure l'inclusione degli oggetti da sottoporre a protezione nel piano delle zone rispettivamente nel piano generale delle strutture.
- ³ Il Municipio può emanare disposizioni di protezione provvisionali.

- 1 Il Municipio è l'autorità edilizia.
- 2 All'autorità edilizia spetta l'esecuzione della presente legge nonché l'applicazione delle prescrizioni federali e cantonali, nella misura in cui il Comune è competente.
- 3 All'occorrenza l'autorità edilizia può designare degli esperti.

- 1 L'autorità edilizia designa una persona qualificata quale consulente in materia edilizia. Essa non può avere domicilio nel Comune e non può ivi assumere incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del suo mandato.
- 2 La consulenza in materia edilizia informa e consiglia i committenti e gli architetti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nelle zone edificabili e nella zona agricola. Alla consulenza edilizia sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di essere protetti e conservati nonché a pianificazioni di quartiere.

- 1 Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe a singole norme, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici.
- 2 Non vi è alcun diritto alla concessione di deroghe.
- 3 L'autorizzazione d'eccezione può essere abbinata a condizioni e oneri, limitata nel tempo e in particolare subordinata alla condizione che, mediante dichiarazione di garanzia, il proprietario del fondo s'impegni a ripristinare immediatamente lo stato legale su richiesta dell'autorità edilizia.

- 1 Se viene avviata una misura di pianificazione, l'autorità edilizia può stabilire una zona di pianificazione per i relativi territori. Questa deve essere pubblicata sul Foglio Ufficiale Cantonale e resa nota secondo l'usanza locale.
- 2 Nella zona di pianificazione non vengono autorizzati edifici e impianti che sono in contraddizione con la prevista misura oppure che possono pregiudicare la sua esecuzione.

- ³ La zona di pianificazione può essere disposta dall'autorità edilizia per la durata massima di un anno e prorogata adeguatamente con il consenso del competente Dipartimento cantonale.

II SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE

Piano direttore

Art. 8

- ¹ Il piano direttore fissa i tratti fondamentali della futura utilizzazione, strutturazione, urbanizzazione e attrezzatura del territorio comunale. Il piano direttore è composto di carta e testo. Esso si basa sul modello di sviluppo del Comune e tiene conto dei piani direttori della regione e del Cantone.
- ² Il piano direttore è vincolante per gli organi comunali, non però per i proprietari dei fondi.
- ³ Il piano direttore e le sue modifiche sono sottoposti alla votazione comunale. Prima della votazione il piano direttore viene esposto pubblicamente per 30 giorni. Durante lo stesso periodo gli interessati possono presentare delle osservazioni all'autorità edilizia, la quale prenderà posizione in merito.

III ORDINAMENTO BASE

1. Disposizioni generali

Ordinamento base

Art. 9

- ¹ L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione.
- ² La legge edilizia e i piani dell'ordinamento base sono vincolanti per chiunque.

Piano delle zone

Art. 10

- ¹ Il piano delle zone disciplina l'utilizzazione del territorio comunale. Esso definisce le zone edificabili, le zone agricole e le zone forestali, le zone di protezione e di svago nonché l'altro territorio comunale.
- ² Il piano delle zone fa la distinzione tra zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione

ammissibile del terreno. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

- 3 Nel piano delle zone vengono definiti i gradi di sensibilità. Per la loro applicazione valgono le prescrizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

Piano generale delle strutture

Art. 11

- 1 Il piano generale delle strutture regola la configurazione e la conservazione di edifici o gruppi di edifici, dell'insediamento e del paesaggio.
- 2 Il piano generale delle strutture designa gli edifici e impianti degni di essere protetti e conservati nonché gli oggetti naturali e culturali degni di protezione.
- 3 Il piano generale delle strutture può determinare aree, in cui prima della sovredificazione devono essere eseguite pianificazioni di quartiere.
- 4 Nel piano generale delle strutture possono essere fissate delle linee di strutturazione come pure linee di distanza dal bosco e dai corsi d'acqua. Per creare superfici libere o rispettare parti del paesaggio si possono prescrivere dei trasferimenti di utilizzazione.

Piano generale di urbanizzazione

Art. 12

- 1 Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Esso può stabilire gli impianti dell'urbanizzazione particolare.
- 2 Il piano generale di urbanizzazione può designare delle tappe di urbanizzazione nonché stabilire le linee d'arretramento necessarie a mantenere libere le superfici viarie e le condotte importanti.
- 3 Il piano generale di urbanizzazione può prevedere misure atte a ridurre il traffico. Esso può determinare zone, nelle quali gli impianti d'urbanizzazione devono essere progettati e costruiti secondo un concetto particolare (concetto di parcheggio, concetto di approvvigionamento).
- 4 Il piano generale di urbanizzazione serve quale base per i progetti generali e per il finanziamento dell'urbanizzazione.

- 1 L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione sono sottoposte a votazione comunale.
- 2 Prescrizioni edili e piani devono essere esposti pubblicamente nel Comune prima della votazione per la durata di 30 giorni. L'esposizione va resa nota mediante i mezzi usuali di pubblicazione del Comune. L'esposizione pubblica deve essere ripetuta se le prescrizioni edili o i piani hanno subito una modifica sostanziale dopo l'esposizione. Se le modifiche concernono unicamente singole persone, invece dell'esposizione pubblica può essere data a queste personalmente la possibilità di presentare richieste di modifica e proposte.
- 3 Durante il periodo dell'esposizione gli interessati sono autorizzati a presentare per iscritto al Municipio richieste di modifica e proposte. Questa decide sulle istanze e comunica per iscritto la sua decisione ai richiedenti prima della votazione comunale.
- 4 Decisioni del Comune in merito all'emanazione o modifica della legge edilizia come pure dei piani dell'ordinamento base devono essere rese note pubblicamente indicando la possibilità di interporre gravame.

2. Prescrizioni edili

2.1. Premesse di costruzione

- 1 Edifici e impianti (progetti di costruzione) necessitano di una licenza edilizia.
- 2 All'obbligo della licenza edilizia sottostanno in particolare:
 1. nuovi edifici, trasformazioni, ampliamenti e demolizioni di edifici e impianti;
 2. modifica nell'utilizzazione di edifici e impianti oppure di singoli locali;
 3. rinnovi, per quanto concernono l'aspetto esterno;
 4. piccole costruzioni ed edifici provvisori come pure costruzioni mobili, roulotte e oggetti simili, i quali stazionano allo stesso posto per più di tre mesi all'anno e sostituiscono costruzioni fisse;
 5. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;
 6. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale d'esecuzione della legge sull'energia;

7. impianti per il deposito e il trasporto di sostanze pericolose per le acque ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
 8. condotte di rifornimento e di trasporto, come impianti per l'approvvigionamento di acqua e di evacuazione, canalizzazioni, condotte per il trasporto di carburante e combustibile liquido e gassoso nonché condotte elettriche, linee telefoniche escluse;
 9. impianti d'approvvigionamento, quali impianti solari, serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, posti di raccolta di rifiuti;
 10. impianti viari, come strade, vie, parcheggi nonché impianti di trasporto di ogni genere, compresi gli impianti agricoli, forestali nonché turistici;
 11. piloni della radio, impianti permanenti per gru, sili;
 12. antenne esterne, incluse le antenne paraboliche;
 13. impianti per la posa di insegne, come insegne aziendali, vetrine, insegne luminose;
 14. trasformazioni del terreno, muri di tutti i generi, piscine fisse;
 15. recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolatura;
 16. posti di campeggio e aree di sosta;
 17. depositi per materiale e beni di ogni genere;
 18. luoghi di estrazione di materiale, come cave di sabbia e di sassi;
 19. depositi di materiale e discariche.
- ³ Edifici e impianti fuori delle zone edificabili necessitano dell'approvazione da parte del Dipartimento cantonale competente. Licenze edilizie rilasciate senza l'approvazione sono nulle. Nel caso di progetti di costruzione nel bosco, oltre alle prescrizioni relative alle costruzioni fuori dalla zona edificabile vanno osservate le disposizioni della legislazione sulle foreste.

- 1 Le licenze edilizie possono essere rilasciate con condizioni e oneri, nella misura in cui questi sono di interesse pubblico, sono oggettivamente in relazione con la decisione presa e risultano necessari, onde garantire una situazione conforme al diritto.
- 2 Una licenza per costruzioni e parti di edifici non conforme alla regolamentazione legale, può essere limitata nel tempo oppure essere rilasciata alla condizione secondo cui, su richiesta dell'autorità edilizia, deve essere ripristinata la situazione legale entro un termine adeguato (dichiarazione di garanzia).

- ³ L'autorità edilizia fa menzionare nel registro fondiario a spese del committente le dichiarazioni di garanzia nonché gli oneri permanenti.

Edificabilità

Art. 16

- ¹ Nuovi edifici, trasformazioni e ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile. Un fondo è considerato edificabile se
- a) per la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e nella zona interessata non viene pregiudicata una prevista urbanizzazione o una ricomposizione particellare,
 - e
 - b) l'urbanizzazione conforme alle prescrizioni, la quale è necessaria per la rispettiva utilizzazione, esiste già oppure viene realizzata conformemente alle prescrizioni legali entro la data di ultimazione dell'edificio.
- ² Nei casi in cui gli impianti di urbanizzazione vengono eretti soltanto nel quadro della realizzazione del progetto di costruzione, l'autorità edilizia può far dipendere la licenza edilizia dal fatto che le spese presumibili per un eventuale completamento degli impianti di urbanizzazione da parte del Comune venga garantito dal committente.
- ³ Se il committente non è proprietario degli impianti indispensabili all'urbanizzazione o del terreno necessario per questi impianti, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se costui prova di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e utilizzazione degli impianti.

2.2. Strutturazione e inserimento di edifici e impianti

Architettura

Art. 17

- ¹ Gli edifici e impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e riferirsi al loro ambiente.
- ² I progetti di costruzione che non rispondono alle esigenze di una buona strutturazione, specialmente in merito alle proporzioni dell'edificio, alla struttura delle facciate, alla configurazione del tetto o alla combinazione dei colori, devono essere rielaborati con l'aiuto della consulenza in materia edilizia.

- 1 Per la struttura del tetto deve essere fatto riferimento alle forme, ai colori e ai materiali usuali del luogo.
- 2 Nella zona villaggio sono ammessi solo tetti a due o quattro falde con una pendenza da 25 a 35 gradi. Nelle altre zone edificabili sono ammessi tetti a falde con una pendenza da 20 a 35 gradi. Nella zona artigianale e nella zona per edifici e impianti pubblici come pure per edifici secondari annessi ad un piano sono ammessi tetti piani.
- 3 Per la copertura dei tetti a falde sono ammessi i seguenti materiali:
 - Zona villaggio: piode tradizionali o tegole ondulate di color marrone;
 - Zona residenziale: tegole ondulate di color marrone;
 - Zona di protezione dei siti caratteristici: piode tradizionali o tegole di cemento ondulate di color grigio;
 - Altre zone: tegole di cemento ondulate o lastre in fibre (Eternit) di color grigio.
- 4 Nella zona villaggio non sono ammesse costruzioni sul tetto e insenature. Nelle altre zone le costruzioni sul tetto e insenature vanno limitate all'indispensabile. Per edifici con tetti piatti si possono costruire attici solo entro i limiti di un profilo-luce risultante dal calcolo della pendenza del tetto ammessa.

- 1 Opere di cinta, come steccati, muri e siepi vive, devono essere ben strutturate in modo da inserirsi nelle caratteristiche locali e nel paesaggio.
- 2 Steccati in filo spinato o in altri materiali pericolosi sono vietati su tutto il territorio comunale. Steccati esistenti in simili materiali devono essere allontanati entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente disposizione. L'autorità edilizia prende le disposizioni necessarie al fine dell'eliminazione di steccati pericolosi. Se necessario essa ordina l'esecuzione d'ufficio.

- 1 Modifiche dell'esistente configurazione del terreno sono ammesse solo se non pregiudicano le caratteristiche locali e il paesaggio.
- 2 Scavi e cumuli indispensabili devono essere rinverditi a lavori ultimati oppure si devono piantare alberi e arbusti del luogo. L'autorità edilizia può esigere dei piani di sistemazione.

- ³ Scarpate e muri di sostegno nonché muri di sostegno vanno limitati all'indispensabile.

Insegne e cartelli indicativi

Art. 21

- ¹ Le insegne possono venir affisse solo nei posti designati dal Comune nonché sugli edifici aziendali in cui si producono o si offrono i prodotti o le prestazioni indicate.
- ² Cartelli indicativi sono ammessi nella misura in cui non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio nonché alla sicurezza del traffico.

Antenne

Art. 22

- ¹ Le ubicazioni di antenne esterne, ivi incluse le antenne paraboliche, devono essere scelte in modo da non pregiudicare le caratteristiche locali.
- ² L'autorità edilizia, in caso di nuove costruzioni, trasformazioni o ampliamenti sostanziali, può prescrivere all'interno della zona di protezione delle caratteristiche locali l'installazione di antenne collettive e determinare la zona sottoposta all'obbligo di allacciamento relativo.

Distanza dal bosco, distanza dai corsi d'acqua

Art. 23

- ¹ Gli edifici e impianti devono avere una distanza minima di 10 m dal bosco. La distanza dal bosco deve essere calcolata a partire dal limite del bosco, se il bosco è stato oggetto dell'accertamento del carattere forestale; in caso contrario a partire dal limite del bosco giusta la delimitazione effettuata dal Servizio forestale nel singolo caso.
- ² Nei confronti di corsi d'acqua pubblici nelle zone edificabili va osservata una distanza minima di 10 m (nei confronti del riale che attraversa la zona villaggio una distanza di 3 m), al di fuori delle zone edificabili una distanza minima di 10 m. La distanza dai corsi d'acqua demarcati viene misurata a partire dal confine della particella, e per i corsi d'acqua non demarcati dal punto d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la riva.
- ³ Rimangono riservate speciali linee di distanza dal bosco e dai corsi d'acqua giusta il piano delle zone o il piano generale delle strutture.

2.3. Impianti viari e servizi tecnologici

Sicurezza

Art. 24

- ¹ Impianti costruttivi come imbocchi, accessi e uscite sulle strade, vie e piazze non devono mettere in pericolo gli utenti degli impianti viari. L'autorità edilizia può ordinare l'adattamento o l'eliminazione di impianti pericolosi a spese del proprietario dell'impianto.
- ² Sui tetti lungo gli spazi d'utilizzo pubblico si devono apporre grondaie e dispositivi di raccolta della neve. Se la sicurezza pubblica viene messa in pericolo da acqua che scorre fuori o da cadute di neve dal tetto, il proprietario del fondo è tenuto ad adottare le misure necessarie onde eliminare il pericolo. Se rimane inattivo l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a sue spese.
- ³ Nelle vicinanze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche ad impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente autorità cantonale.

Posteggi per veicoli a motore

a) Posteggi obbligatori

Art. 25

- ¹ In caso di costruzione di nuovi edifici nonché di trasformazioni o ampliamenti, che presumibilmente creeranno traffico supplementare, vanno costruiti sulla parcella stessa oppure nelle immediate vicinanze su terreno privato, 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 residenziali 1 posteggio per ogni abitazione fino a 120 m² di superficie utile lorda; oltre: 2 posteggi
 - uffici/costruzioni artigianali 1 posteggio per ogni 100 m² di superficie utile lorda
 - locali commerciali 1 posteggio per ogni 30 m² di superficie del negozio
 - pensioni, alberghi 1 posteggio per ogni 3 postiletto per turisti
 - ristoranti 1 posteggio per ogni 5 posti a sedere (senza sale da pranzo di alberghi)

Per altri edifici e impianti l'autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive UPSS. Essa può in casi particolari ridurre i posteggi obbligatori contro dichiarazione di garanzia.

- ³ I proprietari di edifici e impianti esistenti vengono obbligati a costruire dei posteggi oppure a partecipare ad un impianto in comune, nella misura in cui le circostanze lo richiedono.

b) Contributo sostitutivo

Art. 26

- ¹ Se l'impianto dei previsti posteggi non è possibile su terreno proprio oppure su terreno di terzi garantito mediante accordo contrattuale ed i posteggi non possono nemmeno essere approntati sotto forma di impianto collettivo, per ogni posteggio mancante deve essere versato un contributo unico sostitutivo.
- ² Il contributo sostitutivo ammonta a fr. 3000.-- per posteggio. Tale importo corrisponde all'indice zurighese dei costi di costruzione in data 1. aprile 2001 di 110.1 punti. Se l'indice si modifica del 10% dei punti, il contributo sostitutivo aumenta o diminuisce parimenti del 10%.
- ³ Il contributo sostitutivo viene fatturato alla committenza all'atto del rilascio della licenza edilizia e deve essere versato prima dell'inizio della costruzione. Il ricavo dei contributi va impiegato per la costruzione di posteggi pubblici.

Condotte di servizio

Art. 27

- ¹ Le condotte di servizio pubbliche vengono di regola posate entro il campo stradale oppure entro le linee d'arretramento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, la costruzione su terreno privato della stessa come pure di tutti gli impianti che ne fanno parte deve essere tollerata contro adeguato indennizzo. In caso di controversia, l'indennità viene stabilita dalla competente commissione di espropriazione.
- ² Se mutano le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del Comune, nella misura in cui al momento della costituzione del diritto di attraversamento per condotte non si sia adottata un'altra regolamentazione.
- ³ Il diritto di attraversamento per condotte private si conforma all'art. 691 CCS.

2.4. Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti

Costruzione di edifici e impianti

a) Principio

Art. 28

- ¹ Edifici e impianti devono essere costruiti in modo da pregiudicare il meno possibile l'aria e le acque. Va tenuto conto della natura e del benessere degli abitanti. Edifici e impianti molto frequentati devono essere accessibili anche alle persone invalide.

- 2 Edifici e impianti vanno costruiti secondo le regole riconosciute della scienza delle costruzioni. Devono essere conformi alle vigenti norme sanitarie, di polizia del fuoco e dell'artigianato nonché alle prescrizioni del diritto del lavoro, alla legislazione sull'energia, la protezione delle acque e la protezione dell'ambiente.
- 3 Edifici e impianti esistenti, non più conformi ai requisiti legali, devono essere adattati alle prescrizioni vigenti in caso di trasformazione o di restauro. In casi particolari, soprattutto nel caso di edifici e impianti degni di essere protetti e conservati, possono venire concesse delle deroghe.

b) Igiene degli alloggi

Art. 29

- 1 Locali d'abitazione e camere da letto devono emergere in media con la metà della loro altezza e con almeno una facciata intera dal suolo.

Locali di lavoro nel sottosuolo sono permessi. Essi devono tuttavia essere arieggiati e isolati in modo ineccepibile.

c) Isolamento termico

Art. 30

- 1 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti sostanziali vengono ammessi solo se sono conformi alle prescrizioni energetiche vigenti.
- 2 Se vengono effettuate isolazioni successive di edifici o impianti esistenti, può essere concessa una deroga per quel che concerne le altezze degli edifici e dei colmi, le lunghezze degli edifici, le distanze dal confine e dagli edifici nonché le linee d'arretramento nella misura dello spessore dell'isolamento.

d) Isolamento acustico

Art. 31

- 1 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti sostanziali sono ammessi solo se, per quel che concerne l'isolamento acustico, sono conformi alle disposizioni federali contro l'inquinamento fonico.
- 2 I gradi di sensibilità per la determinazione dei valori limite d'esposizione sono visibili nel piano delle zone e nello schema delle zone.

- 1 Edifici e impianti che provocano effetti come rumore, inquinamenti atmosferici, vibrazioni, luce, radiazioni o inquinamenti del suolo devono soddisfare le prescrizioni vigenti federali e cantonali sulla limitazione del carico inquinante. Gli effetti devono essere valutati nel loro insieme tenendo conto del probabile sviluppo.
- 2 Edifici e impianti che provocano emissioni foniche devono rispettare le prescrizioni relative alla limitazione delle emissioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico. Le immissioni foniche non possono oltrepassare i valori limite d'esposizione al rumore vigenti nei relativi territori. L'autorità edilizia determina le immissioni foniche esterne, se ha motivo di presumere che i valori limite d'esposizione determinanti sono superati oppure il loro sorpasso è probabile.
- 3 Edifici e impianti che provocano inquinamenti atmosferici devono rispettare le prescrizioni relative alla limitazione delle emissioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico. Nel caso di edifici e impianti che causano inquinamenti atmosferici, unitamente alla domanda di costruzione deve essere inoltrata una dichiarazione delle emissioni. Se vi è d'attendersi delle emissioni considerevoli, l'autorità edilizia può pretendere una previsione delle immissioni.
- 4 Edifici e impianti esistenti che non soddisfano le prescrizioni federali e cantonali relative alla protezione dell'ambiente, devono essere risanate conformemente alle disposizioni delle autorità competenti.

- 1 Acque di scarico di edifici e impianti devono venire trattate secondo le prescrizioni federali e cantonali sulla protezione delle acque.
- 2 Acque di scarico inquinate, che sono prodotte nel perimetro della canalizzazione pubblica, devono essere immesse nelle condotte pubbliche. Rimangono riservate le prescrizioni particolari sul trattamento di acque di scarico artigianali e industriali.
- 3 Acque di scarico inquinate, che sono prodotte fuori dal perimetro della canalizzazione pubblica, devono essere trattate conformemente alle rispettive prescrizioni e disposizioni federali e cantonali.
- 4 Acque di scarico non inquinate vengono eliminate mediante infiltrazione, oppure, là dove la situazione locale non lo permette, devono essere immesse nelle acque di superficie. Acque di scarico non inquinate, che sono prodotte in modo costante, non possono essere convogliate direttamente o indirettamente ad una stazione centrale di depurazione.
- 5 Il regolamento sul trattamento delle acque di scarico stabilisce il resto.

- 1 Edifici e impianti devono essere costantemente mantenuti in buono stato. Se un edificio o impianto carente di manutenzione mette in pericolo uomini, animali o proprietà altrui oppure deturpa siti caratteristici o paesaggi, l'autorità edilizia obbliga il proprietario ad adottare le misure necessarie. Se costui non dà seguito alle direttive entro il termine, l'autorità edilizia fa eseguire da terzi le misure richieste a sue spese.
- 2 Edifici e impianti degni di essere protetti e conservati come pure oggetti naturali e culturali degni di protezione vanno mantenuti e curati con particolare diligenza. Se un proprietario trascura il suo obbligo di manutenzione, l'autorità edilizia lo obbliga ad adottare le misure necessarie.

2.5. Suolo e spazio aereo pubblico e privato

- 1 Un uso accresciuto di suolo pubblico o di acque pubbliche è ammesso solo con l'autorizzazione del Municipio.
- 2 Un godimento particolare di suolo pubblico o di acque pubbliche, che va oltre l'uso accresciuto, necessita di una concessione da parte del Comune.
- 3 L'autorità edilizia può autorizzare l'uso dello spazio aereo pubblico per bovindi, balconi o altre parti di edificio sporgenti, se l'utilizzazione del suolo pubblico non viene ostacolata, la sicurezza del traffico è garantita e alcun altro interesse pubblico vi si oppone.

- 1 Il Comune è autorizzato a collocare gratuitamente su fondi privati o in costruzioni private idranti, indicatori di strade, segnali stradali, indicazioni sulle condotte dell'acqua, quote e punti fissi di misurazione come pure impianti per l'illuminazione pubblica ecc. Si deve tenere in considerazione i desideri legittimi dei proprietari.

3. Zone

3.1. Zone edificabili

3.1.1. Disposizioni generali

Grado di disturbo di aziende

Art. 37

- 1 Imprese di servizio e di produzione vengono autorizzate solo se sono conformi alla destinazione di zona e non oltrepassano il grado di disturbo stabilito nello schema delle zone.
- 2 Si distinguono attività non moleste, poco moleste e fortemente moleste.
 1. Per attività non moleste s'intendono quelle attività che per la loro natura sono adatte ad un quartiere d'abitazione e non causano alcun disturbo che comprometta in modo considerevole un sano abitare (grado di disturbo 1).
 2. Per attività poco moleste s'intendono attività aventi ripercussioni, che rimangono nei limiti di aziende artigianali e industriali convenzionali e che si limitano agli orari di lavoro usuali durante il giorno (grado di disturbo 2).
 3. Attività con ripercussioni più vaste sono considerate fortemente moleste (grado di disturbo 3).
- 3 Aziende esistenti, che oltrepassano il grado di disturbo permesso, non possono venire ampliate.

3.1.2. Genere delle zone

Zona villaggio

Art. 38

- 1 La zona villaggio è destinata alle abitazioni nonché alle imprese di servizio e di produzione. Non sono ammesse nuove aziende agricole né ampliamenti sostanziali di aziende agricole esistenti.
- 2 Nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti di costruzioni esistenti devono inserirsi nell'insediamento esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esterno.
- 3 Costruzioni esistenti possono essere trasformate entro la volumetria esistente senza riguardo alle prescrizioni sull'indice di sfruttamento, sull'altezza dell'edificio e del colmo, sulla lunghezza dell'edificio come pure sulle distanze dal confine e dall'edificio vicino, purché lo scopo e il volume della costruzione non vengano modificati.

- 1 La zona residenziale è destinata alle abitazioni. Imprese di servizio e di produzione sono ammesse.

- 1 La zona artigianale è destinata alle imprese di produzione.
- 2 Sono ammesse abitazioni solo se destinate al titolare dell'impresa o al personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile.

- 1 La zona per edifici e impianti pubblici è destinata agli edifici e impianti pubblici o che servono interessi pubblici.
- 2 La zona per impianti pubblici è destinata agli impianti pubblici o che servono interessi pubblici. Costruzioni di sovrastruttura sono ammessi unicamente se necessari per il funzionamento degli impianti.
- 3 Nei confronti delle zone confinanti valgono per analogia le loro distanze dai confini e dagli edifici, ma comunque almeno 2.50 m risp. 5 m. Le altre prescrizioni sulle zone delle zone confinanti devono essere prese adeguatamente in considerazione al momento della costruzione di edifici e impianti.

3.1.3. Ordinamento delle zone

- 1 Il tipo di costruzione e l'intensità dell'utilizzazione del suolo nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle relative definizioni.
- 2 Lo schema delle zone definisce inoltre il grado di disturbo ammissibile delle imprese nonché i gradi di sensibilità.
- 3 Se un fondo è situato su differenti zone edificabili, devono essere rispettati l'indice di sfruttamento e le distanze dal confine in ognuna di queste zone per le parti del fabbricato ivi situate. Per il resto valgono le prescrizioni della zona, sulla quale si trova la parte più grande della costruzione.

to. Per i piani con un'altezza di oltre 4,30 m viene calcolato un piano per ogni 2,70 m di altezza e determinata la relativa superficie utile lorda.

- 4 Sono esclusi dal computo:
1. posteggi per veicoli a motore non destinati a scopo artigianale, posteggi per biciclette, carrozzelle per bambini ecc.;
 2. legnaie, ripostigli per attrezzi da giardino, stalle per animali piccoli e cose del genere;
 3. atri aperti al pianterreno e terrazze coperte e aperte sul tetto;
 4. balconi aperti rientranti e sporgenti, premesso che non vengano usati come pergolati.
- 5 Come superficie edificabile della particella è considerata la superficie coerente delle particelle o di parti di esse poste nella zona edilizia e facenti parte di un progetto di costruzione, ma non ancora utilizzate a scopo edilizio, dedotta la superficie occupata da boschi e corsi d'acqua nonché quella riservata per strade o marciapiedi in base al piano generale di urbanizzazione oppure ad un piano di quartiere.

Trasferimento di utilizzazione e suddivisione di particelle

Art. 44

- 1 L'autorità edilizia può autorizzare nella stessa zona edilizia trasferimenti di utilizzazione tra particelle confinanti o separate unicamente da strade, ruscelli o ferrovie, purché esista un relativo contratto tra i proprietari dei fondi in questione. Rimangono riservati trasferimenti di utilizzazione più ampi secondo le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2 In caso di suddivisione delle particelle le superfici tolte dalle stesse devono poter essere sopraedificate singolarmente conformemente alla destinazione della zona. Le nuove particelle potranno essere sopraedificate solo nella misura in cui l'indice di sfruttamento misurato su tutta la particella preesistente venga rispettato.
- 3 L'autorità edilizia tiene un controllo sullo sfruttamento delle particelle. Essa può fare menzionare nel registro fondiario trasferimenti di utilizzazione.

Altezza dell'edificio e del colmo

Art. 45

- 1 Come altezza dell'edificio vale l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale calcolata dal terreno esistente fino al punto di intersezione con la linea del tetto. Dove il terreno viene scavato l'altezza dell'edificio viene misurata partendo dalla nuova quota.
- 2 L'altezza del colmo viene misurata partendo dal punto di livello fino al punto più alto del colmo.

- ³ In caso di costruzioni raggruppate l'altezza dell'edificio e del colmo viene calcolata per ogni elemento. Quale raggruppamento è considerata solo una sporgenza o una parte retroposta di almeno 3 m che parte dal terreno fino al tetto.

Lunghezza dell'edificio

Art. 46

- ¹ Per il tipo di costruzione aperta valgono le lunghezze massime degli edifici fissate nello schema delle zone. Per costruzioni contigue e semiaperte non esistono restrizioni in merito alla lunghezza dell'edificio.
- ² Quale lunghezza dell'edificio vale il lato più lungo del rettangolo più piccolo che delimita la costruzione.

Distanza dal confine e dall'edificio

Art. 47

- ¹ Edifici, che superano il livello dell'originario terreno naturale, devono attenersi alle distanze dai confini stabilite nello schema delle zone. Per costruzioni annesse e accessorie ad un piano, che non vengono calcolate al momento dell'accertamento dell'indice di sfruttamento, la distanza dal confine ammonta tuttavia a 2.50 m in tutte le zone edificabili. Quale distanza dal confine vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine del fondo.
- ² Le distanze dal confine possono venire ridotte dai vicini mediante contratto con il consenso dell'autorità edilizia, se alcun interesse pubblico vi si oppone. Il contratto deve essere approvato dall'autorità edilizia e menzionato a registro fondiario.
- ³ Tra edifici situati sullo stesso fondo senza costruzioni annesse e accessorie giusta il cpv. 1, quale distanza dall'edificio va rispettata la doppia distanza dal confine. Quale distanza dall'edificio vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra i muri esterni degli edifici. L'autorità edilizia può autorizzare distanze inferiori, se non vi si oppongono interessi pubblici.
- ⁴ Le parti dell'edificio sporgenti come balconi aperti, bovindi, tettoie, scale esterne ecc. possono sporgere al massimo 1,50 m verso l'arretramento dal confine e dall'edificio. La loro lunghezza totale non può superare i 2/5 della lunghezza della facciata.

3.2. Altre zone

Zona agricola

Art. 48

- ¹ La zona agricola comprende terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che deve essere conservato a tale scopo.

- 2 Edifici e impianti vengono autorizzati solo nella misura in cui simili costruzioni siano necessarie all'utilizzazione agricola del suolo oppure servano al fabbisogno di abitazioni della popolazione contadina e dei loro collaboratori nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole vitali. La costruzione di giardinaggi è ammessa.
- 3 Le costruzioni nella zona agricola devono ben inserirsi nel paesaggio. L'autorità edilizia dà le direttive necessarie in merito al collocamento, alla dimensione, all'ubicazione e all'aspetto esterno delle costruzioni.

Zona forestale

Art. 49

- 1 La zona forestale comprende il bosco esistente ai sensi della legislazione sulle foreste e le superfici destinate all'imboschimento. I limiti della foresta accertati nella procedura d'accertamento del carattere forestale devono essere inseriti nel piano delle zone.
- 3 L'ammissibilità di edifici e impianti si conforma alla legislazione forestale ed alle direttive di pianificazione forestale basate su di essa nonché alle disposizioni relative a edifici e impianti al di fuori delle zone edificabili.

Zona grotti

Art. 50

- 1 La zona grotti comprende piccoli insediamenti tradizionali di valore storico-culturale destinati alla conservazione e allo spaccio di viveri come pure alla recreazione.
- 2 Gli edifici e impianti esistenti devono essere conservati e possono essere ampliati al massimo della metà. Nuove costruzioni e costruzioni sostitutive non sono ammesse. In caso di ampliamenti vanno osservate le caratteristiche degli edifici e impianti esistenti.
- 3 L'adduzione di acqua negli edifici è ammessa soltanto se è garantito un trattamento delle acque di scarico conforme alla legge.
- 4 Domande di costruzione sono soggette alla procedura di autorizzazione per edifici e impianti fuori delle zone edificabili.

Zona maneggio

Art. 51

- 1 La zona maneggio comprende i terreni destinati allo sport equestre. Vi sono ammessi esclusivamente costruzioni ed impianti direttamente collegati allo sport equestre come recinzioni, percorsi ad ostacoli e box per cavalli con i relativi depositi per foraggio ed attrezzi.

- ² Costruzioni di sovrastruttura sono autorizzate solo all'interno dell'area appositamente delimitata nel piano generale delle strutture.

Zona di protezione dei siti caratteristici

Art. 52

- ¹ Nella zona di protezione dei siti caratteristici le nuove costruzioni, le trasformazioni e i restauri devono essere strutturati ed eseguiti con particolare cura.
- ² Tutti i progetti di costruzione devono essere resi noti al Comune prima dell'elaborazione dei piani del progetto. L'autorità edilizia decide in merito ad eventuali oneri dopo aver richiesto una presa di posizione da parte dell'Ufficio cantonale dei monumenti o della consulenza in materia edilizia.

Zona di protezione della natura

Art. 53

- ¹ La zona di protezione della natura comprende biotopi e altri siti naturali, che si distinguono per la loro particolare molteplicità di specie o per l'esistenza di specie rare.
- ² Nella zona di protezione della natura sono vietati edifici e impianti di qualsiasi genere, modificazioni del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altre utilizzazioni o interventi molesti.
- ³ L'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari alla protezione, alla cura e alla demarcazione delle zone protette. Essa può in particolare emanare divieti di accesso. L'utilizzazione adeguata a scopo agricolo è ammessa nell'ambito delle misure di cura.
- ⁴ Per la coltivazione di bosco all'interno di zone di protezione della natura fanno stato le disposizioni della pianificazione forestale.
- ⁵ Limitazioni concernenti l'utilizzazione e la coltivazione, obblighi di mantenimento e di cura come pure prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente nel quadro delle disposizioni legali.

Zona di protezione del paesaggio

Art. 54

- ¹ La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi naturali e culturali di particolare bellezza e singolarità.
- ² Non sono ammesse la costruzione di edifici e impianti, le modifiche del terreno, l'estrazione e il deposito di materiali nonché altre disposizioni di natura edilizia, che sono in contrasto con lo scopo di protezione. Rimangono riservati gli edifici e impianti, se essi sono necessari per l'utilizzazione agricola o forestale del territorio in questione e non si può pretendere un'ubicazione al di fuori della zona di protezione del paesaggio. Edifici e impianti esistenti possono essere rinnovati e ampliati.

- ³ Patrimoni arborei di notevole valore come siepi, boschetti in terreni aperti e lungo le rive nonché colture ad alto fusto non possono essere ridotti nel loro effettivo all'interno della zona di protezione del paesaggio. L'allontanamento o il danneggiamento sostanziale di colture ad alto fusto necessita di un'autorizzazione da parte dell'autorità edilizia. Questa viene rilasciata solo se interessi preponderanti giustificano l'intervento e sullo stesso territorio viene fornito un risarcimento reale. Il rilascio di autorizzazioni per l'allontanamento o il danneggiamento sostanziale di siepi, boschetti in terreni aperti e lungo le rive si conforma alle disposizioni federali e cantonali.

Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti

Art. 55

- ¹ La zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti comprende i territori che vengono protetti da perturbazioni onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile. All'interno della zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti non sono ammessi edifici e impianti né utilizzazioni che potrebbero mettere in pericolo l'esistenza delle acque. Le utilizzazioni ammesse possono essere circoscritte in un regolamento.
- ² Il Municipio emana, per le prese di acqua sotterranea e le sorgenti minerali come pure in caso di bisogno per le prese di sorgenti, piani dettagliati delle zone protette con le zone S I (zona di captazione), S II (zona di protezione adiacente) e S III (zona di protezione distante), unitamente ai relativi regolamenti conformemente alla legislazione sulla protezione delle acque. Le limitazioni di utilizzazione su parcelle situate entro le zone dettagliate di protezione vanno menzionate nel registro fondiario.
- ³ Edifici e impianti nelle zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti possono essere autorizzati solo con l'imposizione di oneri. Essi vengono stabiliti consultando una persona specializzata e sono parte integrante della licenza edilizia.

Zona di pericolo

Art. 56

- ¹ La zona di pericolo definisce i territori minacciati da valanghe, frane, caduta di massi, alluvioni o altri fenomeni naturali.
- ² Nella zona di pericolo elevato (zona di pericolo I) non possono essere costruiti e ampliati edifici destinati a ospitare persone e animali. Edifici distrutti possono essere ricostruiti solo eccezionalmente. Gli edifici a ubicazione vincolata che non servono a ospitare persone e animali sono ammessi, purché siano adeguatamente protetti.
- ³ Nella zona di pericolo limitato (zona di pericolo II) i progetti di costruzione (nuove costruzioni, ampliamenti, trasformazioni con notevole incremento del valore) necessitano dell'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce sotto forma di oneri le necessarie misure edilizie di protezione.

- 1 L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici, la cui utilizzazione di base non è ancora stata definita.
- 2 Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano la futura destinazione di una zona. Il rilascio del permesso per progetti di costruzione ammissibili non deve causare spese al Comune. Non esiste alcun diritto di allacciarsi a impianti pubblici d'urbanizzazione.

4. Strutturazione

Edifici e impianti degni di protezione e di considerazione

- 1 Gli edifici degni di protezione, designati nel piano generale delle strutture, comprendono stabili, la cui situazione, forma, struttura e sostanza architettonica è considerata di alto valore storico-culturale. Gli edifici degni di protezione devono essere conservati integralmente e non possono essere demoliti o svuotati. Trasformazioni indispensabili per l'ammodernamento dell'edificio, che rispettano la sostanza architettonica, sono ammesse.
- 2 Gli edifici degni di considerazione, designati nel piano generale delle strutture, comprendono gli stabili, la cui situazione, forma e struttura è considerata di valore storico-culturale. In linea di massima gli edifici degni di considerazione non possono essere demoliti. La demolizione dell'edificio può essere autorizzata dall'autorità edilizia, qualora viene presentato un progetto di ricostruzione, che garantisce almeno le stesse qualità in quanto a situazione, forma e struttura dell'edificio da demolire.
- 3 I muri degni di conservazione, designati nel piano generale delle strutture, non possono essere demoliti. L'autorità edilizia può concedere delle deroghe per lo spostamento dei muri o per la costruzione di accessi e uscite se l'intervento è indispensabile e non disturba l'aspetto del villaggio.
- 4 I selciati degni di conservazione, designati nel piano generale delle strutture, non possono essere asportati.

Area di rispetto

- 1 Il piano generale delle strutture designa quale area di rispetto quegli spazi esterni di particolare importanza per la caratteristica locale.

- ² Nell'area di rispetto non possono essere eretti nuovi edifici e impianti di sovrastruttura (divieto di sovredificazione).

Linee di strutturazione

Art. 60

- ¹ Le linee di strutturazione servono a strutturare siti caratteristici o singoli tratti stradali come pure la sistemazione di costruzioni all'interno dell'insediamento.
- ² Le linee di strutturazione non possono essere oltrepassate da costruzioni di sovrastruttura. Dove i piani lo prevedono, le linee di strutturazione stabiliscono imperativamente l'ubicazione degli edifici o delle facciate degli stessi entro la fascia di tolleranza indicata.
- ³ Le linee di strutturazione possono essere fissate nel piano generale delle strutture oppure nei piani di quartiere.

Oggetti naturali e culturali degni di essere protetti

Art. 61

- ¹ Gli oggetti naturali designati nel piano generale delle strutture quali siepi, boschetti in terreni aperti e lungo le rive, gruppi di alberi o singoli alberi nonché singoli oggetti geologici non possono essere né distrutti né danneggiati. Dove il piano generale delle strutture lo prevede, siepi e boschetti devono essere completati.
- ² Gli oggetti culturali designati nel piano generale delle strutture ed i loro dintorni non possono essere né distrutti né danneggiati.
- ³ L'autorità edilizia adotta le misure necessarie alla conservazione e alla cura degli oggetti protetti.

5. Urbanizzazione

5.1. Disposizioni generali

Urbanizzazione di base e generale

Art. 62

- ¹ L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria preposta, le opere per l'approvvigionamento d'acqua e quelle elettriche, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e per il trattamento dei rifiuti come pure gli impianti di trasporto fino agli impianti dell'urbanizzazione generale.
- ² L'urbanizzazione generale comprende le strade collettrici come pure i condotti principali ed i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico e energetico, per il trattamento delle ac-

que di scarico e per le telecomunicazioni.

- 3 A seconda della loro importanza fanno parte degli impianti di urbanizzazione di base o generale le strade agricole, le piste ciclabili e riservate all'equitazione, i percorsi pedonali e i sentieri nonché i parcheggi e gli impianti di trasporto.
- 4 Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione di base e generale appartenenti al Comune fanno stato le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.

Urbanizzazione particolare

Art. 63

- 1 L'urbanizzazione particolare comprende le strade di servizio, come per esempio le strade di quartiere nonché piazze e zone pedonali come pure i raccordi dei singoli fondi ai tratti principali degli impianti pubblici di urbanizzazione. Fanno inoltre parte dell'urbanizzazione particolare gli impianti collettivi come i parcheggi, gli impianti di trasporto, gli impianti per l'approvvigionamento energetico, i posti di raccolta dei rifiuti e simili.
- 2 L'autorità edilizia può obbligare i proprietari fondiari di un quartiere e di fondi confinanti a costruire impianti collettivi privati. Per gli impianti collettivi più grandi vanno eseguite le procedure di piano di quartiere.
- 3 I proprietari di impianti viari o di servizi tecnologici privati possono venire obbligati dall'autorità edilizia a mettere a disposizione anche di terze persone i loro impianti contro adeguato indennizzo, nella misura in cui tale uso è di interesse pubblico. L'indennizzo è stabilito dall'autorità edilizia.
- 4 Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione particolare fanno stato del resto le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune nonché le disposizioni dei piani di quartiere.

5.2. Progettazione, esecuzione

Linee d'arretramento, linee di livello

Art. 64

- 1 Le linee d'arretramento servono a garantire impianti viari e servizi tecnologici esistenti o progettati. Il terreno situato nell'area delle linee d'arretramento non può essere edificato né in superficie né nel sottosuolo.
- 2 Singole sporgenze come tettoie, bovindi e balconi possono sporgere oltre la linea d'arretramento al massimo per 1,50 m, purché esse si trovino ad un'altezza minima di 3 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale.

- 3 Modifiche di costruzioni situate nell'area delle linee d'arretramento possono essere effettuate solo eccezionalmente. Il plusvalore risultante da tali modifiche deve essere menzionato nel registro fondiario a spese del proprietario. In caso di espropriazione esso non viene bonificato.
- 4 Le linee di livello stabiliscono le quote degli impianti viari progettati. Le entrate, gli accessi ecc. devono attenersi alle linee di livello.

Progetti generali e progetti di costruzione

Art. 65

- 1 La progettazione degli impianti di urbanizzazione pubblici spetta al Comune.
- 2 I progetti generali comprendono gli impianti principali degli acquedotti (PGA) e del trattamento delle acque di scarico (PGE; PGC), gli impianti viari dell'urbanizzazione generale nonché gli impianti per l'approvvigionamento energetico e per la gestione dei rifiuti.
- 3 I progetti di costruzione determinano il genere, le dimensioni, la posizione e la struttura tecnico-edilizia degli impianti di urbanizzazione come pure altri dettagli.

Procedura

Art. 66

- 1 Le linee d'arretramento e di livello nonché i progetti generali e di costruzione devono essere esposti pubblicamente nel Comune per la durata di 30 giorni. Durante l'esposizione possono essere inoltrate all'autorità edilizia opposizioni scritte e motivate.
- 2 Scaduto il termine dell'esposizione pubblica, l'autorità edilizia decide in merito alle eventuali opposizioni e intima quindi all'opponente la sua decisione scritta e motivata. L'emana-zione di linee d'arretramento e di livello nonché l'approvazione di progetti generali e di costruzione deve essere resa nota per il tramite degli usuali mezzi di pubblicazione del Comune.
- 3 Per le linee d'arretramento e di livello contenute in un piano generale di urbanizzazione oppure in un piano di quartiere valgono esclusivamente le prescrizioni procedurali della relativa misura di pianificazione.

Esecuzione

a) Impianti di urbanizzazione pubblici

Art. 67

- 1 L'esecuzione degli impianti comunali dell'urbanizzazione di base e generale spetta al Co-mune.

- ² Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se questi servono ad un certo numero di fondi. Se il Comune si rifiuta di eseguire l'urbanizzazione particolare, i proprietari fondiari sono autorizzati ad erigere questi impianti quali opere di urbanizzazione privata secondo i piani del Comune.

b) Impianti di urbanizzazione privati

Art. 68

- ¹ L'esecuzione di impianti di urbanizzazione privati spetta ai proprietari fondiari.
- ² L'autorità edilizia su richiesta deve assumersi gli impianti di urbanizzazione privati che servono all'uso pubblico e che soddisfano i requisiti tecnici, nella misura in cui gli impianti vengano ceduti gratuitamente ed in buono stato. Rimane riservata l'assunzione di impianti di urbanizzazione privati sotto forma di espropriazione.

5.3. Finanziamento

Impianti di urbanizzazione pubblici

Art. 69

- ¹ Il Comune copre le sue spese di costruzione, gestione, manutenzione e rinnovo degli impianti di urbanizzazione pubblici con la riscossione di contributi dai proprietari fondiari, tasse di allacciamento e tasse di utenza. Nella misura in cui siano date circostanze particolari, il Comune si assume le spese residue ponendole a debito delle risorse comuni.
- ² I contributi dei proprietari fondiari vengono riscossi per gli impianti viari nonché per i servizi tecnologici dell'urbanizzazione particolare (approvvigionamento idrico, trattamento delle acque di scarico e gestione dei rifiuti).
- ³ Le tasse di allacciamento vengono rimosse per i servizi tecnologici dell'urbanizzazione di base e generale (approvvigionamento idrico e trattamento delle acque di scarico).
- ⁴ Le tasse di utenza vengono rimosse per coprire le spese correnti del Comune per la gestione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti pubblici per l'approvvigionamento idrico, il trattamento delle acque di scarico e la gestione dei rifiuti.

Contributi dei proprietari fondiari

Art. 70

- ¹ I proprietari fondiari devono contribuire alle spese degli impianti viari costruiti dal Comune come pure di servizi tecnologici dell'urbanizzazione particolare, nella misura in cui essi traggono un vantaggio economico particolare dalla costruzione, sistemazione o modifica di tali impianti.

- 2 In conformità all'interesse pubblico e privato l'autorità edilizia stabilisce la parte di spese degli impianti da pagarsi dalla collettività dei proprietari fondiari. A tal proposito fanno stato le seguenti direttive:

	Quota parte del Comune	Quota parte dei privati
Impianti viari:		
- Urbanizzazione generale	70 - 40 %	30 - 60 %
- Urbanizzazione particolare	30 - 0 %	70 - 100 %
Servizi tecnologici:		
- Urbanizzazione particolare	30 - 0 %	70 - 100 %

Se gli impianti di urbanizzazione servono esclusivamente all'edificazione e all'utilizzazione di un territorio da parte dei proprietari fondiari, le spese di urbanizzazione devono essere accollate interamente a questi ultimi.

- 3 Sono tenute a versare i contributi le persone iscritte a registro fondiario al momento della pubblica esposizione della ripartizione delle spese. Sono tenuti a versare i contributi, in caso di proprietà indivisa i proprietari in comune, in caso di comproprietà i singoli comproprietari risp. proprietari per piani, in caso di diritto di superficie il superficiario. Se successivamente la proprietà viene alienata, l'obbligo di pagare tutti i contributi arretrati passa all'acquirente.
- 4 Se vengono costruite opere di urbanizzazione con obbligo di contributo nel quadro di una pianificazione di quartiere, i contributi dei proprietari fondiari vanno stabiliti nella procedura di piano di quartiere. Negli altri casi la riscossione dei contributi ha luogo conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.

Tasse di allacciamento

Art. 71

- 1 Per costruzioni nuove e esistenti, che per la prima volta vengono allacciate agli impianti d'approvvigionamento idrico e di depurazione delle acque di scarico del Comune, come pure in caso di modifiche edilizie successive, va pagata una tassa unica d'allacciamento.
- 2 Le tasse di allacciamento vengono stabilite in una tariffa separata in percentuali del valore a nuovo secondo la stima ufficiale.
- 3 Se il valore a nuovo aumenta di oltre il 20% in seguito a modifiche edilizie successive, deve essere eseguito un pagamento supplementare. Questo viene calcolato sul plusvalore eccedente tale percentuale.

- 4 Se un edificio viene demolito completamente o in parte le tasse vanno stabilite conformemente alle prescrizioni per le nuove costruzioni. Le tasse d'allacciamento pagate in precedenza devono essere computate.
- 5 Sono tenute a pagare le tasse le persone iscritte a registro fondiario prima dell'inizio dei lavori di costruzione risp. al momento dell'allacciamento del fondo. Sono tenuti a pagare le tasse, in caso di proprietà indivisa i proprietari in comune, in caso di comproprietà i singoli comproprietari risp. proprietari per piani, in caso di diritto di superficie il superficiario. Se la proprietà viene alienata dopo che è sorta l'obbligazione di pagare le tasse, l'obbligo di pagare tutte le tasse arretrate passa all'acquirente.
- 6 Le tasse d'allacciamento vengono stabilite e riscosse conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione.

Tasse di allacciamento speciali

Art. 72

- 1 Per nuovi servizi tecnologici come pure per rinnovi necessari si possono riscuotere mediante decreto comunale tasse di allacciamento speciali da tutti i proprietari fondiari che traggono vantaggio dagli impianti.
- 2 Tasse uniche per l'acqua di spegnimento sono riscosse per costruzioni nuove che non vengono allacciate all'approvvigionamento idrico comunale, che tuttavia sono situate nell'area degli impianti di idranti pubblici, nonché per costruzioni esistenti senza allacciamento all'acqua che in caso di ampliamento della rete di idranti ottengono servizi antincendio. La tassa per l'acqua di spegnimento viene stabilita in percentuali del valore a nuovo secondo la stima ufficiale.
- 3 Per il resto alle tasse di allacciamento speciali sono applicabili per analogia le prescrizioni relative alle tasse di allacciamento.

Tasse di utenza

Art. 73

- 1 I proprietari di tutti i fondi allacciati agli impianti pubblici d'approvvigionamento idrico e di depurazione delle acque di scarico devono pagare annualmente delle tasse periodiche per l'acqua potabile e le acque di scarico. Per coprire le spese di gestione dei rifiuti vengono riscosse annualmente delle tasse periodiche sui rifiuti.
- 2 Le tasse per l'acqua potabile e le acque di scarico nonché quelle sui rifiuti sono composte da una tassa di base. L'ammontare della tassa è stabilito in una tariffa speciale da emanarsi dal Comune.
- 3 Sono tenute a pagare le tasse le persone iscritte a registro fondiario al momento della fatturazione. Sono tenuti a pagare le tasse, in caso di proprietà indivisa i proprietari in comune, in caso di comproprietà i singoli comproprietari risp. proprietari per piani, in caso di diritto

di superficie il superficiario. Se la proprietà viene alienata a fatturazione avvenuta, l'obbligo di pagare tutte le tasse arretrate passa all'acquirente.

- 4 Le tasse di utenza vengono stabilite e riscosse conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione.

Impianti di urbanizzazione privati

Art. 74

- 1 Il finanziamento degli impianti di urbanizzazione privati spetta ai proprietari fondiari.
- 2 Se degli impianti di urbanizzazione servono a più fondi, le spese di costruzione, manutenzione e rinnovo vanno ripartite dai privati stessi. Rimangono riservate regolamentazioni speciali in caso di pianificazioni di quartiere.
- 3 Se dei proprietari fondiari vengono obbligati dal Comune a costruire impianti d'urbanizzazione collettivi oppure, su ordine dell'autorità edilizia, un impianto esistente deve essere messo a disposizione anche di terze persone, l'autorità edilizia stabilisce la partecipazione alle spese di ogni fondo allacciato.
- 4 Il Comune può assumersi la manutenzione e la pulizia di impianti di urbanizzazione privati contro addebito delle spese se
 - a) la maggioranza dei proprietari fondiari interessati lo richiede,

oppure
 - b) i proprietari fondiari non adempiono in modo soddisfacente il loro obbligo di manutenzione.

Le spese vengono suddivise tra i proprietari fondiari dall'autorità edilizia secondo il principio del vantaggio.

IV PIANIFICAZIONE DI QUARTIERE

1. Piano di quartiere

Piano di quartiere

Art. 75

- 1 Il piano di quartiere regola la struttura e l'urbanizzazione di una parte circoscritta di una zona edificabile. Esso può prevedere degli impianti per l'attrezzatura del quartiere.
- 2 Il piano di quartiere è composto delle disposizioni del piano di quartiere, del piano delle strutture del quartiere e del piano di urbanizzazione del quartiere. Per i servizi tecnologici

collettivi possono essere emanati separatamente degli appositi piani per servizi tecnologici di quartiere.

- 3 Se necessario il piano di quartiere comprende inoltre piani ed elenchi concernenti la ricomposizione particellare oppure il piano di rettifica dei confini.

Disposizioni del piano di quartiere

Art. 76

- 1 Le disposizioni del piano di quartiere contengono prescrizioni in merito alla configurazione di edifici e impianti.
- 2 Esse regolano come minimo la costruzione e il finanziamento dell'urbanizzazione del quartiere nonché i principi per la ripartizione dei costi di pianificazione e di urbanizzazione fra gli interessati al piano di quartiere.
- 3 Le disposizioni del piano di quartiere possono completare le norme edili dell'ordinamento base. Esse possono prevedere degli obblighi di utilizzazione nel quadro dell'ordinamento base. Deroche in merito a norme edili generali e prescrizioni delle zone sono ammesse solo se conformi alle disposizioni sul piano delle strutture del quartiere.

Piano delle strutture del quartiere

Art. 77

- 1 Il piano delle strutture del quartiere garantisce l'inserimento di nuovi quartieri nell'insediamento esistente e nel paesaggio. Esso crea per i quartieri esistenti le premesse per il loro rinnovo e miglioramento.
- 2 Il piano delle strutture del quartiere suddivide come minimo le superfici edificabili e quelle da mantenere libere. Qualora esso contenga disposizioni più ampie circa le volumetrie ammissibili, la loro utilizzazione e strutturazione, e qualora garantisca un buon rapporto tra le costruzioni progettate e l'ambiente architettonico e paesaggistico circostante nonché tra le costruzioni stesse, in esso si possono fissare le seguenti deroghe alle norme edili generali e alle prescrizioni delle zone:
 1. Le distanze dagli edifici e dai confini, le lunghezze degli edifici e la costruzione combinata di più elementi possono essere definite liberamente sulla base di criteri architettonici.
 2. Se si rende necessaria una modificazione del terreno per motivi di strutturazione, il calcolo delle altezze dell'edificio e del colmo può essere ordinato a partire dal nuovo suolo. In casi particolari dove la struttura degli edifici circostanti lo richiedono, l'altezza dell'edificio prescritta può essere aumentata fino ad un massimo di 2.0 metri.
 3. L'autorità edilizia può autorizzare la costruzione di tetti piani.

- ³ Nei confronti dei fondi vicini, che non sono coinvolti dalla procedura del piano di quartiere, valgono le distanze dai confini e dagli edifici prescritte.

Piano di urbanizzazione del quartiere

Art. 78

- ¹ Il piano di urbanizzazione del quartiere stabilisce in modo vincolante l'urbanizzazione del territorio facente parte del piano di quartiere mediante impianti viari e servizi tecnologici. Esso deve essere coordinato con il piano delle strutture del quartiere, il piano generale di urbanizzazione ed i progetti generali del Comune.
- ² Il piano di urbanizzazione del quartiere può prescrivere degli impianti collettivi come autorimesse, impianti di approvvigionamento energetico e simili. I proprietari di edifici e impianti esistenti possono essere obbligati ad allacciare il proprio fondo ad un impianto collettivo, purché questo allacciamento risulti opportuno e ragionevole.
- ³ Il piano di urbanizzazione del quartiere può fissare delle tappe per la realizzazione degli impianti di urbanizzazione.

Urbanizzazione del quartiere

a) Esecuzione

Art. 79

- ¹ Gli impianti per l'urbanizzazione del quartiere, che una volta terminata la procedura vengono assunti dal Comune, devono essere eretti da quest'ultimo. Il terreno necessario a tale scopo deve essere delimitato mediante ricomposizione particellare e trasferito in proprietà al Comune.
- ² Quegli impianti per l'urbanizzazione del quartiere, che non vengono assunti dal Comune, sono eretti dagli interessati al piano di quartiere sotto controllo del Comune. I diritti e doveri degli interessati a tali impianti vanno regolati nelle disposizioni del piano di quartiere.

b) Finanziamento

Art. 80

- ¹ In linea di principio le spese per l'urbanizzazione del quartiere vengono assunte dagli interessati al piano di quartiere. Il Comune versa dei contributi, se vi è un interesse pubblico diretto all'erezione degli impianti, preponderante rispetto agli interessi collettivi delle persone coinvolte.
- ² La ripartizione dei costi deve essere stilata secondo i principi vevoli per i contributi dei proprietari fondiari e inserita nelle disposizioni del piano di quartiere.
- ³ La quota parte dei costi diviene esigibile al momento dell'ultimazione degli impianti di urbanizzazione. L'autorità edilizia può tuttavia obbligare gli interessati al piano di quartiere a

effettuare dei pagamenti in acconto già durante i lavori di costruzione. Le quote fatturate vanno pagate entro 60 giorni. In caso di versamento ritardato viene calcolato un interesse di mora di 1/2% superiore al tasso d'interesse per le ipoteche di secondo rango valevole presso la Banca Cantonale Grigione.

2. Ricomposizione particellare

Ricomposizione particellare

Art. 81

- 1 La ricomposizione particellare serve al riordinamento dei rapporti di proprietà nell'area di ricomposizione. Essa crea le premesse per la realizzazione del piano delle strutture del quartiere e del piano di urbanizzazione del quartiere.
- 2 La ricomposizione particellare può essere ordinata d'ufficio dall'autorità edilizia. Essa deve inoltre essere decretata se lo richiede la maggioranza dei proprietari fondiari interessati, a cui appartiene più della metà dell'area di ricomposizione.
- 3 Onde proteggere la ricomposizione particellare l'autorità edilizia può decidere un bando di ricomposizione. Senza il consenso dell'autorità edilizia durante il bando non si possono adottare provvedimenti di fatto o di diritto concernenti i fondi, se questi compromettono o complicano la ricomposizione particellare. Per il bando di ricomposizione valgono del resto analogamente le prescrizioni in merito all'emanazione di zone di pianificazione.

Vecchio possesso

Art. 82

- 1 Per tutti i fondi situati nell'area di ricomposizione devono essere elaborati, in base al registro fondiario, un piano e un inventario concernenti il possesso. Da ciò emergono i rapporti di proprietà in merito ai fondi colpiti unitamente ai diritti reali limitati, ad eccezione dei diritti di pegno, nonché le annotazioni e menzioni.
- 2 Il piano e l'inventario del possesso devono essere esposti pubblicamente per 20 giorni. Ai colpiti deve essere data la possibilità di proporre modifiche e completamenti.
- 3 Le vertenze concernenti l'esistenza e l'estensione della proprietà devono essere rinviate al foro civile.

Deduzioni per l'utilità pubblica

Art. 83

- 1 Dalla superficie totale dell'area di ricomposizione deve essere dedotto senza retribuzione il terreno necessario all'urbanizzazione e agli impianti collettivi, che servono principalmente alle esigenze nell'area di ricomposizione. La superficie rimanente costituisce la massa da distribuire nella nuova assegnazione.

- ² La cessione di fondi o diritti per ulteriori scopi pubblici avviene, qualora non vi sia accordo, in applicazione della legge sulle espropriazioni.

Nuova assegnazione, conguaglio

Art. 84

- ¹ I proprietari fondiari ricevono dalla massa da ripartire in base al piano di ricomposizione e all'inventario della nuova assegnazione una quota di terreno, che nel suo valore corrisponde al fondo da loro ceduto alla ricomposizione particellare. I proprietari fondiari, la cui quota alla massa da ripartire non è sufficiente per ottenere un fondo edificabile, non hanno alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.
- ² Valori maggiori o minori non compensabili in terreno sono da compensare integralmente in denaro.
- ³ In caso di urbanizzazione a tappe del quartiere, in occasione dell'assegnazione dei fondi devono essere tenute in considerazione le intenzioni di costruzione dei proprietari fondiari. Alle persone intenzionate a costruire deve essere assegnato terreno nella prima tappa. In caso di ricomposizione particellare ai fini di un'urbanizzazione del terreno per la costruzione di abitazioni, la nuova assegnazione può essere vincolata all'obbligo da parte degli interessati che i fondi vengano edificati entro un congruo termine oppure vengano messi a disposizione per scopi utili all'edificazione (obbligo di costruire).

Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni

Art. 85

- ¹ Diritti reali limitati come pure annotazioni e menzioni, che a causa della ricomposizione particellare sono divenuti privi d'oggetto oppure che sono in contrasto con lo scopo della ricomposizione, non devono essere ammessi nella nuova assegnazione. Tutti gli altri diritti devono essere sostituiti nel nuovo stato con diritti di pari contenuto. Diritti che non vengono ripresi nella nuova assegnazione devono essere compensati integralmente, ad eccezione dei diritti divenuti privi d'oggetto.
- ² Tranne i diritti di pegno immobiliare con l'acquisto della proprietà sulle nuove parcelle assegnate decadono tutti i diritti reali limitati del vecchio possesso. I diritti di pegno immobiliare vengono trasferiti ai sensi dell'art. 802 CCS dai fondi ceduti o da parti di essi alle parcelle attribuite in sostituzione. Se non viene assegnato alcun nuovo fondo, i diritti di pegno immobiliare devono essere riscattati.

Rettifica dei confini

Art. 86

- ¹ Se nel comprensorio del piano di quartiere vi sono parcelle delimitate in modo irrazionale, che però non richiedono una vera e propria ricomposizione particellare, l'autorità edilizia

su richiesta di un proprietario può ordinare la rettifica del confine, se ciò non provoca agli altri interessati alcun danno notevole.

- 2 Allo stesso modo può essere ordinata anche la rettifica dei confini di parcelle periferiche del comprensorio di pianificazione, se queste mostrano dei confini sfavorevoli nei confronti di parcelle situate fuori dal comprensorio di pianificazione.

3. Procedura del piano di quartiere

Introduzione

Art. 87

- 1 La pianificazione di quartiere viene avviata mediante decisione dell'autorità edilizia previo orientamento degli interessati. L'introduzione avviene d'ufficio. Essa deve inoltre essere decisa, se richiesta dalla maggioranza dei proprietari fondiari, a cui appartiene più della metà del comprensorio del piano di quartiere.
- 2 La decisione d'introduzione deve contenere indicazioni circa lo scopo della pianificazione di quartiere e la delimitazione del comprensorio di pianificazione. Essa deve essere resa pubblicamente nota e comunicata per iscritto agli interessati.
- 3 Contro l'introduzione della procedura e la delimitazione del comprensorio di pianificazione può essere inoltrata opposizione dinanzi all'autorità edilizia entro 20 giorni.

Esecuzione

Art. 88

- 1 Cresciuta in giudicato la decisione d'introduzione, l'autorità edilizia ordina l'elaborazione del piano di quartiere. Agli interessati al piano di quartiere deve essere data la possibilità di collaborare.
- 2 Su richiesta l'autorità edilizia può lasciare l'elaborazione del piano agli interessati, qualora non intenda assumersi lei stessa l'incarico dell'elaborazione del piano di quartiere. Non esiste un diritto soggettivo all'esposizione di tale piano di quartiere.
- 3 Prima dell'esposizione pubblica il piano di quartiere deve essere sottoposto al competente Ufficio del registro fondiario per un esame formale. L'autorità edilizia può inoltre fare valutare i piani di quartiere allestiti dagli interessati a spese di questi ultimi.

Esposizione pubblica, opposizione

Art. 89

- 1 L'autorità edilizia procede all'esposizione pubblica del piano di quartiere per la durata di 30 giorni, rendendola nota secondo l'usanza locale. I proprietari fondiari interessati nonché gli

eventuali titolari di servitù, toccati da una ricomposizione particellare, e le persone con diritti personali annotati, devono essere avvisati per iscritto prima dell'esposizione.

- 2 Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità edilizia. Quest'ultima decide in merito alle opposizioni.
- 3 L'esposizione deve essere ripetuta se il piano di quartiere viene modificato in seguito a delle opposizioni. Se le modifiche riguardano unicamente singoli interessati al piano di quartiere, a quest'ultimi deve essere data la possibilità di presentare opposizione entro un termine di 20 giorni.

Emanazione

Art. 90

- 1 Una volta conclusa la procedura di esposizione e di opposizione, l'autorità edilizia provvede all'allestimento dei documenti di mutazione concernenti le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini. In base a ciò essa decide se emanare il piano di quartiere.
- 2 L'emanazione del piano di quartiere deve essere comunicata per iscritto agli interessati al piano di quartiere e ad eventuali oppositori; nei casi di ricomposizioni particellari anche ad altri interessati.
- 3 L'acquisto della proprietà avviene con la cresciuta in giudicato del piano di quartiere.
- 4 L'autorità edilizia fa menzionare il piano di quartiere nel registro fondiario, dopo che questo è cresciuto in giudicato. Contemporaneamente essa notifica le modifiche di diritto dovute a ricomposizioni particellari e a rettifiche dei confini, per l'attuazione del registro fondiario.

Spese di pianificazione

Art. 91

- 1 Le spese per la pianificazione di quartiere, ivi incluse le spese di un'eventuale ricomposizione particellare oppure di una rettifica dei confini e relative spese di misurazione e demarcazione nonché il dispendio del Comune per l'esame del piano di quartiere, sono tutte messe a carico degli interessati al piano di quartiere.
- 2 Le spese di pianificazione vanno suddivise tra gli interessati secondo il principio del vantaggio conseguito. Le spese di pianificazione, che concernono solo singoli interessati, vanno messe a carico esclusivamente di questi ultimi.
- 3 La quota parte alle spese diviene esigibile una volta terminata la pianificazione, con la notifica della ripartizione dei costi per il pagamento. L'autorità edilizia può tuttavia obbligare gli interessati al piano di quartiere a effettuare dei pagamenti in acconto già durante la procedura. Le quote fatturate vanno pagate entro 60 giorni. In caso di versamento ritardato

viene calcolato un interesse di mora di 1/2% superiore al tasso d'interesse per le ipoteche di secondo rango valevole presso la Banca Cantonale Grigione.

Abrogazione o modifica

Art. 92

- ¹ I piani di quartiere possono essere abrogati o modificati, integralmente o in parte, dall'autorità edilizia, su richiesta dei proprietari fondiari oppure d'ufficio, se la situazione è mutata notevolmente rispetto a quando sono stati emanati. Gli interessati devono essere ascoltati prima dell'introduzione della procedura.
- ² L'autorità edilizia deve procedere all'abrogazione o alla modifica, se un piano di quartiere non è più conforme alle norme di utilizzazione o di urbanizzazione nel frattempo mutate.
- ³ Per l'abrogazione o modifica di piani di quartiere valgono analogamente le disposizioni sull'introduzione e l'emanazione degli stessi.

Riserva della licenza edilizia

Art. 93

- ¹ Prima dell'erezione dei singoli edifici e impianti nel comprensorio del piano di quartiere deve essere eseguita la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia.
- ² Gli edifici e impianti dell'urbanizzazione di quartiere possono essere eretti solo dopo l'approvazione dei progetti d'esecuzione da parte dell'autorità edilizia.

V PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

Domanda di costruzione

Art. 94

- ¹ Per tutti gli edifici e impianti soggetti a licenza edilizia (progetti di costruzione) deve essere presentata una domanda di costruzione all'autorità edilizia in doppia stesura su formulario ufficiale. Alla domanda di costruzione vanno uniti, in quanto necessari, i seguenti allegati:
 1. piano di situazione in scala 1:500 oppure 1:1000 (copia catastale) contenente: decorso dei confini, numeri delle particelle, superficie totale e superficie edificata delle particelle, ubicazione degli edifici adiacenti, accessi, posteggi, linee d'arretramento, distanze dai confini e dagli edifici, quote di riferimento assicurate;
 2. documentazione fotografica concernente l'edificio esistente in caso di ampliamenti e trasformazioni nonché rinnovi esterni;

3. piano di situazione con gli allacciamenti per l'acquedotto, la canalizzazione, la corrente elettrica e il telefono;
4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete circa le misure esterne e la consistenza dei muri delle pareti esterne e di quelle divisorie all'interno dell'abitazione, destinazione dei locali;
5. sezioni in scala 1:100 con indicazioni complete circa l'altezza dei piani e dell'edificio, la configurazione esistente e progettata del terreno fino al confine, le quote delle strade;
6. piani delle facciate in scala 1:100 comprese le linee del terreno esistenti e quelle nuove;
7. calcolo dettagliato dell'indice di sfruttamento o di quello di edificabilità e dei posteggi; calcolo della cubatura a norma della regola SIA no. 116;
8. progetti dei lavori esterni con illustrazione delle modificazioni del terreno, dei muri di sostegno, delle cinte, dei parcheggi ecc.;
9. relazione tecnica con indicazioni circa la destinazione della costruzione, l'esecuzione, il materiale, il colore ecc.;
10. indicazione dei costi approssimativi di costruzione;
11. documentazione per costruzioni della protezione civile a mente delle prescrizioni federali e cantonali;
12. documentazione per gli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
13. calcolo energetico e risultati dello stesso su formulario ufficiale;
14. decisione preliminare dell'Assicurazione fabbricati in caso di costruzioni nella zona di pericolo;
15. per gli allacciamenti agli acquedotti ed agli impianti di evacuazione e di depurazione indicazioni sul fabbisogno di acqua, diametro dei tubi, materiale dei tubi e pendenze delle condotte d'allacciamento;
16. piani dettagliati per impianti necessari al trattamento preliminare delle acque di scarico;
17. dichiarazione delle emissioni secondo le prescrizioni federali per progetti di costruzione che causano inquinamenti atmosferici;
18. documentazione secondo le prescrizioni federali per progetti di costruzione in zone esposte ai rumori o con proprie fonti di rumore;

19. documentazione su formulario ufficiale secondo le direttive dell'Ufficio cantonale per la protezione dell'ambiente per permessi di scavo e di sondaggio, per l'abbassamento delle acque del sottosuolo e per il loro prelevamento nonché per pompe termiche per lo sfruttamento del calore prodotto dall'acqua o dal suolo;
20. eventuali accordi su base contrattuale e relativi estratti sulle iscrizioni o menzioni nel registro fondiario; estratto dal registro fondiario in casi speciali.

Per tutte le domande di costruzione l'autorità edilizia può rinunciare a singoli allegati oppure richiedere l'inoltro di ulteriori documenti, se ciò risulta necessario per la valutazione del progetto di costruzione. In caso di progetti di costruzione speciali essa può richiedere la presentazione di un modello.

- 2 La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS e IE nonché il calcolo energetico come pure la dichiarazione delle emissioni devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente della costruzione e del progettista.
- 3 In caso di trasformazioni o modifiche di piani approvati deve emergere dagli stessi lo stato delle relative parti della costruzione come si presenta prima e dopo la trasformazione risp. modifica (parti esistenti: grigio; parti nuove: rosso; demolizioni: giallo).

Modine

Art. 95

- 1 Con l'inoltro della domanda di costruzione devono essere posate le modine per le parti visibili del progetto di costruzione, in modo da indicare chiaramente l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 1 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
- 2 L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine, mentre le pietre di confine devono essere dissotterrate. In caso di costruzioni nelle vicinanze della strada cantonale l'autorità edilizia provvede all'informazione del competente Ufficio tecnico cantonale in merito alla posa delle modine.
- 3 Le modine possono essere tolte prima dell'evasione definitiva della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

Esame preliminare, esame dell'impatto ambientale

Art. 96

- 1 Inoltrata la domanda di costruzione essa va esaminata in merito alla sua completezza e va controllato se le modine sono posate secondo le norme.

- 2 Se la domanda di costruzione oppure la posa delle modine è carente, si deve dare al richiedente la possibilità di eliminare i difetti prima di esporre pubblicamente la domanda di costruzione.
- 3 Qualora per la decisione in merito al progetto di costruzione sia richiesto un esame dell'impatto ambientale (EIA), l'autorità competente in tal senso provvede all'esecuzione del EIA.

Esposizione, pubblicazione e opposizione

Art. 97

- 1 I progetti di costruzione vengono esposti pubblicamente nel Comune durante 30 giorni. Se deve essere eseguito un esame dell'impatto sull'ambiente, viene al contempo esposto pubblicamente anche il rapporto a tal riguardo.
- 2 L'esposizione deve essere resa nota tempestivamente e secondo l'usanza locale dietro indicazione del committente della costruzione, della particella edificabile, del progetto di costruzione e della possibilità d'opposizione. Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità edilizia.
- 3 E' possibile rinunciare all'esposizione e alla pubblicazione se è da escludere un pregiudizio a diritti di terzi.

Decisione edilizia

Art. 98

- 1 Per progetti di costruzione nelle zone edificabili l'autorità edilizia emana la sua decisione dopo aver esaminato la domanda di costruzione ed eventuali opposizioni nonché dopo che siano stati rilasciati i necessari permessi a mente del diritto federale e cantonale.
- 2 La procedura per progetti di costruzione fuori delle zone edificabili si attiene alle disposizioni del diritto cantonale.
- 3 La decisione edilizia deve essere comunicata per iscritto ai richiedenti nonché ad eventuali opposenti.
- 4 Le decisioni che respingono un progetto di costruzione e le decisioni su opposizione devono essere motivate. Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Decisione preliminare

Art. 99

- 1 In caso di progetti di costruzione straordinari o di grande portata si può chiedere all'autorità edilizia un parere di massima in merito a singoli punti sostanziali del progetto prima dell'introito di una domanda di costruzione.

- ² La decisione preliminare non dà ai richiedenti alcun diritto al rilascio della licenza edilizia e nemmeno è vincolante per l'autorità edilizia al momento dell'esame della domanda ordinaria di costruzione e di eventuali opposizioni.

Inizio e termini dei lavori di costruzione

Art. 100

- ¹ Con i lavori di costruzione, ivi incluse le demolizioni e i lavori di scavo, può essere iniziato solo nel momento in cui la licenza edilizia è entrata in giudicato.
- ² La licenza edilizia scade se entro un anno dalla sua entrata in giudicato non sono stati iniziati i lavori. Una costruzione iniziata deve essere ultimata entro 2 anni dal suo inizio unitamente ai lavori esterni. L'autorità edilizia può su richiesta motivata prolungare adeguatamente questi termini.
- ³ Se una costruzione iniziata non viene terminata, le parti incomplete della stessa devono essere allontanate immediatamente, lo scavo deve essere riempito e lo stato precedente deve essere ripristinato.

Esecuzione dei lavori, modifiche

Art. 101

- ¹ Gli edifici e impianti devono essere eseguiti secondo i piani approvati.
- ² Eventuali modifiche nei confronti dei piani approvati sottostanno all'approvazione dell'autorità edilizia prima della loro esecuzione.
- ³ Se a causa di una modifica del progetto possono essere pregiudicati diritti di terzi, in tal caso deve essere eseguita una nuova procedura d'esposizione.

Controlli dei lavori, collaudo

Art. 102

- ¹ La autorità edilizia è responsabile del controllo degli edifici e impianti. Essa ispeziona l'esecuzione dei progetti di costruzione in merito alla loro concordanza con le disposizioni legali e con la licenza edilizia e sorveglia l'osservanza delle prescrizioni di sicurezza e di protezione. La autorità edilizia può effettuare dei controlli nei confronti di edifici e impianti esistenti, se sussistono degli indizi circa una violazione delle norme edilizie.
- ² Alla autorità edilizia e alle persone da lei incaricate del controllo va concesso in ogni momento il libero accesso agli edifici e impianti da controllare. Eventuali controlli a edifici e impianti esistenti devono essere annunciati tempestivamente agli interessati.

- 3 I controlli dei progetti di costruzione approvati vengono notificati al committente nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia. Il committente deve annunciare tempestivamente la conclusione delle singole tappe della costruzione. Per nuove costruzioni e ampliamenti di sedimi esistenti deve essere effettuato un tracciamento della costruzione, che verrà controllato dalla autorità edilizia prima dell'inizio dei lavori da capomastro.
- 4 Gli allacciamenti a servizi tecnologici pubblici devono essere annunciati al Comune per il collaudo prima di essere coperti. Gli impianti allacciati possono essere messi in funzione solo una volta eseguito il collaudo.
- 5 A lavori terminati la autorità edilizia collauda la costruzione. Prima di questo collaudo le nuove costruzioni e gli edifici trasformati non abitati durante il periodo di trasformazione non possono essere occupati.

Tasse

Art. 103

- 1 Il Comune riscuote per le sue attività svolte nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia tasse atte a coprire i costi. Esso emana un regolamento sulle tasse.
- 2 Gli esborsi per consulenze professionali e consulenze in materia edilizia, le prestazioni particolari dell'amministrazione comunale nonché eventuali spese dell'Ufficio del registro fondiario vanno accollati in linea di principio ai richiedenti. Essi devono essere versati in aggiunta alla tassa ordinaria dovuta per il rilascio della licenza edilizia. L'autorità edilizia può pretendere il versamento anticipato di tali spese.
- 3 Le spese causate da opposizioni manifestamente infondate vanno addebitate agli opposenti.

VI NORME D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

Responsabilità

Art. 104

- 1 I committenti, gli architetti, i direttori dei lavori e gli impresari sono responsabili:
 - dell'osservanza delle prescrizioni legali e delle disposizioni dell'autorità e della autorità edilizia,
 - della concordanza degli edifici e impianti costruiti con i piani approvati e con le modine nonché
 - dell'adempimento di condizioni e oneri previsti dalla licenza edilizia.
- 2 I controlli dei lavori effettuati dal Comune non esonerano le suddette persone dalla loro responsabilità.

- 1 Chi viola intenzionalmente o per negligenza la presente legge oppure atti legislativi e decisioni emanati in base alla stessa, viene punito dall'autorità edilizia con multa fino a 30'000.- - franchi. Se l'autore agisce a scopo di lucro, l'autorità edilizia non è tenuta ad attenersi a detto limite massimo.
- 2 Se una contravvenzione viene commessa nell'evadere un affare di una persona giuridica o altrimenti nello sbrigare un'operazione d'affari o d'ufficio per terzi, le disposizioni penali sono applicabili alle persone che hanno agito o avrebbero dovuto agire a nome degli stessi. La persona giuridica, la società o la collettività risponde solidalmente delle multe e delle spese.
- 3 L'autorità edilizia accerta la fattispecie e la situazione personale degli interessati. Costoro devono essere sentiti prima che venga inflitta la multa.

- 1 Su invito dell'autorità edilizia il committente deve eliminare uno stato illegale esistente, indipendentemente dal fatto se egli sia stato punito o meno per averlo causato.
- 2 Se il committente non ottempera a tale invito entro il termine stabilito, l'autorità edilizia farà eseguire da terzi le necessarie misure a spese dello stesso.
- 3 Al Comune spetta un diritto di pegno legale nei confronti dei proprietari fondiari per le spese del provvedimento sostitutivo.

- 1 Le decisioni del Comune relative all'emanazione o modifica della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione possono essere impugnate entro 20 giorni dall'avviso pubblico con gravame presso il Governo.
- 2 Le decisioni e i decreti dell'autorità edilizia in base alla presente legge oppure ad atti legislativi fondati su di essa possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione con ricorso presso il Tribunale amministrativo.
- 3 I decreti e le ordinanze della autorità edilizia o di singoli funzionari comunali emanati in applicazione della presente legge possono essere impugnati entro 20 giorni dalla loro comunicazione mediante opposizione presso l'autorità edilizia.

- ¹ La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte del Comune con l'approvazione del Governo.
- ² Le sue disposizioni valgono per tutte le domande di costruzione e le progettazioni che al momento dell'entrata in vigore della legge edilizia non sono ancora state concesse risp. approvate.
- ³ Con l'entrata in vigore della presente legge vengono abrogate tutte le precedenti prescrizioni del Comune in contraddizione con la stessa.

Così decisa dall'Assemblea comunale il 17 giugno 2002

Il Sindaco

La Segretaria

Approvata dal Governo con decisione del 6 luglio 2004 (protocollo no. 1005)

In nome del Governo:

Il Presidente

Il Cancelliere