

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI BONDO



Pianificazione locale

Revisione totale Legge edilizia

Revisione parziale piani

del 27 giugno 2008

Relazione

Approvazione

INDICE

A.	Situazione iniziale e decorso della revisione	1
B.	Obiettivi per la revisione	1
C.	Contenuto della revisione	2
1.	Basi	2
2.	Osservazioni generali	3
3.	Piani delle zone	
3.1	Osservazioni validi per tutti i piani	3
3.2	Piano delle zone 1:1'000	3
a)	Statistica delle zone edificabili	3
b)	Zone edificabili	3
c)	Area delle cave a Promontogno	4
d)	Ulteriori modifiche	5
3.4	Piano delle zone 1:10'000	5
4.	Piani generali delle strutture	
4.1	Piano generale delle strutture 1:1'000	6
4.2	Deposito materiale Cava Promontogno Piano generale delle strutture 1:500 con sezioni trasversali 1:250	6
5.	Piani generali di urbanizzazione	
5.1	Osservazioni validi per tutti i piani	6
5.2	Piano generale di urbanizzazione 1:1'000	6
5.3	Piano generale di urbanizzazione 1:10'000	6
6.	Piani combinati: Falip 1:1'000 Piano delle zone con piani generali di urbanizzazione e delle strutture	7
7.	Legge edilizia	7

A. Situazione iniziale e decorso della revisione

La pianificazione attualmente in vigore venne accettata dall'Assemblea comunale il 26 maggio 1993 e fu messa in vigore dal Governo cantonale con decisione no. 1558 del 13 giugno 1994. Essa è composta dai seguenti strumenti pianificatori:

- Legge edilizia
- Piani delle zone 1:1'000 e 1:10'000
- Piani generali delle strutture 1:500 (Bondo, Promontogno, Porta)
- Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:10'000

In una revisione parziale del 28 aprile 1995 gli aventi di diritto di voto hanno deciso varie modifiche alla pianificazione locale vigente in base ai decreti governativi del 13 giugno 1993 e del 24 gennaio 1995.

Nel corso del 1999 il pianificatore locale è stato contattato dal Consiglio comunale per elaborare un programma di lavoro per il completamento della pianificazione locale in base alle nuove esigenze del Comune. Contemporaneamente è stata riesaminata dal Servizio forestale regionale la delimitazione del bosco e delle zone di pericolo in base alle nuove direttive cantonali. Durante l'elaborazione la revisione parziale PL è stata completata con i nuovi azzonamenti nell'area delle cave di Promontogno e con un ampliamento della zona d'estrazione ghiaia a Falip.

In settembre 2005 è stato inoltrato l'incarto per i nuovi azzonamenti nell'area delle cave di Promontogno e per Falip all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni per l'esame preliminare cantonale. In base alle prese di posizione degli Uffici cantonali coinvolti gli azzonamenti sono stati aggiornati e completati.

In seguito è stato sviluppato il concetto di deposito per materiale pulito nella parte della cava sotto la strada cantonale. Per questo completamento la procedura d'esame preliminare è stata combinata con il completamento del rispettivo foglio d'oggetto del Piano direttore regionale (estrazione e deposito inerti) nel corso del 2007.

La revisione parziale (piani e alcuni articoli della Legge edilizia) è stata esposta pubblicamente **dal 20 dicembre 2007 al 18 gennaio 2008**. Il 4 gennaio 2008 ha avuto luogo un colloquio con la presenza di membri del Consiglio comunale e del pianificatore per informare gli interessati in forma dettagliata. Durante l'esposizione pubblica di partecipazione non sono state presentate delle osservazioni al Consiglio comunale.

In seguito il Consiglio comunale ha deciso di applicare nell'ambito della revisione ancora in corso il nuovo "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano (MLE-GRit)" e ha incaricato il pianificatore locale di elaborare la nuova legge edilizia in base al MLE-GRit e alla Legge edilizia 1993 compresa la revisione parziale già esposta alla fine 2007. Questa revisione totale della Legge edilizia è stata esposta pubblicamente **dal 30 aprile al 29 maggio 2008**. Durante l'esposizione pubblica di partecipazione non sono state presentate delle osservazioni al Consiglio comunale.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata **dall'Assemblea comunale del 27 giugno 2008**. L'esposizione di ricorso di pianificazione locale è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale del 10 luglio 2008. Non stati presentati dei ricorsi al Governo.

B. Obiettivi per la revisione

In primo luogo i piani in scala 1:1'000 e 1:10'000 del 1993 sono stati ritenuti superati per quanto concerne la rappresentazione grafica e il contenuto non completo (zone agricole e forestali, zone di protezione).

Obiettivo principale della revisione parziale è quello di aggiornare e completare la vigente pianificazione locale del 1993. In particolare si tratta

- della sostituzione della zona cava Promontogno con una zona artigianale e una zona per il deposito di materiali (materiale di scavo);
- dell'ampliamento della zona d'estrazione ghiaia a Falip con una zona d'estrazione e per il deposito di materiali;
- di completamenti in base alla nuova prassi del Servizio forestale in materia di bosco e di zone di pericolo;
- di completamenti e aggiornamenti dei piani generali di urbanizzazione in base ai catasti delle infrastrutture.
- adattamento della pianificazione alla nuova Legge sulla pianificazione territoriale in primo luogo con l'applicazione del "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano".

Un altro obiettivo importante è la messa a disposizione del Comune di una pianificazione locale completa e ragionevole, rappresentata su basi cartografiche attuali e facilmente aggiornabili cioè in forma numerica.

C. Contenuto della revisione

1. Basi

- **Diritto pianificatorio:**
 - Legge cantonale sulla pianificazione territoriale del 6 dicembre 2004 (LPTC)
 - Ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale del 24 maggio 2005 (OPTC)
- **Pianificazione locale 1993 con:**
 - Legge edilizia
 - Piani delle zone 1:1'000 e 1:10'000
 - Piani generale delle strutture 1:500
 - Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:10'000
 - Decreto governativo no. 1558 del 13 giugno 1994
- **Piano direttore cantonale (PDC 2000):**
 - Aree di protezione del paesaggio:
12.LS.07R: Val Bondasca – Val Albigna
 - Aree di protezione della natura:
Golene: A-2008 (Maira sotto Bondo) e I-1044 (Vadrec della Bondasca)
Torbiere basse: FM-16514 (Lüder) e FM-16515 (Bregan)
Ulteriori aree di protezione: W-656 (Selva castanile Bregan con prati secchi)
- **Piano direttore regionale:**
 - Oggetto 12.103: Aree regionali di protezione del paesaggio
 - Oggetto 12.301: Sentieri e rifugi
 - Oggetti 12.601/602: Estrazione/deposito materiale (aggiornamento 2007)
- **Ufficio forestale del Grigioni meridionale:**
 - Piano delle zone di pericolo
 - Accertamento del bosco lungo le zone edificabili
- **Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente:**
 - Inventari sulla protezione del paesaggio e della natura
 - Carta cantonale per la protezione delle acque 1:25'000
 - Atlante cantonale degli acquedotti
- **Altri inventari:**
 - Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)
- **Approvvigionamento:**
 - Delimitazione sommaria delle zone di protezione degli sorgenti per Bondo e Castasegna dello Studio di geologia CSD, Thusis
 - Catasti acquedotto e canalizzazione dello Studio d'ingegneria Martin Gini, Maloja

2. Osservazioni generali

Con la nuova delimitazione delle zone forestali e agricole e con l'uso delle nuove basi cartografiche una rappresentazione solo delle modifiche in confronto ai piani in vigore risultava impossibile. Per questo motivo tutti i piani esposti, ad eccezione del piano generale delle strutture 1:1'000, sono rappresentati in modo completo anche se la gran parte delle determinazioni è già vincolante. Questo modo di procedere permette una chiara e comprensibile rappresentazione grafica di tutti i piani.

Le modifiche sostanziali in confronto ai piani in vigore sono elencati e spiegati nei rispettivi capitoli.

3. Piani delle zone

3.1 Osservazioni validi per tutti i piani

In confronto ai piani delle zone in vigore ci sono le seguenti modifiche e completamenti:

- **Bosco:** Secondo il nuovo diritto pianificatorio cantonale non vengono più delimitate delle zone forestali. L'area boschiva viene invece rappresentato in forma informativa nei piani. I nuovi limiti numerici del bosco consegnati dal Servizio forestale regionale sono stati riportati in tutti i piani.
- **Zone agricole:** La delimitazione delle zone agricole è stata aggiornata in base alla nuova delimitazione dell'area boschiva.
- **Zona terreni secchi:** La delimitazione di queste zone a Präda/Casnac e Nossa Donna/La Porta si basa sull'inventario federale dei prati e pascoli secchi. I dettagli di coltivazione verranno stabiliti con convezioni tra i coltivatori e il Cantone.
- **Zone di pericolo:** Le zone di pericolo entro i settori di rilevamento sono state rielaborate dal Servizio forestale secondo le nuove direttive governative. Queste delimitazioni come pure i settori di rilevamento sono inseriti nei piani.

3.2 Piano delle zone 1:1'000

a) Statistica delle zone edificabili

In base alle verifiche delle riserve di zone edificabili si può constatare che dal 1993 fino ad oggi sono stati sovredificati ca. 2'500 m² della riserva totale di 17'000 m² di zone edificabili a scopo abitativo.

In base al nuovo compendio SUD il Comune dispone di 7.27 ha di zone edificabili che servono prevalentemente a scopi abitativi (zone nucleo, zone ampliamento nucleo, zone residenziali e zone miste), di cui la riserva non ancora sovredificata ammonta a 1.10 ha. La riserva è purtroppo solo parzialmente disponibile.

Per i dati dettagliati si fa riferimento alla rispettiva tabella del compendio SUD.

b) Zone edificabili

In confronto al piano delle zone in vigore sono da menzionare le seguenti modifiche:

- **Zone a scopo abitativo:**
La delimitazione delle zone nucleo, le zone ampliamento nucleo e le zone residenziali è stata riportata dal piano delle zone 1:1'000 in vigore.
Ci sono due modifiche importanti:
 - Particelle 104/105: Inserimento in Zona per impianti pubblici per il parcheggio e i servizi pubblici.
 - Albergo Bregaglia: Assegnazione dell'area sotto l'albergo che serve per impianti sportivi nella zona Albergo Bregaglia e limitazione dell'utilizzazione con la designazione "Area per impianti sportivi" nel piano generale delle strutture 1:1'000.

- **Zona artigianale:**

La zona artigianale in vigore sulle particelle 294 - 299 è stata considerata non idonea per quanto concerne l'ubicazione e l'accesso carrozzabile. La zona è perciò stralciata a favore della nuova zona nell'area delle cave di Promontogno.

Per la zona artigianale sono state completate le disposizioni nell'art. 23 della Legge edilizia per garantire la disponibilità della zona. Il Comune è autorizzato a rilevare tali fondi all'intero prezzo venale a condizione che

- sussista una richiesta documentata per l'utilizzazione a scopo d'edificazione delle rispettive aree;
- siano trascorsi almeno due anni dal termine fissato ai proprietari per utilizzare da parte del Comune o per il tramite di terzi le rispettive aree delle zone edificabili secondo la prevista utilizzazione a scopo d'edificazione.

- **Zona grotti:**

Con la realizzazione delle reti di protezione contro la caduta sassi la zona di pericolo 1 è stata modificata in modo che i grotti possono essere inserite in una zona grotti che è riservata all'attività di esercizio pubblico.

c) **Area delle cave a Promontogno**

- **Osservazioni generali:** Nell'ambito della revisione totale 1993 si è proceduto ad una revisione parziale anticipata per la delimitazione della nuova zona cava per tutto l'area delle cave esistenti sopra e sotto la strada cantonale.

La zona cava è stata in seguito inserita nella revisione totale della pianificazione locale. Per definire il concetto di estrazione e la sistemazione finale dell'area è stato elaborato un piano di quartiere

- **Area sopra strada cantonale:**

- Situazione iniziale:

In base ad una richiesta di cambiare l'azzonamento sopra la strada cantonale il Consiglio comunale ha decretato nella seduta del 30 gennaio 2005, dopo un esame della situazione, la conclusione dell'estrazione entro la fine di giugno e il ripristino finale entro la fine 2005. Contemporaneamente dovevano essere valutate le possibili utilizzazioni future della zona in collaborazione con gli uffici cantonali responsabili.

In seguito è stata sottoposta agli Uffici cantonali una revisione parziale con l'inserimento dell'area sopra la strada cantonale (particelle 10/11/13) in zona artigianale. Secondo l'esame preliminare del 23 settembre 2005 questo cambiamento di zona risultata fattibile alla condizione che il Comune garantisca la disponibilità della nuova zona artigianale.

- Nuovo concetto di azzonamento: In base ad un rilievo topografico sono inserite le parti più o meno pianeggianti delle particelle 10, 11 e 13 in zona artigianale. La zona artigianale già in vigore sulla part. 17 è stata ampliata modestamente.

- **Area tra la strada cantonale e la Maira:**

- Situazione iniziale:

Secondo l'esame preliminare del 23 settembre 2005 l'area con un'estrazione eccessiva in confronto al piano di quartiere richiede un ripristino confacente al paesaggio.

In un 2° esame preliminare combinato con la modifica dei rispettivi fogli d'oggetto 12.601/602 del Piano direttore regionale è stata sottoposta agli uffici cantonali in maggio 2007 la proposta di creare in quest'area un deposito ordinato per materiale pulito di scavo.

In base all'esito positivo di quest'esame preliminare il Comune ha fatto elaborare quale base per le disposizioni pianificatorie dettagliate un concetto di deposito con la sistemazione finale dell'area dopo la chiusura del deposito.

- Concetto di deposito:

La capienza totale del deposito è di circa 23'260 m³ unicamente di materiale non inquinato (scavo). Ipotizzando un deposito medio in 4 tappe di 3 anni l'una di circa 5'800 m³ si prevede di ultimare il riempimento entro l'anno 2011.

Prima di poter procedere con il riempimento del deposito andranno effettuati i lavori di arginatura previsti lungo il fiume Maira argine sinistro come da "protocollo riunione" del 3 maggio 2006 a Promontogno.

L'accesso al deposito è situato a sud della piccola galleria esistente e tramite una pista di cantiere già tracciata è possibile raggiungere la zona, tale pista sarà integrata nel deposito e quindi eliminata secondo le tappe di completamento previste.

- Nuovo concetto di azzonamento:

- *Zona per il deposito di materiali:* La delimitazione si basa sul concetto soprammenzionato. Il modo di depositare e la sistemazione finale sono definiti nel piano generale delle strutture 1:500 con sezioni trasversali 1:250 (vedi cifr. 4.3 di questa relazione).

- *Zona per depositi aziendali:* Comprende la parte della particella 612 con depositi esistenti e l'area lungo la strada cantonale delle particelle 31 e 32. Questa parte può essere utilizzata a questo scopo solo dopo la conclusione del deposito di materiali e la chiusura della pista d'accesso.

d) Ulteriore modifiche

In confronto al piano delle zone 1:1'000 in vigore ci sono, a parte dei completamenti sostanziali soprammenzionati, le seguenti modifiche e completamenti:

- **Accertamento del bosco:** In base agli art. 10 e 13 della Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 e gli art. 13 e 53 della Legge cantonale forestale del 25 giugno 1995 è stato stabilito dal competente Ufficio forestale regionale l'accertamento dei limiti del bosco dove il bosco confina direttamente con le zone edificabili.
- **Distanza ridotta dal bosco:** Per le zone edificabili lungo il limite del bosco accertato è stabilita una distanza dal bosco ridotta di 5 m tramite linee arretramento.

3.4 Piano delle zone 1:10'000

In confronto al piano delle zone 1:10'000 in vigore ci sono, a parte dei soprammenzionati completamenti sostanziali, le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zona d'estrazione ghiaia:** Nel piano delle zone 1:10'000 in vigore è stata delimitata una zona di estrazione per la piccola cava comunale di ghiaia in zona **Falip**. La cave viene gestita dal Comune per materiale di costruzione e manutenzione delle strade agricole e forestali. Per la continuazione ci volevano delle disposizioni più dettagliate di utilizzazione e di sistemazione. Questi dettagli sono stabiliti in piani 1:1'000 (vedi cifr. 6 di questa relazione).
- **Zona selve castanili:** In base all'inventario cantonale (ulteriori aree di protezione W-656: Selva castanile Bregan con prati secchi) e al progetto "cura selve" del Servizio forestale è stata delimitata questa zona speciale per la selva di Bregan. Si tratta di un'utilizzazione agricola-forestale che sottosta alla legislazione forestale.
- **Zona di protezione della natura:** Queste zone sono state modificate in base al Piano direttore cantonale e gli inventari dell'Ufficio per la natura e l'ambiente. In primo luogo sono state delimitate zone di protezione per
 - i boschi golenali lungo la Maira e nella zona Vadrec della Bondasca
 - le torbiere basse a Lüder, Bregan e Lizöl
- **Zona di protezione del paesaggio:** La delimitazione della zona di protezione è stata riportata dal piano delle zone in vigore e corrisponde all'area di protezione secondo il foglio d'oggetto no. 12.103 del Piano direttore regionale. I maggesi coltivati sono esclusi dalla zona di protezione del paesaggio.

- **Zona di protezione delle acque sorgive:** La delimitazione di queste zone si basa sulla perizia geologica dello Studio CSD, Thusis e sulla carta cantonale per la protezione delle acque 1:25'000. Sul territorio di Bondo si trovano anche le zone di protezione per le sorgenti dell'acquedotto di Castasegna.

4. Piani generali delle strutture

4.1 Piano generale delle strutture 1:1'000

Nel piano esposto sono rappresentate solo le modifiche in confronto ai 3 piani generali delle strutture 1:500 (Bondo, Promontogno e La Porta) in vigore.

Si tratta delle seguenti modifiche:

- **Albergo Bregaglia:** Inserimento dell'area per impianti sportivi al posto della rispettiva zona speciale nel piano delle zone.
- **Part. 104/105:** In base alla modifica dell'azzoneamento per il parcheggio (da "zona ampliamento nucleo" in "zona per impianti pubblici") devono essere corrette le disposizioni del piano generale delle strutture come segue:
 - Stralcio dell'area libera e dell'area edificabile;
 - Riduzione del perimetro della concentrazione dello sfruttamento.

4.2 Deposito materiale Cava Promontogno

Piano generale delle strutture 1:500 con sezioni trasversali 1:250

In questo piano è realizzato il concetto di deposito con la sistemazione finale dopo la chiusura dell'impianto. Questo concetto può essere descritto come segue:

"Il materiale depositato deve avere una consistenza tale da permettere la formazione di scarpate con inclinazione 2:3 irregolari, il piano superiore del deposito, dopo ogni tappa, deve presentare una pendenza trasversale del 3% verso il fiume Maira e deve essere costipato con mezzo idoneo. La scarpata del deposito deve essere ripristinata in modo definitivo dopo ogni tappa di 3 anni e deve presentarsi con un'inclinazione di 2:3 irregolare in modo da ottenere un effetto il più possibile naturale."

5. Piani generali di urbanizzazione

5.1 Osservazioni validi per tutti i piani

Questi piani sono stati elaborati in primo luogo in base:

- ai Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:10'000 in vigore (1993)
- all'oggetto 12.301 (Sentieri e rifugi) del Piano direttore regionale
- all'Atlante cantonale degli acquedotti e al catasto dell'acquedotto
- al catasto delle canalizzazioni

5.2 Piano generale di urbanizzazione 1:1'000

Il piano comprende la rete viaria, i parcheggi pubblici, i sentieri (in base all'oggetto 12.301 del Piano direttore regionale) e i percorsi pedonali (all'interno delle zone edificabili). Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e della canalizzazione come pure le ubicazioni dei contenitori per la raccolta dei rifiuti domestici e speciali e le cabine di trasformazione.

5.3 Piano generale di urbanizzazione 1:10'000

I piani comprendono la rete viaria, i parcheggi pubblici e i sentieri (in base all'oggetto 15.303 del Piano direttore regionale). Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto, le sorgenti captate e i serbatoi.

6. Piani combinati: Falip 1:1'000

Piano delle zone con piani generali di urbanizzazione e delle strutture

Le nuove disposizioni di utilizzazione e di sistemazione sono rappresentati in un piano separato che contiene il piano delle zone e i piani generali di urbanizzazione e delle strutture.

- ***Il nuovo concetto può essere riassunto come segue:***

- La struttura del terreno permette un ampliamento della cava solamente verso est. Il concetto di base per l'utilizzazione dello spazio quale cava e quale deposito, è la continuazione dello scavo verso est sulla particella no 723, e il contemporaneo inizio del deposito partendo dal lato ovest dell'attuale cava. In questo modo l'estrazione precede il riempimento e il ripristino del terreno da ovest verso est.
- Proseguendo sulla particella no 723 per una distanza media dal confine di 20 m, sarebbe possibile ricavare ancora ca. 7'000 m³ di materiale, di cui ca. 4'000 m³ si trovano effettivamente sulla particella privata.
- Lo spazio creatosi finora a causa all'estrazione di materiale, e quindi disponibile per il riempimento ammonta a ca. 5'500 m³. Se a questi si aggiungono i ca. 7'000 m³ che saranno necessari al ripristino del nuovo scavo, a lungo termine sarebbe possibile depositare in località Falip ca. 12'000 m³ di materiale pulito.

- ***I singoli piano hanno il seguente contenuto:***

- Piano delle zone:
Zona d'estrazione e per il deposito di materiali
Zona agricola
Zona selve castanili
Area boschiva quale informazione
- Piano generale di urbanizzazione:
Rete delle strade agricole-forestali
Nuovo accesso carrozzabile all'area d'estrazione e di riempimento
- Piano generale delle strutture:
Delimitazione delle area d'estrazione e di riempimento
Sezioni con l'estrazione e il riempimento come pure lo stato finale dopo la chiusura

7. Legge edilizia

La Legge edilizia è stata rielaborata completamente in base "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano". Le definizioni delle zone edificabile e delle ulteriori zone di utilizzazione sono state riportate dalla Legge edilizia 1993 e dalla revisione parziale esposta pubblicamente dal 20 dicembre 2007 al 18 gennaio 2008.

La nuova Legge è suddivisa in 3 parti:

- ***Parte principale di competenza comunale:***

- Generalità:
 - Scopo
 - Organizzazione delle autorità
- Ordinamento base:
 - Piano delle zone: edificazione normativa, prescrizioni per le zone
 - Piano generale delle strutture: prescrizioni per le aree e gli oggetti
 - Piano generale di urbanizzazione: prescrizioni per gli impianti di urbanizzazione
 - Pianificazioni consecutive
- Prescrizioni edilizie comunali:
 - Premesse per la costruzione: Obbligo di notifica, domanda di costruzione
 - Sicurezza e salute: igiene, energia
 - Strutturazione: tetti, recinzioni, modifiche del terreno, antenne
 - Traffico: sicurezza, accessi e uscite, parcheggi obbligatori
 - Approvvigionamento e smaltimento: condotte di servizio, acque di scarico
 - Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico

- Ordinamento di urbanizzazione:
 - Generalità
 - Progettazione e approvazione
 - Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo
- Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali:
 - Esecuzione
 - Rimedi legali
 - Entrata in vigore

Per quanto concerne le disposizioni di zone sono da menzionare le seguenti modifiche sostanziali in confronto alla Legge edilizia 1993 (esposti già pubblicamente dal 20.12.2007 al 18.01.2008):

- Art. 23: Zona artigianale
Completamento delle disposizioni con nuove regole per garantire la disponibilità della zona. Il Comune è autorizzato a rilevare tali fondi all'intero prezzo venale a certi condizioni.
 - Art. 24: Zona per depositi aziendali
Disposizioni per le nuove zone nell'area delle cave di Promontogno.
Questa zona serve solo per il deposito di materiali di cantiere delle imprese.
 - Art. 25: Zona Albergo Bregaglia
Sostituzione del cpv. 4. per il cambiamento di concetto. L'area sotto l'albergo per impianti sportivi viene rappresentata nel piano generale delle strutture.
 - Art. 26: Zona Grotti
Nuovo articolo per la definizione della nuova zona per i grotti esistenti.
 - Art. 27: Zona orti-giardini
Sostituzione dell'articolo in vigore in base al Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano.
Va sottolineato che la zona orti-giardini viene considerata in base alla nuova prassi del Cantone quale zona edificabile speciale.
 - Art. 28: Zona selve castanili
Definizione della nuova zona di utilizzazione speciale per le selve castanili.
 - Art. 31: Zona d'estrazione e per il deposito di materiali
Definizione della nuova zona a Falip.
 - Art. 32: Zona per il deposito di materiali
Definizione della zona per il deposito di materiale pulito nella cava di Promontogno.
 - **Annesso 1:**
Estratto di articoli direttamente applicabili delle seguenti Leggi e Ordinanze cantonali:
 - Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
 - Legge cantonale forestale (LCFo)
Disposizioni d'attuazione della LCFo (DALCFo)
 - Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
Ordinanza stradale cantonale (OStra)
- Sommario di questo estratto:
1. Disposizioni generali
 2. Pianificazione delle utilizzazioni comunali
 - Provvedimenti cautelativi: Zona di pianificazione
 - Piano delle zone (definizione / disposizioni per le zone)
 - Piano generale delle strutture (definizione / disposizioni)
 - Piano generale di urbanizzazione (definizione)
 - Piano di area (definizione)
 - Linee di arretramento

3. Norme edilizie cantonali

- Modalità di misurazione
- Sicurezza

4. Procedure

- Procedura per l'ordinamento base
- Procedure per ulteriori strumenti pianificatori

5. Diritto edilizio formale

- Autorizzazioni
- Procedura per il rilascio della licenza edilizia
- Coordinamento
- Controllo dei lavori
- Competenza, ripristino, pena
- Spese di procedura

• Annesso 2:**• Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE):**

(ridotto alle norme applicate nella Legge edilizia):

Sono definite tutte le misure che vanno applicate nell'ambito dell'elaborazione di un progetto di costruzione. In particolare sono:

- Terreno
- Edifici
- Parti di edificio
- Lunghezze
- Altezze
- Distanze
- Indici di edificabilità

• Norme SIA 416 e 421 (estratto) con

- Indice di sfruttamento: definizione e figure
- Definizioni secondo la norma SIA 416