



Cantone dei Grigioni  
**Comune di Grono**

## **Legge edilizia**

### **Grono**

Decisa dal popolo per votazione all'urna il 26 novembre 2000  
Approvata dal Governo con DG no. 1021 del 9 luglio 2002

Ultima modifica:

Decisa dal popolo per votazione all'urna il 18 dicembre 2011  
Approvata dal Governo con DG no. 479 del 15 maggio 2012

# Indice sistematico

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1	pag.1	Scopo
Art. 1.2	1	Validità
Art. 1.3	1	Competenze
Art. 1.4	2	Commissione edilizia / Consulenza edilizia
Art. 1.5	2	Rimedi legali
Art. 1.6	2	Deroghe
Art. 1.7	2	Diritto di rifabbricare
Art. 1.8	3	Zona di pianificazione
Art. 1.9	3	Ordinanze di protezione
Art. 1.10	3	Strumenti di pianificazione

## 2. PIANI DIRETTORI

Art. 2.1	4	Piano direttore
Art. 2.2	4	Direttive di strutturazione

## 3. ORDINAMENTO BASE

Art. 3.1	4	Piano delle zone
Art. 3.2	5	Piano generale delle strutture
Art. 3.3	7	Piano generale di urbanizzazione
Art. 3.4	8	Procedura

## 4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE

### I. Disposizioni generali

Art. 4.1	8	Confini tra le zone
Art. 4.2	8	Schema delle zone
Art. 4.3	8	Tappe di utilizzazione

### II. Zone edificabili

Art. 4.4	9	Zona nucleo (N)
Art. 4.5	9	Zona ampliamento del nucleo (AN)
Art. 4.6	9	Zona residenziale (R)
Art. 4.7	9	Zona di cura (C)
Art. 4.8	10	Zona mista (M)
Art. 4.9	10	Zona artigianale (A)
Art. 4.10	10	Zona industriale (I)
Art. 4.11	10	Zona di deposito sassi (DS)
Art. 4.12	10	Zona autorimesse-parcheggi (AP)
Art. 4.12 <sup>bis</sup>	10	Zona -parcheggi (P)
Art. 4.13	10	Zona per costruzioni accessorie (CA)
Art. 4.14	11	Zona per edifici e impianti pubblici (EIP) Zona per impianti pubblici (IP)

### **III. Altre zone**

Art. 4.15	11	Zona di deposito materiale
Art. 4.16	12	Zona compostaggio
Art. 4.17	12	Zona agricola
Art. 4.18	12	Zona viticola
Art. 4.19	12	Zona forestale
Art. 4.20	12	Altro territorio comunale
Art. 4.21	13	Zona parco
Art. 4.22	13	Zona di rispetto
Art. 4.23	13	Zona di protezione del paesaggio
Art. 4.24	13	Zona di protezione della natura
Art. 4.25	14	Zona di pericolo
Art. 4.26	14	Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive

### **5. NORME PIANIFICATORIE**

Art. 5.1	15	Indice di sfruttamento (IS)
Art. 5.2	15	Indice di edificabilità (IE)
Art. 5.3	16	Distanza dal confine e tra edifici
Art. 5.4	16	Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua
Art. 5.5	17	Tipo di edificazione
Art. 5.6	17	Altezza del fabbricato
Art. 5.7	17	Lunghezza del fabbricato
Art. 5.8	18	Struttura del tetto

### **6. NORME DI URBANIZZAZIONE**

Art. 6.1	18	Edificabilità
Art. 6.2	19	Manutenzione degli impianti di urbanizzazione privati

### **7. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI**

Art. 7.1	19	Carattere architettonico
Art. 7.2	19	Configurazione del terreno
Art. 7.3	19	Insegne e antenne
Art. 7.4	20	Depositi e discariche
Art. 7.5	20	Campeggi

### **8. LINEE DI COSTRUZIONE**

Art. 8.1	20	Definizione
Art. 8.2	20	Linee di allineamento
Art. 8.3	21	Linee delle strutture
Art. 8.4	21	Procedura

## **9. PIANO DI QUARTIERE**

Art. 9.1	21	Scopo e contenuto
Art. 9.2	22	Piano delle strutture
Art. 9.3	22	Prescrizioni edilizie applicabili
Art. 9.4	22	Piano di urbanizzazione
Art. 9.5	22	Rettifica dei confini
Art. 9.6	23	Ricomposizione particellare: decisione di attuazione
Art. 9.7	23	Ricomposizione particellare: deduzione per opere comuni
Art. 9.8	23	Ricomposizione particellare: nuova ripartizione
Art. 9.9	23	Divieto di lottizzare
Art. 9.10	24	Decisione di attuazione
Art. 9.11	24	Elaborazione del piano di quartiere
Art. 9.12	24	Accordi privati
Art. 9.13	24	Spese di progettazione e di attuazione
Art. 9.14	25	Esposizione pubblica
Art. 9.15	25	Approvazione del piano di quartiere e ricorsi
Art. 9.16	25	Annotazione a Registro Fondiario
Art. 9.17	26	Annullamento
Art. 9.18	26	Costruzione e manutenzione degli impianti comuni
Art. 9.19	26	Premessi di costruzioni

## **10. NORME EDILI**

Art. 10.1	26	Igiene delle costruzioni
Art. 10.2	26	Energia e isolamenti termici
Art. 10.3	27	Isolamento acustico
Art. 10.4	27	Obbligo di manutenzione
Art. 10.5	27	Emissioni
Art. 10.6	28	Proprietà pubblica
Art. 10.7	28	Utilizzazione dello spazio pubblico
Art. 10.8	28	Opere di cinta e scavi

## **11. IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE**

Art. 11.1	29	Ente realizzatore
Art. 11.2	29	Accessi privati
Art. 11.3	29	Posteggi, autorimesse
Art. 11.4	30	Acqua piovana e sgombero della neve
Art. 11.5	30	Opere di urbanizzazione pubbliche
Art. 11.6	30	Opere di urbanizzazione private
Art. 11.7	30	Finanziamento degli impianti di urbanizzazione pubblici

## **12. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA**

Art. 12.1	31	Domanda di costruzione: licenza edilizia obbligatoria
Art. 12.2	32	Domanda di costruzione: procedura semplificata
Art. 12.3	32	Allegati alla domanda di costruzione
Art. 12.4	33	Modine
Art. 12.5	33	Esposizione pubblica / opposizione
Art. 12.6	34	Licenza edilizia
Art. 12.7	34	Condizioni e oneri, dichiarazione di garanzia
Art. 12.8	34	Inizio e termine dei lavori
Art. 12.9	34	Controllo dei lavori
Art. 12.10	35	Modifiche
Art. 12.11	35	Esame preliminare
Art. 12.12	35	Tasse

## **13. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE**

Art. 13.1	35	Responsabilità
Art. 13.2	35	Disposizioni penali
Art. 13.3	36	Ripristino dello stato a norma di legge
Art. 13.4	36	Abrogazione
Art. 13.5	36	Entrata in vigore

## **37 SCHEMA DELLE ZONE**

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1  
Scopo

1. La legge edilizia disciplina l'utilizzazione ordinata del territorio. Essa ha per scopo la promozione del benessere e della sicurezza degli abitanti in generale, una razionale urbanizzazione del suolo ed un adeguato sviluppo edilizio, la salvaguardia delle caratteristiche locali e del paesaggio, nonché il mantenimento degli spazi idonei per l'utilizzazione agricola e forestale.
2. Essa tutela la libertà di costruire entro i limiti dell'interesse pubblico e secondo i criteri di un economico investimento dei mezzi pubblici.

Art. 1.2  
Validità

1. La presente legge edilizia vale per tutto il comprensorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili per tutte le costruzioni sottoposte a licenza edilizia ai sensi dell'art. 12.1. e 12.2.
2. Edifici ed impianti esistenti, che non corrispondono a questa legge edilizia, possono solamente essere mantenuti. Modifiche insignificanti possono essere approvate se non vi si oppongono interessi pubblici.
3. Oltre alle prescrizioni edilizie comunali vanno osservate anche le disposizioni federali e cantonali in materia.

Art. 1.3  
Competenze

1. L'applicazione della presente legge spetta al Municipio che funge da autorità edilizia e rappresenta il Comune in tutte le questioni inerenti e derivanti dall'applicazione.
2. Il Municipio può decidere l'istituzione di un ufficio tecnico oppure convenire con altri comuni la gestione di un ufficio tecnico.
3. Il Municipio può far capo alla collaborazione di un esperto, le cui spese giustificate sono da addebitare agli interessati.
4. Il Municipio designa un esperto fuori del Comune per la consulenza edilizia per i casi in cui essa è obbligatoria a norma della presente legge. Egli non può ivi assumere incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del suo mandato.
5. Per lavori importanti di pianificazione il Consiglio comunale può nominare una commissione di pianificazione.

Art. 1.4  
Commissione  
edilizia /  
Consulenza  
edilizia

1. La Commissione edilizia funge da organo consultivo e si compone di 3 membri e 2 supplenti. Il capodicastero deve far parte della commissione edilizia. Essa viene nominata dal Consiglio comunale per la stessa durata del mandato dell'autorità edilizia. La Commissione edilizia formula proposte su richiesta dell'autorità edilizia e controlla tutti gli oggetti che sottostanno alla presente Legge edilizia.
2. Il consulente edilizio informa e consiglia - in collaborazione con la Commissione edilizia - i committenti e gli architetti sulla strutturazione di progetti di costruzione nelle zone nucleo e ampliamento nucleo. Alla consulenza edilizia sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica nonché entro le aree con l'obbligo del concetto di inserimento o del piano di quartiere.
3. La consulenza edilizia può essere dichiarata obbligatoria attraverso aree delimitate nel piano generale delle strutture per altre zone edificabili o per parti di esse.

Art. 1.5  
Rimedi legali

1. Le decisioni dell'autorità edilizia sono impugnabili presso il Tribunale Amministrativo Cantonale entro 20 giorni dalla comunicazione. Nelle decisioni vanno indicati i rimedi legali.

Art. 1.6  
Deroghe

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 della deroga.
3. La concessione di una deroga può essere abbinata a condizioni e oneri oppure limitata nel tempo e specialmente resa dipendente dal fatto che il proprietario del fondo, su richiesta dell'autorità edilizia, accetti mediante dichiarazione di garanzia (precario) di ripristinare immediatamente lo stato legale. Quest'obbligo è da annotare al Registro Fondiario.

Art. 1.7  
Diritto di  
rifabbricare

1. Se un edificio viene demolito completamente o in parte, può essere rifabbricato nella sua estensione e posizione anteriore entro il termine di sei anni, senza tener conto delle distanze dal confine e dall'edificio del vicino con riserva di eventuali linee di costruzione e di piani di quartiere.
2. Rispettando le disposizioni della relativa zona sono ammessi cambiamenti di destinazione della costruzione. Per gli edifici fuori dalle zone edificabili rimangono inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

Art. 1.8  
Zona di  
pianificazione

1. L'autorità edilizia può emanare una zona di pianificazione per tutto il comprensorio comunale o parti di esso per la durata massima di un anno nei seguenti casi:
  - a) revisione della pianificazione locale (Legge edilizia, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e delle strutture);
  - b) emanazione o modifica di linee di costruzione o di piani di quartiere.
2. La zona di pianificazione è da pubblicare sul Foglio Ufficiale Cantonale e da esporre all'albo pubblico comunale.
3. Nella zona di pianificazione non si possono autorizzare nuove costruzioni o modifiche edilizie, se esse sono in contraddizione con le previste nuove norme, oppure se possono pregiudicare l'esecuzione dei piani.
4. Una proroga della zona di pianificazione è possibile con l'autorizzazione del competente Dipartimento cantonale.

Art. 1.9  
Ordinanze di  
protezione

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

Art. 1.10  
Strumenti di  
pianificazione

1. A norma della Legge cantonale sulla pianificazione territoriale, il Comune emana i seguenti strumenti di pianificazione:
  - a) Piano direttore
  - b) Ordinamento base:
    - Legge edilizia
    - Piano delle zone
    - Piano generale delle strutture
    - Piano generale di urbanizzazione
  - c) Inoltre si possono fissare linee di costruzione, emanare piani di quartiere e eseguire rilottizzazioni.
2. Il piano direttore è vincolante per gli organi del Comune, non però per i proprietari dei fondi.
3. La legge edilizia e i piani dell'ordinamento base sono vincolanti per tutti.



## 2. PIANI DIRETTORI

Art. 2.1  
Piano direttore

1. Il piano direttore fissa le principali direttive del futuro sviluppo del paese, con particolare riguardo all'utilizzazione, alla strutturazione, all'urbanizzazione e al finanziamento.
2. I piani direttori elaborati vengono esposti pubblicamente per 30 giorni. Durante questo periodo si possono fare delle osservazioni in forma scritta, che verranno evase dall'autorità edilizia.
3. Il piano direttore e le sue modifiche devono essere approvate dall'Assemblea comunale.

Art. 2.2  
Direttive di  
strutturazione

1. L'Assemblea comunale può approvare direttive di strutturazione in aggiunta alle prescrizioni sulle strutture.
2. Le direttive di strutture devono essere osservate dall'autorità edilizia nell'ambito della valutazione di domande di costruzione e di piani di quartiere.

## 3. ORDINAMENTO BASE

Art. 3.1  
Piano delle zone

1. Il piano delle zone ordina l'utilizzazione del territorio comunale. In particolare vengono delimitate le seguenti zone:

a) **Zone edificabili:**

- Zona nucleo (N)
- Zona ampliamento del nucleo 3 (AN3)
- Zona ampliamento del nucleo 2 (AN2)
- Zona residenziale 4 (R4)
- Zona residenziale 3 (R3)
- Zona residenziale 2 (R2)
- Zona residenziale 1 (R1)
- Zona di cura (C)
- Zona mista (M3)
- Zona mista (M2)
- Zona artigianale (A)
- Zona industriale (I)
- Zona di deposito sassi (DS)
- Zona autorimesse-parcheggi (AP)
- Zona per costruzioni accessorie (CA)
- Zona per edifici ed impianti pubblici (EIP)
- Zona per impianti pubblici (IP)

b) **Altre zone:**

- Zona di deposito materiale
- Zona compostaggio
- Zona agricola
- Zona viticola
- Zona forestale
- Altro territorio comunale
- Zona parco
- Zona di rispetto
- Zona di protezione del paesaggio
- Zona di protezione della natura
- Zona di pericolo I (pericolo elevato)
- Zona di pericolo II (pericolo limitato)
- Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive.

2. Il piano delle zone distingue tra **zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla**. Le zone di utilizzazione di base definiscono l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le prescrizioni per le zone di utilizzazione multipla valgono cumulativamente con quelle dell'utilizzazione di base.
3. Alle singole zone viene assegnato nel piano delle zone il rispettivo grado di sensibilità (GS). Per la delimitazione e l'applicazione dei gradi di sensibilità valgono le prescrizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Art. 3.2  
Piano generale  
delle strutture

1. Il piano generale delle strutture promuove, coordina, struttura l'edificazione su determinate aree del Comune, segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico, ambientale ed igienico-sanitario.
2. Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono essere fissate delle linee delle strutture nel piano generale delle strutture. Per la creazione di aree libere può essere prescritto il trasferimento di utilizzazione. Il piano generale delle strutture può inoltre designare le aree con l'obbligo del piano di quartiere.
3. Per edifici, muri, carraie, strade e piazze particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti determinazioni:
  - a) **Monumenti storici** sono edifici da mantenere nella loro integrità.
  - b) **Edifici degni di conservazione** non possono essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.

- c) **Edifici d'importanza volumetrica** sono quegli edifici, che per il loro ingombro e la loro ubicazione sono importanti per la strutturazione dell'abitato e dell'ambiente circostante.  
La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue gli obiettivi elencati sopra e se la realizzazione è garantita.  
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni della relativa zona.
  - d) **Carraie e piazze protette** (inclusi i muri che le delimitano) devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
4. Nel piano generale delle strutture possono essere delimitate le seguenti aree:
- a) **Gruppi da mantenere:** Lo scopo dei gruppi da mantenere è la conservazione degli stessi nel loro insieme quale componente del paesaggio storico-culturale, anche se non tutti gli edifici e le costruzioni hanno la stessa importanza.
  - b) **Aree di riqualifica:** Sono denominate aree di riqualifica quelle aree, che a causa di interventi errati hanno creato delle spaccature all'interno del tessuto urbano o sono elementi di disturbo. Gli interventi futuri in queste aree devono essere intesi come ripristino dello stato originale o come ridisegno del tessuto urbano. L'allestimento di un progetto in queste aree va preventivamente discusso col consulente architettonico.
  - c) **Area con l'obbligo del concetto di inserimento:** Sono così definite superfici importanti all'interno o al limite del nucleo, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni delle rispettive zone edificabili e del piano viario - gli allineamenti, le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso della struttura esistente.
  - d) **Aree edificabili:** Sono le aree disponibili per la sopraedificazione tramite il trasferimento di utilizzazione a livello del piano di quartiere.
  - e) **Aeree libere:** Sono le aree da mantenere libere tramite il trasferimento di utilizzazione a livello del piano di quartiere. Queste superfici possono essere utilizzate per scopo agricolo, orti e giardini. La realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, pollai, conigliere e simili è possibile fino ad una superficie di base di 20 mq e un'altezza massima del colmo di 2.50 ml purché sia garantito un buon inserimento nel quartiere.
  - f) **Area zona di cura Scima Gron:** Per quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

- Obbligo del concorso d'architettura per garantire un utilizzo parsimonioso del terreno e un buon inserimento nel sito.
- Le distanze dai confini e tra edifici, la lunghezza degli edifici come pure l'edificazione contigua e la struttura dei tetti possono essere definite liberamente sulla base dei criteri architettonici che risultano dal concorso e a condizione che venga garantito un buon inserimento nel sito.
- Per l'altezza degli edifici fanno stato gli art. 4.2 e 5.6 LE. L'altezza massima è definita nello schema delle zone a 15m.
- Per la distanze dalla strada di quartiere fa stato l'art. 5.4 LE.
- Verso i fondi confinanti, al di fuori di quest'area, sono vincolanti le distanze dai confini e fra gli edifici secondo l'edificazione normativa stabilita nell'art. 4.2 per la rispettiva zona.
- Per la distanza dalla strada di collegamento cantonale fa stato il diritto stradale cantonale. Ev. deroghe devono essere richieste al Servizio giuridico dell'Ufficio tecnico cantonale.<sup>1</sup>

5. Per qualsiasi tipo di intervento su edifici e costruzioni menzionati sotto i capoversi 3) e 4) il committente è obbligato a consultare il consulente architettonico prima dell'inoltro della domanda di costruzione.

6. Monumenti storici, edifici da mantenere nella loro integrità e muri importanti come pure l'ambiente attiguo sono da conservare in buono stato. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere le misure necessarie a spese dello stesso.

Art. 3.3  
Piano generale  
di  
urbanizzazione

1. Il piano generale di urbanizzazione fissa gli impianti dell'urbanizzazione per tutto il territorio comunale. Esso può prevedere tappe di urbanizzazione e linee di allineamento quale riserva per superfici per opere viarie e condotte importanti. Esso serve quale base per i progetti generali e per il computo dei contributi per l'urbanizzazione.
2. Il piano generale di urbanizzazione contiene la rete viaria, i condotti principali degli acquedotti e dell'evacuazione delle acque luride, i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.
3. Nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia gli edifici ed impianti che corrispondono alle disposizioni del piano generale di urbanizzazione vengono considerati conformi alla destinazione della zona.
4. L'autorità edilizia può emanare un'ordinanza contenente le prescrizioni tecniche per la costruzione delle infrastrutture.

---

<sup>1</sup> Approvata con DG 09.923 del 22.09.'09

Art 3.4  
Procedura

1. L'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali di urbanizzazione e delle strutture sono sottoposte a votazione comunale. Prima della votazione questi strumenti pianificatori sono da esporre pubblicamente per la durata di 30 giorni. Durante questo periodo gli interessati hanno la possibilità di inoltrare proposte e desideri in forma scritta all'autorità edilizia, la quale è tenuta ad evaderli prima della votazione comunale.
2. L'inizio e la durata dell'esposizione sono da pubblicare all'albo comunale e sul Foglio Ufficiale Cantonale.
3. Chi è colpito da decisioni del Comune concernenti l'emanazione o la modifica di norme edilizie, piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e piani generali delle strutture e suppone di avere un diritto tutelabile alla loro revoca o modifica, può presentare gravame al Governo entro 20 giorni dalla pubblicazione dell'atto legislativo.

#### **4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE**

##### **I. Disposizioni generali**

Art. 4.1  
Confini tra le zone

1. Quando una particella è inclusa in due differenti zone edificabili valgono le disposizioni della zona dov'è ubicata la maggior parte dell'edificio.
2. Nel caso in cui la particella è inclusa in parte in zona edificabile ed in parte no valgono le disposizioni di zona relative ad ogni frazione della particella.

Art. 4.2  
Schema delle zone

1. Il modo di costruire nelle singole zone deve avvenire secondo lo schema delle zone e i relativi disegni esplicativi (vedi appendice).
2. Lo schema delle zone definisce inoltre per ogni zona edilizia il grado dell'emissione degli edifici ed impianti.

Art. 4.3  
Tappe di utilizzazione

1. Allo scopo di definire aree edilizie di riserva, nel piano delle zone possono essere assegnate determinate superfici alla seconda tappa di utilizzazione.
2. Per l'assegnazione delle aree di riserva dalla seconda alla prima tappa di utilizzazione va esplicitamente rispettata la procedura prevista dagli art. 37 LPTC e 3.4 LE.

## II. Zone edificabili

- Art. 4.4  
Zona nucleo (N)
1. La zona nucleo comprende l'attuale nucleo del paese, costituito da edifici e spazi pubblici e privati con particolare valore architettonico e storico-ambientale.
  2. Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni con funzione commerciale e le aziende artigianali poco moleste.
  3. Sono concesse riattazioni, trasformazioni e ricostruzioni, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti là dove non esistono linee di costruzione.
  4. Per quanto concerne nuove costruzioni e ampliamenti importanti vale quanto menzionato al cpv. 3. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
  5. La consulenza edilizia è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare il consulente edile prima di inoltrare il progetto definitivo.
- Art. 4.5  
Zona  
ampliamento del  
nucleo (AN)
1. La zona ampliamento del nucleo comprende le zone edificabili adiacenti ai nuclei ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste.
  2. Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
  3. L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
  4. La consulenza edilizia è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare il consulente edile prima di inoltrare il progetto definitivo.
- Art. 4.6  
Zona  
residenziale (R)
1. Nella zona residenziale è possibile costruire case d'abitazione e costruzioni commerciali e artigianali. Sono ammesse solo attività non moleste.
- Art. 4.7  
Zona di cura (C)
1. La zona di cura è riservata per pensioni, convalescenziari e ospedali. Altre costruzioni non sono ammesse.
  2. L'autorità edilizia emana prescrizioni limitative relative alla circolazione motorizzata.

- Art. 4.8  
Zona mista (M)
1. La zona mista è riservata alla costruzione di case d'abitazione e di edifici artigianali. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco molesti.
  2. Per costruzioni artigianali e commerciali viene concesso un aumento massimo dell'indice di sfruttamento del 20%.
- Art. 4.9  
Zona artigianale (A)
1. La zona artigianale è riservata alle costruzioni artigianali.
  2. Sono ammesse le abitazioni solo per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.
- Art. 4.10  
Zona industriale (I)
1. La zona industriale è riservata alle aziende di produzione e ai magazzini industriali e artigianali.
  2. Sono ammesse le abitazioni solo per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.
- Art. 4.11  
Zona di deposito sassi (DS)
1. Questa zona è riservata al deposito di sassi e all'esposizione di prodotti delle cave. Sono permesse solo le necessarie infrastrutture come una rimessa per i mezzi di carico-scarico e un padiglione d'esposizione.
  2. Le necessarie costruzioni e modifiche del terreno devono integrarsi in modo adeguato nell'aspetto del paesaggio. Per garantire un buon inserimento deve essere allestito un concetto di inserimento.
- Art. 4.12  
Zona autorimesse-parcheggi (AP)
1. La zona autorimesse-parcheggi è riservata per autorimesse e parcheggi a scopo pubblico e privato.
  2. Sono ammesse costruzioni ad un piano con tetti piatti fino ad una superficie di base di 40 mq. I materiali usati dovranno essere massicci e uniformi, con superfici intonacate. La consulenza edile è obbligatoria.
- Art. 4.12<sup>bis</sup>  
Zona -parcheggi (P)<sup>1</sup>
1. La zona parcheggi è riservata per parcheggi a scopo privato.
  2. I parcheggi devono essere realizzati in base al concetto di inserimento. La consulenza edilizia è obbligatoria.
- Art. 4.13  
Zona per costruzioni accessorie (CA)
1. La zona per costruzioni accessorie comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento quali orti, giardini, ecc., che non possono perciò essere sovraedificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano questo sito.

---

<sup>1</sup>Approvata con DG 12.479 del 15.05.'12

2. Nella zona per costruzioni accessorie non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda. Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
  - Superficie di base: 20 mq
  - Altezza del fabbricato: 2.50 ml
3. Autorimesse possono essere concesse solo in casi eccezionali ben motivati. In questo caso l'inserimento nel sito deve essere garantito tramite la consulenza edilizia obbligatoria.

#### Art. 4.14

Zona per edifici e impianti pubblici (EIP)

Zona per impianti pubblici (IP)

1. La **zona per edifici ed impianti pubblici** è destinata per edifici ed impianti pubblici o che servono interessi pubblici come per esempio scuole, chiese, cimitero, casa comunale, ecc.
2. Nella **zona per impianti pubblici** sono ammessi solo impianti pubblici o che servono interessi pubblici come per esempio campi sportivi, parcheggi pubblici, ecc..
3. In queste zone non possono venir erette costruzioni private. E' tollerata unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.
4. Nei confronti di zone confinanti valgono in modo analogo le distanze dai confini e tra gli edifici, in ogni caso almeno 2.50 ml risp. 5.00 ml. Le altre prescrizioni delle zone confinanti devono essere prese adeguatamente in considerazione nel quadro della costruzione di edifici ed impianti.

### III. Altre zone

#### 4.15

Zona di deposito materiale

1. Questa zona è riservata al deposito di materiali di scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e di sassi. Il deposito di altri materiali non è ammesso.
2. Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non deturbi l'ambiente circostante come pure il ripristino confacente al paesaggio.
3. L'autorità edilizia adotta le misure necessarie per il ripristino dopo la conclusione del deposito nell'ambito del rilascio della licenza edilizia. Essa può pretendere in particolar modo un'adeguata garanzia (deposito legato a questo scopo) alle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori.
4. Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per la protezione dell'ambiente e del paesaggio, nonché le disposizioni per le costruzioni fuori delle zone edificabili.



4.16  
Zona  
compostaggio

1. Questa zona serve al deposito temporaneo e al trattamento, secondo le disposizioni della protezione dell'ambiente, di rifiuti verdi compostabili.
2. Sono ammessi solo impianti mobili necessari per il trattamento dei rifiuti verdi. Altri impianti e costruzioni fisse non sono ammessi.
3. Per l'esercizio dell'impianto il Comune emana un regolamento.

Art. 4.17  
Zona agricola

1. La zona agricola comprende il terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che dovrà essere conservato a tale scopo.
2. Gli edifici e impianti possono essere autorizzati nella misura in cui essi siano necessari all'utilizzazione agricola del suolo, oppure servano all'abitazione della popolazione contadina e dei loro collaboratori, nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole.
3. Restano riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.18  
Zona viticola

1. La zona viticola comprende i vigneti esistenti.
2. Nella zona viticola sono ammessi solo edifici ed impianti necessari alla coltivazione delle vigne. Sono autorizzati edifici con una superficie massima di 12 mq e un'altezza di 3 ml. L'uso a scopo abitativo è escluso.
3. Edifici esistenti, in contrasto con le prescrizioni del cpv. 2, possono essere mantenuti ma non ampliati.

Art. 4.19  
Zona forestale

1. La zona forestale comprende il bosco esistente ai sensi della legislazione sulle foreste e le superfici destinate al rimboschimento. I limiti della foresta accertati nella procedura d'accertamento del carattere forestale devono essere inseriti nel piano delle zone.
2. L'ammissibilità di edifici e impianti deve essere conforme 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.

Art. 4.20  
Altro territorio  
comunale

1. L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici la cui utilizzazione di base non è ancora stabilita.
2. Non sono ammessi edifici ed impianti che pregiudicano un futuro scopo della zona.
3. Per eventuali progetti di costruzione restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.21  
Zona parco

1. Questa zona è riservata per parchi entro le zone edificabili e per salvaguardare le caratteristiche locali.
2. Non sono ammesse né nuove costruzioni né modifiche del terreno. Edifici esistenti possono essere riattati.

Art. 4.22  
Zona di rispetto

1. La zona di rispetto comprende quelle aree che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e i dintorni.
2. Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi e modifiche del terreno non possono contrastare con lo scopo della zona di rispetto.

Art. 4.23  
Zona di  
protezione del  
paesaggio

1. La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi naturali e culturali di particolare bellezza e singolarità.
2. Non sono ammesse le costruzioni 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.
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.
4. Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.24  
Zona di  
protezione della  
natura

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, modifiche del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altre utilizzazioni o interventi molesti. Sono escluse le misure di rivalutazione e ripristino ecologiche.

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 e prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente nel quadro delle disposizioni legali.

Art. 4.25  
Zona di pericolo

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 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 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.

Art. 4.26  
Zona di protezione delle acque freatiche e sorgive

1. La zona di protezione delle acque freatiche e sorgive comprende le aree che vanno salvaguardate allo scopo di assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile. In queste aree non sono ammessi degli edifici ed impianti che possano mettere in pericolo l'approvvigionamento idrico.
2. Il Municipio emana in merito ad ogni captazione d'acqua del sottosuolo per l'approvvigionamento di acqua potabile, e in caso di bisogno anche per la presa di acque sorgive e sorgenti minerali, un piano speciale delle zone di protezione con le zone S1 (zona della presa d'acqua), S2 (zona di protezione intensiva) e S3 (zona di protezione estensiva) unitamente all'apposito regolamento circa le zone in questione. Limitazioni di utilizzazione per particelle appartenenti ad una di queste zone di protezione vanno annotate nel Registro Fondiario.
3. Gli edifici e gli impianti che dovranno sorgere nelle zone di protezione delle acque freatiche e sorgive sono ammessi a condizioni particolari. Esse vengono fissate con l'aiuto di un esperto in materia e rappresentano parte integrante della licenza edilizia.

## 5. NORME PIANIFICATORIE

Art. 5.1  
Indice di  
sfruttamento (IS)

1. L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) della costruzione e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IS = \frac{\text{superficie utile lorda (SUL)}}{\text{superficie edificabile netta (SEN)}}$$

2. **La superficie utile lorda (SUL)** è la somma della superficie dei piani elevati e seminterrati dell'edificio, incluse le superfici dei muri (fino a un spessore di 30 cm) e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel solaio vengono calcolati solo quei locali adibiti ad abitazione o lavoro, la cui altezza minima raggiunge 1.60 ml.
3. Sono esclusi dal computo:
  - terrazze aperte
  - atri aperti
  - autorimesse
  - cantine
  - locali tecnici
  - rifugi PC
4. **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.
5. Trasferimenti di utilizzazione nella stessa zona edilizia tra particelle confinanti o separate unicamente da strade o ruscelli sono possibili, purché esista un contratto tra i proprietari.
6. Se da una particella edificata viene tolta una parte, le nuove particelle potranno essere sopraedificate solo nella misura in cui l'IS misurato su tutta la particella preesistente verrà rispettato. L'Ufficio del Registro Fondiario può procedere a riparcellazioni solo dietro autorizzazione dell'autorità edilizia.
7. L'autorità edilizia tiene un catasto dello sfruttamento delle particelle e può fare iscrivere a Registro Fondiario i trasferimenti di utilizzazione.

Art. 5.2  
Indice di  
edificabilità (IE)

1. L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio (V) e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

$$IE = \frac{\text{Volume dell'edificio (V)}}{\text{superficie edificabile netta (SEN)}}$$

2. Come **volume dell'edificio (V)** è considerato lo spazio in superficie edificato con le sue misure esterne. Non vengono invece calcolati gli spazi dei lati esposti situati sotto parti sporgenti e autoportanti della costruzione.
3. **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.

Art. 5.3  
Distanza dal  
confine e tra  
edifici

1. **Tutte le costruzioni principali** devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata.
2. Le parti del fabbricato sporgenti come balconi aperti, verande, tettoie, ecc. non possono sporgere per più di 1.50 ml dalla linea di arretramento dal confine. La lunghezza totale dei balconi e delle verande che sporgono verso il confine non può superare 2/5 della lunghezza della facciata.
3. Due o più costruzioni sullo stesso fondo devono rispettare le distanze tra edifici prescritte per la rispettiva zona. L'autorità edilizia può autorizzare distanze inferiori tra gli edifici, purché ciò non stia in contrasto con interessi pubblici.
4. Le distanze possono venir ripartite in modo differente su due particelle contigue alla condizione che la distanza tra gli edifici, garantita mediante iscrizione a Registro Fondiario, corrisponda a quella prescritta per la relativa zona.
5. **Per corpi accessori** (non adibiti ad abitazione o lavoro e di un'altezza massima di 3.00 ml) la distanza dal confine può essere di 2.50 ml oppure fino a confine con l'accordo scritto del vicino.
6. **Costruzioni sotterranee**, compresi serbatoi di carburante, non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilita in 1.50 ml. Dal ciglio di strade o di percorsi pedonali deve essere rispettata una distanza minima di 2.50 ml. Eccezioni sono permesse solo con la stipulazione di un precario iscritto a Registro Fondiario.
7. Con il consenso scritto del vicino e con l'autorizzazione dell'autorità edilizia la distanza minima fra gli edifici può essere ridotta, purché ciò non stia in contrasto con interessi pubblici.

Art. 5.4  
Distanze dalle  
strade, dai  
boschi e dai corsi  
d'acqua

1. Dove non esistono altre norme, la distanza minima dalle diverse categorie delle strade comunali è fissata nel modo seguente:

- strade collettrici: 5.00 ml
- strade di quartiere e carraie protette: 3.00 ml
- strade storiche e percorsi pedonali: a confine se non sono stabilite linee di allineamento

2. Per quanto riguarda i percorsi pedonali e i sentieri su proprietà privata con diritto di passo pubblico, la distanza minima è di 1.00 ml.

3. Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:

- da boschi ad alto fusto 10.00 ml
- da altri boschi 5.00 ml
- alla Moesa, dalla Calancasca e dal Riale Val Grono 10.00 ml

La distanza dai corsi d'acqua viene misurata dal bordo superiore della riva o dal riparo.

4. Se lungo strade, corsi d'acqua o limiti del bosco sono state tracciate linee di costruzione, si può costruire a confine di queste linee.

Art. 5.5  
Tipo di  
edificazione

1. Sono ammesse edificazioni singole e contigue.
2. L'autorità edilizia può imporre l'edificazione contigua nel caso che gli interessi della pianificazione locale lo esigono. Per un'edificazione contigua la consulenza edile è obbligatoria.

Art. 5.6  
Altezza del  
fabbricato

1. Come altezza del fabbricato vale l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale calcolata dal terreno naturale fino al punto di intersezione con la linea del tetto.
2. Per costruzioni articolate l'altezza del fabbricato viene calcolata per ogni singolo corpo.
3. Dove il terreno viene scavato per una lunghezza superiore a un terzo della facciata, l'altezza viene misurata partendo dalla nuova quota.

Art. 5.7  
Lunghezza del  
fabbricato

1. In caso di edificazione singola fanno stato le lunghezze massime del fabbricato fissate nello schema delle zone. Per edificazioni contigue non sussistono lunghezze massime del fabbricato.
2. Per la lunghezza massima del fabbricato si intende il lato maggiore del rettangolo che circoscrive la costruzione.

Art. 5.8  
Struttura del tetto

1. Nelle zone nucleo, ampliamento del nucleo, residenziali e miste sono ammessi solo tetti a falde, con una pendenza di 30 - 66%, ad eccezione delle costruzioni accessorie e annesse, che possono essere eseguite con tetto piano o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.  
Quali costruzioni accessorie e annesse s'intendono costruzioni di un solo piano e di un'altezza massima del fabbricato di 3.00 ml.
2. Dove sussiste l'obbligatorietà della costruzione dei tetti a falde può essere concessa l'eccezione alla regola ai fini di promuovere un'architettura di qualità anche con copertura a tetto piano purché abbia a interpretare lo spirito del tempo.  
Affinché le qualità formali di un progetto a tetto piano siano assicurate, l'autorità edilizia deve far capo al giudizio del consulente edile.
3. La copertura dei tetti deve adattarsi alle forme, ai colori predominanti e ai materiali locali. I tetti delle costruzioni annessi devono di regola essere eseguiti con il materiale del tetto della costruzione principale. La scelta dei materiali di copertura viene fissata dal Municipio con la consulenza edile.
4. I tetti con le falde verso la pubblica via devono essere muniti di paraneve e di canali che accompagnano l'acqua fino a terra.
5. In caso di sistemazione per doppia copertura di tetti è permesso un rialzamento massimo di 30 cm.

## 6. NORME DI URBANIZZAZIONE

Art. 6.1  
Edificabilità

1. Nuovi edifici, trasformazioni sostanziali e ampliamenti sono ammessi solo se la particella è edificabile. Una particella va ritenuta edificabile
  - se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione secondo le norme della zona e se non pregiudica nella stessa zona un'urbanizzazione prevista o una ricomposizione di particelle edificabili,  
*nonché*
  - se un'urbanizzazione conforme alle prescrizioni, necessaria per la rispettiva utilizzazione, esiste già oppure se viene effettuata conformemente alle prescrizioni legali per lo stesso momento in cui viene terminato l'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 rendere la licenza edilizia dipendente dal fatto che il versamento delle spese presumibili a carico del Comune per un eventuale completamento degli impianti di urbanizzazione venga garantito dal committente.

3. Se il committente non è proprietario degli impianti indispensabili per l'urbanizzazione e nemmeno del terreno necessario per questi impianti, in tal caso la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se costui prova di essere in possesso dei diritti necessari per la costruzione e utilizzazione degli impianti.

Art. 6.2  
Manutenzione  
degli impianti di  
urbanizzazione  
privati

1. La manutenzione di impianti privati spetta al proprietario, compreso lo sgombero della neve, salvo accordi speciali di interesse pubblico.

## **7. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI**

Art. 7.1  
Carattere  
architettonico

1. Le nuove costruzioni ed impianti devono essere ubicate in modo da formare nel tempo un complesso organico e ben inserito.
2. Sentieri di accesso, giardini e piazzali devono essere progettati in comune dai singoli committenti in base alle indicazioni dell'autorità edilizia.
3. Allo scopo di proteggere viste panoramiche di certe zone l'autorità edilizia può imporre l'ubicazione e l'orientamento di un edificio, nonché l'altezza del fabbricato e la forma del tetto.
4. Non sono ammessi restauri, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della relativa zona.
5. L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Art. 7.2  
Configurazione  
del terreno

1. Il terreno deve, in generale, essere mantenuto secondo la configurazione naturale.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con riempimenti o scavi. L'altezza delle scarpate e dei muri, di regola, non deve superare 1.50 ml.
3. L'autorità edilizia può imporre le misure per un corretto inserimento nel sito (materiale dei muri, mascheramenti, seminagioni, ecc.) anche tramite dei piani di sistemazione.

Art. 7.3  
Insegne e  
antenne

1. La posa di cartelli o insegne deve essere autorizzata dall'autorità edilizia. Altre insegne, salvo le tavole indicative per aziende locali, sono ammesse solo sugli edifici dove si producono o si vendono i relativi prodotti o prestazioni. Le insegne non devono pregiudicare il sito caratteristico e il paesaggio o compromettere la sicurezza del traffico.
2. Nelle adiacenze delle strade cantonali è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.



3. Nuove antenne esterne, incluse le antenne paraboliche, sono ammesse solo se un collegamento ad un'antenna preesistente non è possibile e ragionevole. Per ogni casa è ammessa una sola antenna TV esterna nella grandezza idonea per permettere una perfetta ricezione.

L'autorità edilizia, nel quadro della costruzione di singoli edifici o di gruppi di case, può imporre la costruzione di antenne collettive e designare la zona sottoposta all'obbligo di raccordo.

Art. 7.4  
Depositi e  
discariche

1. Piazzali di deposito non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio e comportare dei pericoli per il pubblico e per le acque. L'autorità edilizia può ordinare un'adeguata sistemazione.
2. Le discariche di materiale e di rifiuti sono ammesse solamente nelle rispettive zone di utilizzazione.

Art. 7.5  
Campeggi

1. La costruzione e la gestione di campeggi è ammessa solamente nella zona per impianti di svago, premesso che ciò non deturpi il sito caratteristico e il paesaggio.
2. L'autorità edilizia può limitare nel tempo, e per determinate zone anche vietare, la sosta di roulotte e tende.
3. Attendamenti di durata limitata gestiti da organizzazioni giovanili (p.es. esploratori) possono essere autorizzati dall'autorità edilizia.

## 8. LINEE DI COSTRUZIONE

Art. 8.1  
Definizione

1. Le linee di costruzione comprendono le linee di allineamento e delle strutture.

Art. 8.2  
Linee di  
allineamento

1. Lungo le strade pubbliche e private, lungo i corsi d'acqua e il margine del bosco, per garantire la vista da determinati punti panoramici possono essere definite delle linee di allineamento.
2. La parte di terreno contenuta dalla linea di allineamento rimane proprietà privata, non può però essere edificata. Spioventi, balconi, ecc. possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1.50 ml.
3. Queste sporgenze sono ammesse se si trovano ad un'altezza minima di 3.00 ml dal marciapiede, oppure di 4.50 ml dal livello della strada. La loro lunghezza massima non può superare 2/5 della rispettiva facciata.
4. Costruzioni sotterranee o parti di esse di ogni genere, compresi i serbatoi per l'olio e la benzina, possono essere posati nella zona di allineamento solo a mano di un precario.

Art. 8.3  
Linee delle  
strutture

1. A salvaguardia del paesaggio e dell'aspetto della strada, allo scopo di garantire la vista da determinati punti di belvedere possono venir emanate delle linee delle strutture. Le facciate dei fabbricati devono essere allineate su tali linee.

Art. 8.4  
Procedura

1. Linee di costruzione possono essere tracciate nel piano delle zone, nei piani generali di urbanizzazione e delle strutture, nonché nei piani di quartiere. In questi casi valgono le prescrizioni procedurali applicabili ai rispettivi strumenti di pianificazione.
2. Linee di costruzione possono essere promulgate dall'autorità edilizia al di fuori dei piani sopra citati. In questo caso valgono le seguenti prescrizioni procedurali:
  - esposizione pubblica dei piani per la durata di 30 giorni;
  - entro questo termine i proprietari dei fondi interessati possono inoltrare opposizione scritta all'autorità edilizia;
  - dopo l'esame delle opposizioni l'autorità edilizia delibera in merito all'approvazione delle linee di costruzione;
  - l'autorità edilizia, se necessario, può esperire un tentativo di conciliazione;
  - la decisione di approvazione viene comunicata per raccomandata ai proprietari fondiari e agli oppositori.

## 9. PIANO DI QUARTIERE

Art. 9.1  
Scopo e  
contenuto

1. Il piano di quartiere stabilisce le strutture e le infrastrutture di un determinato comprensorio della zona edificabile (quartiere).
2. Il piano di quartiere contiene secondo la necessità:
  - prescrizioni particolari del piano di quartiere;
  - piano di urbanizzazione;
  - piano delle strutture;
  - chiave di ripartizione dei costi;
  - se necessario, rettifiche di confini e ricomposizioni particellari.

Art. 9.2  
Piano delle  
strutture

1. Il piano delle strutture si prefigge una ragionevole edificazione del terreno posto nel piano di quartiere con particolare riguardo all'aspetto architettonico, all'abitabilità e alla struttura delle costruzioni. Esso deve corrispondere al piano generale delle strutture (vedi 3.2).
2. Esso contiene indicazioni concernenti le superfici edificabili e quelle che rimarranno libere (possibilità di concentrare lo sfruttamento), l'ubicazione, la volumetria, la struttura, nonché l'utilizzazione degli edifici, le aree di parcheggio, la sistemazione esterna e indicazioni circa eventuali tappe di costruzione.

Art. 9.3  
Prescrizioni  
edilizie applicabili

1. Nella procedura del piano di quartiere devono essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e quelle delle zone (vedi art. 4.2).
2. Se la zona pianificata comprende un'area soggetta al piano di quartiere definita nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture o comprende una superficie omogenea di almeno 3'000 mq nella zona residenziale o di 2'000 mq nella zona nucleo e nella zona ampliamento del nucleo, l'autorità edilizia deve concedere le seguenti eccezioni alle prescrizioni delle zone se è garantito un buon inserimento nel sito:
  - Lo sfruttamento previsto per la rispettiva zona (vedi art. 4.2) può venire aumentato al massimo del 10%;
  - Le distanze dai confini e tra gli edifici, l'edificazione contigua e la struttura dei tetti possono essere definite liberamente sulla base di criteri architettonici;
  - L'altezza massima degli edifici può venir aumentata al massimo di 2 ml.
3. Nei confronti dei terreni vicini, che non fanno parte della procedura del piano di quartiere, valgono in ogni caso le distanze dai confini e fra gli edifici previste dall'art. 4.2 per la rispettiva zona.

Art. 9.4  
Piano di  
urbanizzazione

1. Il piano di urbanizzazione definisce in modo vincolante le particolarità delle infrastrutture nel comprensorio del piano di quartiere stabilendo l'ubicazione degli impianti per il traffico e dei servizi tecnologici.
2. Il piano di urbanizzazione deve corrispondere al piano generale di urbanizzazione (vedi art. 3.3), nonché ai progetti generali del Comune e deve completarli in modo ragionevole.

Art. 9.5  
Rettifica dei  
confini

1. Se nel comprensorio del piano di quartiere si trovano particelle delimitate in modo irrazionale, che tuttavia non richiedono una ricomposizione particellare vera e propria, il Municipio, su richiesta di un proprietario fondiario, può ordinare la rettifica dei confini se questo non comporta un considerevole svantaggio per gli altri proprietari.

2. Allo stesso modo può essere ordinata una rettifica dei confini delle particelle poste alla periferia del terreno soggetto al piano di quartiere, quando le stesse presentino confini irrazionali rispetto ai fondi ubicati fuori dell'area pianificata.

Art. 9.6  
Ricomposizione  
particellare:  
decisione di  
attuazione

1. Se per la realizzazione di un piano di quartiere è necessario una ricomposizione particellare, il Municipio può imporne l'attuazione. Questa decisione deve essere abbinata all'attuazione della procedura del piano di quartiere.
2. Il Municipio è obbligato ad eseguire una ricomposizione particellare, quando è richiesta dalla maggioranza dei proprietari interessati ai quali appartiene più della metà della superficie da ricomporre.

Art. 9.7  
Ricomposizione  
particellare:  
deduzione per  
opere comuni

1. La quota parte di superficie necessaria per la realizzazione di strade e servizi tecnologici va ceduta senza risarcimento.
2. La cessione di diritti per ulteriori scopi pubblici, qualora non si sia raggiunto un accordo sull'acquisto del terreno, avviene sulla base delle prescrizioni della legge cantonale sulle espropriazioni.

Art. 9.8  
Ricomposizione  
particellare:  
nuova  
ripartizione

1. Il terreno rimanente, dopo la deduzione della superficie per l'utilizzazione pubblica, costituisce la massa da ripartire fra i proprietari dei fondi.
2. Differenze di valore in più o in meno, non compensabili con terreno, sono da risarcire in denaro.
3. Proprietari di fondi, la cui quota parte sulla massa da ripartire non basti per costituire un lotto edificabile ai sensi della legge edilizia, invece di un'assegnazione di terreno, sono da risarcire integralmente in denaro.
4. L'iscrizione a Registro Fondiario della nuova suddivisione avrà luogo solo al momento dell'entrata in vigore del nuovo piano di ripartizione.

Art. 9.9  
Divieto di  
lottizzare

1. Dopo aver aperto una procedura di ricomposizione particellare, per la stessa area il Municipio dovrà decretare un divieto di lottizzare.
2. La decisione è da pubblicare sul Foglio Ufficiale Cantonale e da esporre all'albo pubblico comunale. Durante questo divieto, senza il consenso dell'autorità edilizia, non si può disporre dei fondi in modo tale da pregiudicare o impedire la ricomposizione particellare.
3. Il divieto di lottizzare può venir emanato per la durata di un anno e prorogato secondo le esigenze, con il consenso del Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica.

Art. 9.10  
Decisione di  
attuazione

1. La decisione di attuazione spetta al Municipio.
2. Questa decisione può essere adottata d'ufficio o su richiesta della maggioranza dei proprietari dei fondi che dispongono di più della metà del territorio del piano di quartiere.
3. La decisione di attuazione del piano di quartiere deve contenere indicazioni sullo scopo del piano di quartiere, sulla demarcazione del territorio pianificato, nonché su una eventuale ricomposizione particellare. La decisione di attuazione va resa nota all'albo pubblico e comunicata per iscritto ai proprietari dei fondi interessati menzionando le possibilità di ricorso.
4. Ricorsi contro l'attuazione del piano di quartiere, contro la demarcazione del territorio pianificato o contro l'attuazione di una ricomposizione particellare, vanno presentati al Tribunale Amministrativo entro 20 giorni dalla comunicazione di attuazione della procedura del piano di quartiere.

Art. 9.11  
Elaborazione del  
piano di quartiere

1. Quando la decisione di attuazione è cresciuta in giudicato il Municipio fa elaborare il piano di quartiere da uno specialista.
2. Il Municipio può d'altro canto permettere che il piano di quartiere venga elaborato da uno specialista designato dai partecipanti al piano di quartiere. In questo caso esso deve sorvegliare costantemente l'elaborazione del piano di quartiere e può dare istruzioni concernenti la realizzazione.

Art. 9.12  
Accordi privati

1. Accordi privati intercorsi fra i proprietari fondiari interessati nella procedura del piano di quartiere, come la concessione di servitù, possono essere assunti nel piano di quartiere su richiesta delle parti in causa ed avranno gli stessi effetti nel piano di quartiere una volta che quest'ultimo è stato approvato.

Art. 9.13  
Spese di  
progettazione e  
di attuazione

1. Le spese di progettazione e attuazione del piano di quartiere vanno di regola completamente a carico dei partecipanti, che pagheranno in rapporto alla superficie della loro proprietà fondiaria compresa nel piano di quartiere.
2. Il Comune può eccezionalmente versare contributi, qualora sussista un diretto interesse pubblico alla realizzazione degli impianti.
3. I partecipanti al piano di quartiere possono venir obbligati dal Municipio a versare degli acconti in ragione dello stato d'avanzamento dei lavori e nella misura del probabile importo totale dei contributi.

Art. 9.14

1. Il piano di quartiere va esposto nel Comune durante 30 giorni.

Esposizione pubblica

2. L'esposizione vien completata a dipendenza del contenuto del piano di quartiere con la seguente documentazione:
  - Regolamento del piano di quartiere;
  - Piano delle strutture con prescrizioni edilizie, in particolare per la nuova distribuzione dell'indice di sfruttamento;
  - Piano viario con le linee di costruzione;
  - Piano dei servizi tecnologici almeno relativo all'acquedotto, alla canalizzazione e all'elettrodotta;
  - Piano della ricomposizione particellare con l'accertamento del vecchio e nuovo possesso;
  - Ev. modello;
  - Chiave di ripartizione dei costi del piano di quartiere e delle infrastrutture;
  - Accordi privati.
3. L'esposizione va resa nota mediante avviso all'albo pubblico. I proprietari dei fondi che sono direttamente interessati, devono essere avvertiti per iscritto prima dell'esposizione pubblica.
4. Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare al Municipio opposizione di diritto pubblico.

Art. 9.15  
Approvazione del piano di quartiere e ricorsi

1. Trascorso il termine dell'esposizione il Municipio evade le opposizioni inoltrate.
2. Se il piano di quartiere viene modificato a dipendenza delle opposizioni, si dovrà ripetere l'esposizione durante 20 giorni.
3. Trascorsi i termini della seconda esposizione, il Municipio evade definitivamente le opposizioni pervenute e decide in merito all'approvazione del piano di quartiere.
4. Contro la decisione del Municipio è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 20 giorni dalla notifica scritta della decisione.

Art. 9.16  
Annotazione a Registro Fondiario

1. Il piano di quartiere approvato e cresciuto in giudicato deve essere annotato a Registro Fondiario.
2. Ulteriori modifiche di diritto e limitazioni della proprietà risultanti dal piano di quartiere vengono annotate a Registro Fondiario su richiesta del Municipio, una volta terminata la procedura.

Art. 9.17  
Annullamento

1. Piani di quartiere che non vengono realizzati entro 5 anni dalla loro approvazione, sono dichiarati scaduti dal Municipio, che provvederà a far annullare l'annotazione a Registro Fondiario.

Art. 9.18  
Costruzione e  
manutenzione  
degli impianti  
comuni

1. Le opere d'urbanizzazione del piano di quartiere vengono realizzate di regola dal Comune.
2. Il terreno utilizzato per la necessaria urbanizzazione e gli impianti costruiti su quest'ultimo, a lavori terminati, diventano proprietà del Comune senza risarcimento. La manutenzione di questi impianti spetta al Comune.

Art. 9.19  
Permessi di  
costruzioni

1. Prima della costruzione dei singoli edifici ed impianti va espletata la regolare procedura della licenza edilizia ai sensi della legge edilizia.

## 10. NORME EDILI

Art. 10.1  
Igiene delle  
costruzioni

1. Tutte le costruzioni e gli impianti devono salvaguardare la purezza dell'aria e delle acque nonché le esigenze della natura e del benessere fisico delle persone. Essi devono corrispondere alle norme tecniche ed igieniche, in particolare per ciò che concerne la sicurezza, la stabilità, le installazioni sanitarie e l'umidità; la protezione dal calore, dai rumori e dal fuoco.
2. Edifici ed impianti esistenti, che non corrispondono più alle esigenze legali, devono essere conformati alle prescrizioni vigenti in caso di una loro trasformazione o di un loro restauro se ciò è possibile dal punto di vista tecnico e se risulta ragionevole per il proprietario.

Art. 10.2  
Energia e  
isolamenti termici

1. Nuove costruzioni e le rispettive attrezzature devono essere progettate ed eseguite in modo da poter conseguire il maggior risparmio di energia possibile con impiego proporzionato di mezzi. Questo principio vale anche in caso di riattazioni considerevoli di edifici esistenti o di cambiamenti di attrezzature tecniche.
2. Se in merito a costruzioni o impianti esistenti vengono effettuati degli isolamenti successivi, in tal caso può essere concessa una deroga all'altezza dell'edificio, nonché alle distanze dal confine e tra edifici nella misura dello spessore dell'isolamento.
3. L'autorità edilizia può decretare le prescrizioni minime che devono essere osservate di caso in caso. L'autorità edilizia può chiedere il parere di esperti del ramo, nei casi che lo ritiene necessario. Le spese per la consulenza in materia e eventuali perizie sono a carico del committente.

Art. 10.3  
Isolamento  
acustico

1. Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti vengono autorizzati solo se dispongono del relativo isolamento acustico indicato dalle prescrizioni vigenti.
2. I gradi di sensibilità per la determinazione dei valori-limite d'esposizione sono indicati nel piano delle zone (vedi art. 3.1 cpv.3).

Art. 10.4  
Obbligo di  
manutenzione

1. Se un edificio costituisce un pericolo per persone, animali o proprietà altrui, oppure stona nell'aspetto paesaggistico a causa di un'insufficiente manutenzione, il proprietario è tenuto alla riparazione oppure alla completa demolizione ed eventuale ricostruzione. Se il proprietario non osserva l'obbligo l'autorità edilizia prende le misure necessarie a spese dello stesso.
2. Questa norma vale analogamente per monumenti storici, per recinzioni, muri, depositi, cantieri, per modifiche del terreno risultanti da scavi, riempimenti, ecc.

Art. 10.5  
Emissioni

1. Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti che causano rumori, vibrazioni, radiazioni, inquinamenti atmosferici dannosi o molesti vengono autorizzati solo se rispettano le prescrizioni vigenti per la limitazione del carico inquinante, in particolare quelle dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico. L'autorità edilizia può chiedere ulteriori protezioni e limitazioni negli orari d'esercizio se sono giustificate.
2. Impianti fissi come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno possono venir autorizzati solo nelle zone designate per tale impiego e rispettando le condizioni dei gradi normativi di sensibilità. Per la valutazione delle emissioni si devono tener in considerazione anche le previsioni del volume del traffico.
3. Vengono distinte aziende non moleste, poco moleste e fortemente moleste.
  - a. Sono considerate **non moleste** le aziende che per natura possono essere inserite nei quartieri residenziali e che non pregiudicano in alcun modo il vivere tranquillo e sano. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità II.
  - b. Sono considerate **poco moleste** le aziende con effetti che si mantengono nella misura di aziende artigianali e industriali tradizionali e che si limitano a un esercizio usuale diurno. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità III.
  - c. Sono considerate **fortemente moleste** aziende che producono ulteriori emissioni. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità IV.
4. Edifici ed impianti esistenti non conformi alle prescrizioni vigenti sono da risanare.



Art. 10.6  
Proprietà  
pubblica

1. L'utilizzazione della proprietà pubblica per l'erezione di impalcature e per depositi di materiale richiede la licenza dell'autorità edilizia.

Art. 10.7  
Utilizzazione  
dello spazio  
pubblico

1. Costruzioni sporgenti, come balconi, ecc. di regola non possono sporgere sullo spazio pubblico.
2. L'autorità edilizia può autorizzare queste costruzioni se l'utilizzazione del suolo pubblico non viene onerata o se non costituiscono pericolo per il traffico. Esse devono avere un'altezza minima di 4.50 ml rispetto alla strada o almeno 3.00 ml rispetto al marciapiede e non sporgere per più di 1.00 ml.
3. L'autorità edilizia può riscuotere una tassa per l'utilizzo privato dello spazio pubblico.

Art. 10.8  
Opere di cinta e  
scavi

1. Opere di cinta, muri di sostegno, scavi e modifiche del terreno non possono deturpare l'aspetto delle strade e del paesaggio e nemmeno diminuire la sicurezza della circolazione.
2. Opere di cinta a confine possono aver un'altezza massima di 1.50 ml. Cinte fino ad un'altezza di 2.50 ml devono osservare una distanza dal confine pari alla maggior altezza. Per un'altezza superiore a 2.50 ml valgono le prescrizioni per edifici.
3. Muri di sostegno:
  - A confine possono aver un'altezza massima di 1.50 ml;
  - Muri più alti devono osservare una distanza dal confine pari alla maggior altezza;
  - Muri più alti di 2.50 ml vanno costruiti a terrazzo. La larghezza del terrazzo deve essere almeno di 1.50 ml.
4. Recinzioni e muri di sostegno verso strade comunali carrozzabili devono rispettare di regola una distanza minima di 1.00 ml dal ciglio della strada.
5. E' vietato cintare con filo spinato e con materiale plastico.
6. Scarpate e fossi possono venir costruite fino a 0.50 ml dal confine se la loro pendenza non supera la relazione di 2:3. Altrimenti è necessario il consenso del vicino.
7. Lo zoccolino in cemento per il fissaggio di piantoni è tollerato fino ad un'altezza visibile di 0.20 ml.

## 11. IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE

Art. 11.1  
Ente realizzatore

1. Il Comune costruisce e mantiene le strade pubbliche ed i servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazione, depurazione) previsti dal piano generale di urbanizzazione secondo i crediti approvati.
2. Le opere private (strade, accessi e servizi tecnologici) sono da costruire e mantenere a spese dei privati secondo le prescrizioni del Comune.

Art. 11.2  
Accessi privati

1. L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscita sulle strade devono venir ubicate ad una distanza minima di 5.00 ml dal margine della strada. La pendenza della rampa non può superare il 12%. Fra il margine della strada e l'inizio della rampa deve esserci un tratto di almeno 3.00 ml con una pendenza massima del 2.5%.
2. L'autorità edilizia può concedere deroghe in caso di provata impossibilità ad osservare le norme di questo articolo, sempre che non derivi un pericolo per la circolazione.
3. Nelle adiacenze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche di impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente autorità cantonale.

Art. 11.3  
Posteggi,  
autorimesse

1. Per ogni costruzione nuova o per ogni riattazione importante il proprietario deve dotare il proprio fondo di una superficie sufficiente di parcheggio in ragione di un autoveicolo ogni:
  - 100 mq SUL, minimo però uno per ogni abitazione;
  - 20 mq SUL per uffici;
  - 15 mq SUL per negozi;
  - 5 posti a sedere per ristoranti;
  - 3 letti in alberghi e pensioni.
2. Per altri edifici ed impianti l'autorità edilizia stabilisce il numero dei posteggi obbligatori basandosi sulle direttive della VSS.
3. Nella zona nucleo non possono essere costruiti altri posteggi oltre i posteggi obbligatori.
4. I proprietari di edifici ed impianti esistenti possono venir obbligati a costruire su proprietà privata sufficienti posteggi per veicoli se le loro particolari contingenze di esercizio o d'abitazione lo richiedono.
5. Se la costruzione di posteggi su proprietà privata non è possibile, l'autorità edilizia può obbligare i proprietari di terreni a versare dei contributi per la costruzione e la manutenzione di posteggi in altro luogo. L'ammontare dei contributi viene fissato dall'autorità competente.

Art. 11.4  
Acqua piovana e  
sgombero della  
neve

1. E' proibito convogliare l'acqua del tetto o di altra provenienza sulla strada pubblica, sulle piazze o sui percorsi pedonali.
2. L'acqua del tetto è da convogliare nei pluviali e da questi nella canalizzazione, qualora realizzata a sistema separato. In caso contrario è da disperdere nel terreno tramite pozzo filtrante.
3. I proprietari sono tenuti a prendere i necessari provvedimenti per impedire che la neve cada dagli edifici sulla strada pubblica.

Art. 11.5  
Opere di  
urbanizzazione  
pubbliche

1. Il Comune costruisce, gestisce e mantiene di regola tutte le opere di urbanizzazione pubblica.
2. Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale, nei percorsi pedonali, nei sentieri oppure entro le linee di allineamento.
3. Quando una condotta deve attraversare un fondo privato, il proprietario è obbligato a tollerare l'attraversamento. Qualora si dovessero modificare le premesse del fondo servente, ad esempio in caso di costruzione, la condotta deve essere spostata a spese del Comune. Il diritto di attraversamento è da iscrivere a Registro Fondiario.

Art. 11.6  
Opere di  
urbanizzazione  
private

1. Le condotte private sono da costruire secondo le prescrizioni dell'autorità edilizia. Essa fissa il punto di allacciamento, il tracciato e le dimensioni della condotta, l'ubicazione di contatori, di tombini, ecc.
2. Le spese per la costruzione e la manutenzione delle condotte sono a carico dei privati.
3. I proprietari di condotte private sono obbligati a concedere l'uso delle stesse a terzi contro il versamento di un'equa indennità.

Art. 11.7  
Finanziamento  
degli impianti di  
urbanizzazione  
pubblici

1. Il finanziamento degli impianti di urbanizzazione pubblici spetta per principio al Comune. I proprietari partecipano alle spese versando contributi quale quota parte dei costi globali e le tasse di allacciamento e di utenza.
2. I contributi dei proprietari fondiari vengono riscossi per tutti gli impianti viari nonché per servizi tecnologici dell'urbanizzazione particolare (acquedotto, evacuazione delle acque luride e delle immondizie) nella misura in cui ne sorge un particolare vantaggio economico dalla costruzione, ampliamento o modifiche di simili impianti.
3. Le tasse di allacciamento vengono rimosse per l'allacciamento ai servizi tecnologici dell'urbanizzazione di base e generale (acquedotti ed evacuazione delle acque luride).
4. Le tasse di utenza vengono rimosse a copertura delle spese correnti del Comune per la gestione e manutenzione degli impianti pubblici per l'acquedotto nonché per l'evacuazione delle acque luride e delle immondizie.
5. A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.

## 12. PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA

Art. 12.1  
Domanda di  
costruzione:  
licenza edilizia  
obbligatoria

1. Per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione, prima dell'inizio dei lavori, bisogna inoltrare al Comune una relativa domanda di costruzione. L'obbligo della licenza edilizia vale in particolare per i seguenti lavori:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) aggiunte ad edifici esistenti e demolizioni;
  - c) modifiche all'edificio come ad esempio modifiche alle fondamenta, alle facciate, al tetto;
  - d) modifiche dell'utilizzazione di locali o costruzioni esistenti se modificano il calcolo dell'indice di sfruttamento;
  - e) impianti o costruzioni che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco. Costruzioni per il deposito o il trasbordo di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
  - f) acquedotti, canalizzazioni, impianti di depurazione;
  - g) pollai, stalle per bestiame di bassa corte, apiari e altre piccole costruzioni;
  - h) recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;
  - i) la posa di insegne fisse, mobili o luminose e vetrine;
  - k) rinnovazioni esterne compresa la pittura;
  - l) costruzioni provvisorie;
  - m) roulotte o simili che all'anno stazionano per più di una settimana allo stesso posto;
  - n) l'installazione e la gestione di campeggi, di cave di pietra, di sabbia ed impianti simili;
  - o) impianti privati di trasporto, compresi gli impianti a scopo turistico;
  - p) modifiche del terreno, muri di sostegno;
  - q) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono;
  - r) antenne esterne, paraboliche e pannelli solari.
2. Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione. L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.
3. Le domande di costruzione fuori delle zone edificabili necessitano l'autorizzazione del Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica prima del rilascio della licenza comunale.

Art. 12.2  
Domanda di  
costruzione:  
procedura  
semplificata

1. La procedura semplificata comprende la domanda in forma scritta con una descrizione del lavoro con un piano di situazione, l'approvazione da parte del Municipio e la pubblicazione.
2. La procedura semplificata può essere applicata solo all'interno delle zone edificabili per i seguenti lavori:
  - a) Piccole costruzioni non utilizzate a scopo artigianale, costruzioni provvisorie e costruzioni mobili (Fahrbauten) con una superficie massima di base di 6 mq e un'altezza massima di 2.50 ml, che rispettano una distanza minima dal confine di 2.50 ml;
  - b) Modifiche del terreno fino ad una superficie massima di 100 mq e un'altezza massima di 1 ml.
3. Una licenza edilizia non è necessaria per i seguenti lavori:
  - a) Baracche di cantieri che sono in connessione con una sovraedificazione, eccetto le baracche che servono come dormitorio per gli operai;
  - b) Cartelli per aziende fino ad una superficie massima di 0.12 mq se non utilizzano lo spazio pubblico;
  - c) Collettori solari fino ad una superficie massima di 0.3 mq fuori delle zone nucleo, protezione del nucleo e ampliamento del nucleo.

Art. 12.3  
Allegati alla  
domanda di  
costruzione

1. Per tutti gli edifici e gli impianti soggetti a licenza edilizia deve essere presentata, all'autorità edilizia, una domanda di costruzione **su formulario ufficiale in tre copie**. Con la domanda devono essere inoltrati, in quanto necessari, i seguenti allegati:
  - a) **piano di situazione ufficiale 1:500 o 1:1'000** e dei dintorni con le seguenti indicazioni:
    - accessi,
    - distanze dai confini,
    - rete stradale, percorsi pedonali e sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende costruire;
  - b) **piante di tutti i piani dell'edificio 1:100** con le seguenti indicazioni:
    - misure totali e parziali
    - spessore dei muri
    - superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali,
    - cantina e solaio,
    - in casi di riattazione devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire (giallo) e quelle di nuova costruzione (rosso);
  - c) **piani di tutte le facciate in scala 1:100** compreso le quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;

- d) **sezione trasversale e longitudinale dell'edificio**, comprendente:
  - l'altezza dei locali;
  - indicazione delle quote dell'edificio, del terreno naturale e sistemato;
- e) **piano dei servizi tecnologici 1:100**;
- f) **situazione esterna** con le quote di accessi, piazzali, muri, recinzioni, siepi, ecc.;
- g) **relazione tecnica** sul formulario ufficiale con indicazioni dei materiali e dei colori impiegati;
- h) **calcolo dell'indice di sfruttamento** o di edificabilità e il calcolo della cubatura SIA;
- i) **calcolo energetico**;
- k) documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
- l) costi preventivati di costruzione;
- m) per i progetti edilizi in zona di pericolo la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.

2. L'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori allegati come calcoli, modelli, fotografie ed altri.
3. Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 12.1 lett. b)-r) sono da inoltrare gli allegati necessari per l'esame del progetto.

Art. 12.4  
Modine

1. Per costruzioni esterne, con l'invio della domanda di costruzione vanno posate le modine in modo da indicare chiaramente la sagoma e l'altezza dell'edificio. I confini della particella sono da marcare.
2. Le modine devono rimanere fino all'evasione definitiva della domanda di costruzione.

Art. 12.5  
Esposizione pubblica/  
opposizione

1. I piani vengono esposti presso il Comune durante 30 giorni. L'esposizione viene resa pubblica all'albo comunale con l'indicazione del committente, della particella e del progetto.
2. Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare opposizione di diritto pubblico all'autorità edilizia.
3. Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Art. 12.6  
Licenza edilizia

1. Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la decisione, e evade anche eventuali opposizioni inoltrate.
2. Se viene respinta una domanda di costruzione oppure un'opposizione, la decisione deve essere motivata.
3. L'autorità edilizia rilascia la licenza edilizia solo dopo la concessione di tutti gli altri permessi previsti dal diritto cantonale e federale.

Art. 12.7  
Condizioni e oneri, precario

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.

Art. 12.8  
Inizio e termine dei lavori

1. Si può dare inizio ai lavori solo dopo che la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.
2. La licenza edilizia scade, se i lavori non vengono iniziati entro un anno. I lavori di regola devono essere ultimati entro 3 anni. Se la costruzione non viene ultimata va ripristinato lo stato antecedente.
3. L'autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questo termine.
4. Al termine dei lavori vanno allontanati tutti gli impianti inerenti il cantiere.

Art. 12.9  
Controllo dei lavori

1. L'esecuzione dei lavori viene controllata dall'autorità edilizia.
2. Nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia il committente verrà informato in quale stadio della costruzione dovrà avvertire l'autorità edilizia per permettere i relativi controlli.
3. Alle persone incaricate del controllo indicate dall'autorità edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.
4. Al termine dei lavori l'autorità edilizia collauda la costruzione. Prima del collaudo non può essere abitata.

Art. 12.10  
Modifiche

1. Le modifiche ai piani approvati eseguite durante la costruzione devono essere approvate dall'autorità edilizia.
2. Se la modifica del progetto comporta un cambiamento dell'aspetto esterno, come in particolare la maggiorazione della volumetria, la modifica della situazione o dell'utilizzazione, bisogna eseguire una nuova procedura per la licenza edilizia.

Art. 12.11  
Esame  
preliminare

1. All'autorità edilizia si può chiedere un parere di massima prima dell'inoltro della domanda di costruzione. Una decisione preliminare non dà diritto al rilascio della licenza edilizia e non può essere impugnata.

Art. 12.12  
Tasse

1. Per l'esame delle domande di costruzione, il rilascio della licenza edilizia, il controllo e il collaudo dei lavori, il Comune riscuote una tassa a copertura delle spese. Le spese di ricorsi inoltrati palesemente senza motivo, possono venir addebitate al ricorrente.
2. Il regolamento delle tasse è emanato dall'autorità competente.

### **13. APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE**

Art. 13.1  
Responsabilità

1. Il committente, la direzione dei lavori e l'impresa sono solidalmente responsabili dell'esecuzione dei lavori conformemente ai piani approvati e dell'osservanza delle condizioni vincolate alla licenza edilizia.
2. Il Comune declina ogni responsabilità relativa alla concessione e ai controlli che si riferiscono alla costruzione, alla conformità dei materiali e alla sicurezza dell'edificio.

Art. 13.2  
Disposizioni  
penali

1. Le trasgressioni alle disposizioni della presente legge edilizia e alle norme emanate in conformità della legge stessa, sono punite con multe fino a fr. 30'000.-. Se il contravventore agisce a scopo di lucro, il Municipio non è legato al massimo della multa.
2. Se una trasgressione viene commessa nell'evadere un affare di una persona giuridica, società in nome collettivo o in accomandita, ditta individuale o collettività di persone senza personalità giuridica o altrimenti nello sbrigare un'operazione d'affare 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 di persone risponde solidalmente delle multe e delle spese.
3. Le contravvenzioni alla Legge cantonale sulla pianificazione territoriale oppure ad atti legislativi e decisioni basati su di essa si prescrivono entro cinque anni dalla conclusione del reato. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La sanzione penale per una contravvenzione si estingue dopo cinque anni.
4. Prima del rilascio di una decisione di multa il colpito deve essere sentito e l'Autorità edilizia è tenuta a chiarire la sua situazione economica, in particolare il reddito e la sostanza.



Art. 13.3  
Ripristino dello  
stato a norma di  
legge

1. Il committente deve ripristinare lo stato a norma di legge indipendentemente se è stato punito o no. Se non ossequia l'intimazione entro il termine comminato, il Municipio può far eseguire i provvedimenti da terzi a spese del renitente.
2. Per le spese dei provvedimenti sostitutivi spetta al Comune un'ipoteca legale nei confronti del proprietario fondiario.

Art. 13.4  
Abrogazione

1. Con l'entrata in vigore della presente legge viene abrogata la Legge edilizia del 15 giugno 1978 nonché tutte le disposizioni in contraddizione con essa.

Art. 13.5  
Entrata in vigore

1. La presente legge edilizia entra in vigore dopo l'accettazione da parte dell'Assemblea comunale e l'approvazione del Governo. Essa vale per tutte le domande di costruzione non ancora approvate al momento dell'entrata in vigore.

## LEGGE EDILIZIA DI GRONO: SCHEMA DELLE ZONE

Tipo di zona	N	AN3	AN2	R4	R3	R2	R1	C	M3	M2	A	I	EIP/IP
Indice di sfruttamento	–	0.8	0.6	1.0	0.8	0.5	0.4	–	0.8	0.5	–	–	–
Indice di edificabilità	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.0	5.0	–
Altezza mass. del fabbricato	–	10.50	7.50	13.50	10.50	7.50	6.00	15.00	10.50	7.50	10.50	15.00	–
Lunghezza mass. del fabbricato	–	40.00	40.00	35.00	30.00	20.00	20.00	40.00	30.00	20.00	50.00	50.00	–
Distanza minima dal confine	2.50	2.50	2.50	5.00	4.00	3.00	3.00	6.00	4.00	3.00	3.00	5.00	2.50
Distanza minima tra edifici	4.00	4.00	4.00	10.00	8.00	6.00	6.00	12.00	08.00	6.00	6.00	10.00	4.00
Emissioni	b)	b)	b)	a)	a)	a)	a)	a)	b)	b)	b)	c)	a) / b)
Gradi di sensibilità fonica	III	III	III	II	II	II	II	II	III	III	III	IV	II / III

### Tipo di zona edificabile:

N = zona nucleo  
 AN3 = zona ampliamento nucleo 3  
 AN2 = zona ampliamento nucleo 2  
 R4 = zona residenziale 4  
 R3 = zona residenziale 3

R2 = zona residenziale 2  
 R1 = zona residenziale 1  
 C = zona di cura  
 M3 = zona mista 3  
 M2 = zona mista 2

A = zona artigianale  
 I = zona industriale  
 EIP = zona per edifici ed impianti pubblici  
 IP = zona per impianti pubblici

### Emissioni:

a) = non moleste  
 b) = mediamente moleste  
 c) = fortemente moleste

Gradi di sensibilità: secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico