



Cantone dei Grigioni

Comune di Calanca

Sezione Arvigo

Legge edilizia

Decisa dall'Assemblea comunale il 04 giugno 2004

Approvata dal Governo con DG n. 432 del 18 aprile 2006

Ultima modifica:

Decisione dell'Assemblea comunale il 26 ottobre 2018

Approvata dal Governo con DG n. 161 del 23 febbraio 2021

INDICE

I.	DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1	Scopo.....	1
Art. 2	Validità	1
Art. 3	Protezione della natura e del paesaggio.....	1
Art. 4	Autorità edilizia.....	1
Art. 5	Consulenza architettonica	2
Art. 6	Deroghe.....	2
Art. 7	Diritto di rifabbricare	2
Art. 8	Zona di pianificazione (blocco di costruzione)	3
II.	SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE	4
Art. 9	Piano direttore	4
Art. 10	Direttive di strutturazione.....	4
III.	ORIENTAMENTO DI BASE.....	5
1.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 11	Ordinamento base.....	5
Art. 12	Piano delle zone	5
Art. 13	Piano generale delle strutture.....	6
Art. 14	Piano generale di urbanizzazione.....	7
Art. 15	Procedura.....	7
2.	PRESCRIZIONI EDILI	8
2.1	Premesse di costruzione	8
Art. 16	Licenza edilizia	8
Art. 17	Condizioni e oneri, precario	9
Art. 18	Edificabilità	9
2.2	Strutturazione e inserimento di edifici e impianti	9
Art. 19	Architettura	9
Art. 20	Struttura del tetto	10
Art. 21	Opere di cinta, modifiche del terreno e scavi	10
Art. 22	Insegne e cartelli indicativi	11
Art. 23	Antenne.....	11
Art. 24	Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua	11
2.3	Impianti viari e servizi tecnologici.....	11
Art. 25	Sicurezza.....	11
Art. 26	Accessi e uscite	12
Art. 27	Posteggi per veicoli a motore: Posteggi obbligatori	12
Art. 28	Condotte di servizio	12
2.4	Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti	13
Art. 29	Costruzione di edifici e impianti: Principio	13

Art. 30	Costruzione di edifici e impianti: Carico inquinante	13
Art. 31	Acque di scarico e acque chiare.....	13
Art. 32	Lavori di costruzione.....	13
Art. 33	Manutenzione	14
2.5	Suolo e spazio aereo pubblico e privato	14
Art. 34	Uso della proprietà privata a scopi pubblici.....	14
3.	ZONE.....	14
3.1	Zone edificabili	14
3.1.1	Disposizioni generali	14
Art. 35	Grado di disturbo di aziende	14
3.1.2	Genere delle zone	14
Art. 36	Zona nucleo (N)	14
Art. 37	Zona ampliamento nucleo (AN)	15
Art. 38	Zona residenziale (R).....	16
Art. 39	Zona artigianale (A).....	16
Art. 40	Zona industriale (I) *	16
Art. 41	Zona depositi aziendali (DA).....	16
Art. 42	Zona orti-giardini (OG).....	16
Art. 43	Zona per edifici e impianti pubblici (EIP) / Zona per impianti pubblici (IP).....	17
Art. 44	Zona di conservazione (C).....	17
3.1.3	Ordinamento delle zone	18
Art. 45	Schema delle zone (vedi appendice).....	18
Art. 46	Indice di sfruttamento.....	19
Art. 47	Indice di edificabilità.....	19
Art. 48	Altezza dell'edificio.....	20
Art. 49	Lunghezza del fabbricato	20
Art. 50	Distanza dal confine e dall'edificio	20
3.2	Altre zone	21
Art. 51	Zona d'estrazione di materiali *	21
Art. 52	Zona agricola.....	22
Art. 53	Zona forestale.....	22
Art. 54	Zona di rispetto	22
Art. 55	Zona di protezione della natura	23
Art. 56	Zona di protezione del paesaggio.....	23
Art. 57	Zona di protezione delle acque sorgive	23
Art. 58	Zona di pericolo.....	24
Art. 59	Altro territorio comunale	24
Art. 59bis	Area da risanare *	25
4.	URBANIZZAZIONE	25
4.1	Disposizioni generali.....	25
Art. 60	Urbanizzazione di base e generale.....	25
Art. 61	Urbanizzazione particolare.....	25
4.2	Progettazione, esecuzione	26

Art. 62	Linee di allineamento, linee di livello	26
Art. 63	Progetti generali e progetti di costruzione	26
Art. 64	Procedura.....	26
Art. 65	Esecuzione: a) Impianti di urbanizzazione pubblici	27
Art. 66	Esecuzione: b) Impianti di urbanizzazione privati.....	27
4.3	Finanziamento	27
Art. 67	Impianti di urbanizzazione pubblici.....	27
Art. 68	Contributi dei proprietari fondiari	27
Art. 69	Tasse di allacciamento e di utenza	28
Art. 70	Impianti di urbanizzazione privati	28
IV.	PIANIFICAZIONE DI QUARTIERE	29
1.	PIANO DI QUARTIERE	29
Art. 71	Piano di quartiere.....	29
Art. 72	Disposizioni del piano di quartiere.....	29
Art. 73	Piano delle strutture di quartiere	29
Art. 74	Prescrizioni edilizie applicabili	29
Art. 75	Piano di urbanizzazione del quartiere.....	30
Art. 76	Urbanizzazione del quartiere: Esecuzione	30
Art. 77	Urbanizzazione del quartiere: Finanziamento	30
Art. 78	Attrezzatura del quartiere.....	31
2.	RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE.....	31
Art. 79	Ricomposizione particellare.....	31
Art. 80	Vecchio possesso	31
Art. 81	Deduzioni per l'utilità pubblica.....	32
Art. 82	Nuova assegnazione, conguaglio	32
Art. 83	Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni.....	32
Art. 84	Rettifica dei confini.....	33
3.	PROCEDURA DEL PIANO DI QUARTIERE.....	33
Art. 85	Decisione di attuazione	33
Art. 86	Elaborazione del piano di quartiere.....	33
Art. 87	Esposizione pubblica, opposizione	34
Art. 88	Emanazione.....	34
Art. 89	Spese di pianificazione.....	34
Art. 90	Abrogazione o modifica	35
Art. 91	Riserva della licenza edilizia	35
V.	PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA.....	36
Art. 92	Domanda di costruzione	36
Art. 93	Modine.....	37
Art. 94	Esposizione, pubblicazione e opposizione.....	37
Art. 95	Licenza edilizia	37
Art. 96	Decisione preliminare	37
Art. 97	Inizio e termini dei lavori di costruzione.....	38

Art. 98	Esecuzione dei lavori, modifiche	38
Art. 99	Controlli dei lavori, collaudo	38
Art. 100	Tasse	38
VI.	NORME DI ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI	39
Art. 101	Responsabilità	39
Art. 102	Disposizioni penali.....	39
Art. 103	Ripristino dello stato di legalità	39
Art. 104	Rimedi legali	39
Art. 105	Entrata in vigore	40

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Scopo

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

Art. 2 Validità

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

Art. 3 Protezione della natura e del paesaggio

- 1) Paesaggi, oggetti naturali e biotopi di valore non possono essere distrutti né sostanzialmente danneggiati. Per edifici e impianti di valore storico, artistico o architettonico valgono le disposizioni del piano generale delle strutture.
- 2) Le misure di protezione necessarie secondo il diritto pianificatorio e il diritto sulla protezione della natura e del paesaggio, vengono adottate nel quadro della pianificazione locale. Servono a tale scopo l'emanazione di zone di protezione, di aree di protezione e conservazione come pure l'inclusione degli oggetti da sottoporre a protezione nel piano delle zone rispettivamente nel piano generale delle strutture.
- 3) L'emanazione di ordinanze di protezione ai sensi dell'art. 8 dell'Ordinanza cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio spetta all'Assemblea comunale.

Art. 4 Autorità edilizia

- 1) Il Municipio è l'autorità edilizia. All'autorità edilizia spetta l'applicazione della presente legge nonché delle prescrizioni federali e cantonali, nella misura in cui il Comune è competente.
- 2) All'occorrenza l'autorità edilizia può designare, oltre al consulente architettonico fisso, degli esperti a carico del committente.

- 3) L'autorità edilizia può istituire un ufficio tecnico comunale oppure concordare con altri Comuni per l'istituzione di un ufficio tecnico intercomunale o consortile.
- 4) Per lavori importanti di pianificazione l'Assemblea comunale può nominare una commissione di pianificazione.

Art. 5 Consulenza architettonica

- 1) L'autorità edilizia designa un esperto fuori Comune quale consulente architettonico.
- 2) Il consulente architettonico non può ivi assumere incarichi di progettazione: e di costruzione per la durata del mandato.
- 3) La consulenza architettonica informa e consiglia i committenti e i progettisti sulla strutturazione dei progetti di costruzione nella zona nucleo, nella zona ampliamento nucleo, nella zona di conservazione e nella zona agricola. Alla consulenza architettonica sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica nonché a pianificazioni di quartiere.
- 4) La consulenza architettonica può essere dichiarata obbligatoria attraverso aree delimitate nel piano generale delle strutture per altre zone edificabili o per parti di esse.

Art. 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 nonne, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici.
- 2) Non vi è alcun diritto alla concessione di deroghe.
- 3) L'autorizzazione d'eccezione può essere abbinata a condizioni e oneri, limitata nel tempo e in particolare subordinata alla condizione che, mediante dichiarazione di garanzia, il proprietario del fondo s'impegni a ripristinare immediatamente lo stato legale su richiesta dell'autorità edilizia.

Art. 7 Diritto di rifabbricare

- 1) Se un edificio viene distrutto, demolito o ridotto nella sua dimensione, esso può essere ricostruito nella sua estensione anteriore entro il termine di sei anni, senza tener conto delle distanze dal confine e dall'edificio del vicino (LI al CCS, art. 91) con riserva di eventuali linee di costruzione e di piani di quartiere. È consentito la modifica dello scopo.
- 2) Per edifici fuori delle zone edificabili restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

Art. 8 Zona di pianificazione (blocco di costruzione)

- 1) L'autorità edilizia può stabilire 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 esposta 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.

II. SISTEMAZIONE DEL PIANO DIRETTORE

Art. 9 Piano direttore

- 1) Il piano direttore fissa le principali direttive del futuro sviluppo del Comune, con particolare riguardo all'utilizzazione, alle strutture, 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 viene emanato dall'Assemblea comunale.

Art. 10 Direttive di strutturazione

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

III. ORIENTAMENTO DI BASE

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 11 Ordinamento base

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

Art. 12 Piano delle zone

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 nucleo (AN)
 - Zona residenziale (R)
 - Zona artigianale (A)
 - Zona industriale (I)
 - Zona depositi aziendali (DA)
 - Zona orti-giardini (OG)
 - Zona per edifici ed impianti pubblici (EIP)
 - Zona di conservazione (C)
 - b) Altre zone:
 - Zona cave
 - Zona agricola
 - Zona forestale
 - Zona di rispetto
 - Zona archeologica
 - Zona di protezione della natura
 - Zona di protezione del paesaggio
 - Zona di protezione delle acque sorgive
 - Zona di pericolo elevato I
 - Zona di pericolo limitato II
 - Altro territorio comunale.
- 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 zone viene assegnato nella legenda del 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.

Art. 13 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, vicoli, strade e piazze particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti determinazioni:
 - a) **Monumenti storici e oggetti culturali** sono 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) **Muri, viottoli e piazze** 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 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.
 - c) **Aree con l'obbligo del tetto in pioda:** entro queste aree valgono le disposizioni particolari degli articoli 36 e 37.
 - d) **Elementi di disturbo** sono quegli edifici difficilmente riqualificabili.
- 5) **Linee delle strutture** servono per la definizione e strutturazione di siti caratteristici, strade, vicoli e piazze come pure per la sistemazione di costruzioni all'interno dell'abitato. Le facciate delle costruzioni devono essere allineate su tali linee.

- 6) 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.
- 7) Monumenti storici, edifici degni di conservazione e muri da mantenere 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. 14 Piano generale di urbanizzazione

- 1) Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Esso può stabilire gli impianti dell'urbanizzazione particolare.
- 2) Il piano generale di urbanizzazione contiene almeno 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) Il piano generale di urbanizzazione può determinare aree, nelle quali gli impianti d'urbanizzazione devono essere progettati e costruiti secondo un concetto particolare (concetto di parcheggio, concetto di approvvigionamento).
- 4) Il piano generale di urbanizzazione serve quale base per i progetti generali e per il finanziamento dell'urbanizzazione.

Art. 15 Procedura

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

2. PRESCRIZIONI EDILI

2.1 Premesse di costruzione

Art. 16 Licenza edilizia

- 1) Per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione, prima dell'inizio dei lavori, bisogna inoltrare al Comune una relativa domanda di costruzione o di demolizione.
- 2) All'obbligo della licenza edilizia sottostanno in particolare:
 1. nuovi edifici, trasformazioni, ampliamenti e demolizioni di edifici e impianti;
 2. modifica dell'utilizzazione di edifici e impianti oppure di singoli locali;
 3. rinnovi, per quanto concernono l'aspetto esterno;
 4. piccole costruzioni ed edifici provvisori come pure costruzioni mobili, roulotte e oggetti simili, i quali stazionano allo stesso posto per più di tre mesi all'anno e sostituiscono costruzioni fisse;
 5. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco;
 6. tutti i casi di autorizzazione elencati nell'ordinanza cantonale d'esecuzione della Legge sull'energia, compreso anche pompe di calore;
 7. impianti per il deposito e il trasporto di sostanze pericolose per le acque ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
 8. condotte di rifornimento e di trasporto, come impianti per l'approvvigionamento di acqua e di evacuazione, canalizzazioni, condotte per il trasporto di carburante e combustibile liquido e gassoso nonché condotte elettriche, linee telefoniche escluse;
 9. impianti d'approvvigionamento, quali impianti solari, serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, posti di raccolta di rifiuti;
 10. impianti viari, come strade, vie, parcheggi nonché impianti di trasporto di ogni genere, compresi gli impianti agricoli, forestali nonché turistici;
 11. piloni della radio, impianti permanenti per gru, sili;
 12. antenne esterne, incluse le antenne paraboliche;
 13. impianti per la posa di insegne, come insegne aziendali, vetrine, insegne luminose;
 14. trasformazioni del terreno, muri di tutti i generi, piscine fisse;
 15. recinzioni di ogni genere, salvo steccati mobili per la pascolazione;
 16. posti di campeggio e aree di sosta;
 17. depositi per materiale e beni di ogni genere, cataste di legna al confine della particella che restano per più di 3 mesi;
 18. luoghi di estrazione di materiale, come cave di sabbia e di sassi;
 19. depositi di materiale e discariche.
- 3) Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione. L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.
- 4) Edifici e impianti fuori delle zone edificabili necessitano dell'approvazione da parte del Dipartimento cantonale competente. Licenze edilizie rilasciate senza

l'approvazione sono nulle. Nel caso di progetti di costruzione nel bosco, oltre alle prescrizioni relative alle costruzioni fuori dalla zona edificabile vanno osservate le disposizioni della legislazione sulle foreste.

Art. 17 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 (precario).
- 3) L'autorità edilizia fa menzionare nel registro fondiario a spese del committente i precari nonché gli oneri permanenti.

Art. 18 Edificabilità

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

2.2 Strutturazione e inserimento di edifici e impianti

Art. 19 Architettura

- 1) Gli edifici e impianti devono essere architettonicamente ben strutturati e inseriti nelle caratteristiche locali e nel paesaggio.

- 2) Accessi, 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 edilizia.
- 5) L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Art. 20 Struttura del tetto

- 1) Su tutto il comprensorio comunale sono ammessi solo tetti a falde, con una pendenza minima del 50%, ad eccezione delle costruzioni accessorie e annesse che possono essere eseguite con tetto piano; la consulenza architettonica in questi casi è obbligatoria.
- 2) I tetti sono da coprire con il materiale usato in zona, in linea di massima sono da coprire con lastre di beola. Se ciò non è possibile, la copertura deve venir eseguita con tegole di cemento di colore grigio o lamiera piatta, con aggraffatura doppia, colore grigio opaco.
- 3) Tetti in lamiera plastificata di color bruno o lastre di eternit ondulato sono ammessi solo per legnaie, pollai, conigliere e costruzioni piccole. Per costruzioni alpestre sopra i 1'500 m è permessa inoltre la lamiera zincata.
- 4) La scelta dei materiali di copertura deve essere preavvisata dal Municipio con la consulenza architettonica.
- 5) I tetti con le falde verso la pubblica via devono essere muniti di paraneve. Per abbaini sul tetto e insenature nel tetto la consulenza edile è obbligatoria. Di regola la direzione del tetto deve essere perpendicolare alle curve di livello del terreno.

Art. 21 Opere di cinta, modifiche del terreno e scavi

- 1) Opere di cinta, come steccati e muri, muri di sostegno, scavi e modifiche del terreno devono essere ben strutturate in modo da inserirsi nelle caratteristiche locali e nel paesaggio. E' vietato cintare con filo spinato e con materiale plastico.
- 2) L'altezza massima di siepi, muretti, reti o qualsiasi altra recinzione non può superare i 1.50 ml.
- 3) Siepi, muretti, reti o qualsiasi altre recinzioni fino all'altezza di 1.00 ml possono essere erette al confine di percorsi pedonali a condizione che non ostacolino il normale transito pedonale. Recinzioni più alte di 1.00 ml devono rientrare dal confine 0.50 ml. Verso strade comunali carrozzabili la distanza minima deve essere di 0.80 ml.
- 4) 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.

Art. 22 Insegne e cartelli indicativi

- 1) Le insegne possono venir affisse solo nei posti designati dal Comune nonché sugli edifici aziendali in cui si producono o si offrono i prodotti o le prestazioni indicate.
- 2) Cartelli indicativi sono ammessi nella misura in cui non recano pregiudizio alle caratteristiche locali e al paesaggio nonché alla sicurezza del traffico.
- 3) Nelle vicinanze delle strade cantonali è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.

Art. 23 Antenne

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

Art. 24 Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua

- 1) Dove non esistono altre norme (linee delle strutture, ecc.), la distanza minima dal margine delle strade e piazze comunali è di 3.00 ml.
- 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
 - da acque pubbliche entro le zone edificabili 10.00 ml
 - fuori delle zone edificabili 20.00 ml

La distanza dal bosco deve essere calcolata a partire dal limite del bosco, se il bosco è stato oggetto dell'accertamento del bosco; in caso contrario a partire dal limite del bosco giusta la delimitazione effettuata dal Servizio forestale nel singolo caso.

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

- 4) Se lungo corsi d'acqua o limiti del bosco sono state tracciate linee di costruzione, le costruzioni possono arrivare fino a queste linee.

2.3 Impianti viari e servizi tecnologici**Art. 25 Sicurezza**

- 1) Impianti costruttivi come imbocchi, accessi e uscite sulle strade, vie e piazze e piante non devono mettere in pericolo gli utenti degli impianti viari. L'autorità edilizia può ordinare l'adattamento o l'eliminazione di impianti pericolosi a spese del proprietario

dell'impianto.

- 2) Sui tetti lungo gli spazi d'utilizzo pubblico si devono apporre canali pluviali e dispositivi di arresto della neve. Se la sicurezza pubblica viene messa in pericolo da acqua che scorre fuori o da cadute di neve dal tetto, il proprietario del fondo è tenuto ad adottare le misure necessarie onde eliminare il pericolo. Se rimane inattivo l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a sue spese.
- 3) Nelle vicinanze di strade cantonali, i nuovi impianti oppure le modifiche ad impianti esistenti richiedono un permesso supplementare da parte della competente autorità cantonale.

Art. 26 Accessi e uscite

- 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) In situazioni particolari, in particolare nella zona nucleo, l'autorità edilizia può autorizzare deroghe a quanto sopra esposto.
- 3) L'autorità edilizia può prescrivere la costruzione di accessi e uscite comuni oppure obbligare i proprietari di impianti esistenti a consentire a terzi l'uso in comune, dietro versamento di un indennizzo adeguato, nella misura in cui ciò risulti necessario dal punto di vista dell'interesse pubblico.

Art. 27 Posteggi per veicoli a motore: Posteggi obbligatori

- 1) In caso di costruzione di nuovi edifici nonché di trasformazioni o ampliamenti, che presumibilmente creeranno traffico supplementare, vanno costruiti sulla parcella stessa oppure nelle immediate vicinanze su terreno privato, posteggi per veicoli a motore accessibili durante tutto l'anno e da mantenere liberi permanentemente per il parcheggio.
- 2) Per case d'abitazione è richiesto almeno un posteggio per appartamento. Per ristoranti e bar un posteggio per ogni 4-5 posti a sedere.
- 3) Qualora non è possibile costruire dei posteggi su proprietà privata, l'autorità edilizia può obbligare il proprietario del fondo a prestare un contributo per la costruzione e la manutenzione di un posteggio in altro loco. L'ammontare dei contributi viene stabilito dall'Assemblea comunale tramite un relativo regolamento.

Art. 28 Condotte di servizio

- 1) Le condotte di servizio pubbliche vengono di regola posate entro il campo stradale oppure entro le linee di allineamento approvate. Qualora una condotta pubblica debba attraversare fondi privati, la costruzione su terreno privato della stessa come

pure di tutti gli impianti che ne fanno parte deve essere tollerata senza indennizzo.

- 2) Se mutano le esigenze del fondo gravato, la condotta deve essere spostata a spese del Comune, nella misura in cui al momento della costituzione del diritto di attraversamento per le condotte non si sia adottata un'altra regolamentazione.
- 3) Il diritto di attraversamento per condotte private si conforma all'art. 691 CCS.

2.4 Costruzione, esercizio e manutenzione di edifici e impianti

Art. 29 Costruzione di edifici e impianti: Principio

- 1) Edifici e impianti devono essere costruiti in modo da pregiudicare il meno possibile l'aria e le acque. Va tenuto conto della natura e del benessere degli abitanti. Edifici e impianti molto frequentati devono essere accessibili anche alle persone invalide.
- 2) Edifici e impianti vanno costruiti secondo le regole riconosciute della scienza delle costruzioni. Devono essere conformi alle vigenti norme sanitarie, di polizia del fuoco e dell'artigianato nonché alle prescrizioni del diritto del lavoro, alla legislazione sull'energia, la protezione delle acque e la protezione dell'ambiente.

Art. 30 Costruzione di edifici e impianti: Carico inquinante

- 1) Edifici e impianti che provocano emissioni foniche devono rispettare le prescrizioni relative alla limitazione delle emissioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

Art. 31 Acque di scarico e acque chiare

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

Art. 32 Lavori di costruzione

- 1) Per lavori di costruzione, che causano emissioni, l'autorità edilizia fissa gli orari di lavoro.

Art. 33 Manutenzione

- 1) Edifici e impianti devono essere costantemente mantenuti in buono stato. Se un edificio o impianto carente di manutenzione mette in pericolo uomini, animali o proprietà altrui oppure deturpa siti caratteristici o paesaggi, l'autorità edilizia obbliga il proprietario ad adottare le misure necessarie. Se costui non dà seguito alle direttive entro il termine, l'autorità edilizia fa eseguire da terzi le misure richieste a sue spese.

2.5 Suolo e spazio aereo pubblico e privato**Art. 34 Uso della proprietà privata a scopi pubblici**

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

3. ZONE**3.1 Zone edificabili****3.1.1 Disposizioni generali****Art. 35 Grado di disturbo di aziende**

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

3.1.2 Genere delle zone**Art. 36 Zona nucleo (N)**

- 1) La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sopredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e

storico-ambientale.

- 2) Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni con funzione commerciale e le aziende artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale
- 3) Sono concesse riattazioni, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti là dove non esistono linee di costruzione.
- 4) Per quanto concerne eventuali nuove costruzioni vale quanto menzionato al cpv. 3. Un'edificazione contigua (a schiera) è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.
- 5) Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con il consulente architettonico. Per le zone senza obbligo del tetto in piode i tetti devono tener conto della struttura del nucleo.
- 6) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente architettonico prima di inoltrare il progetto definitivo.

Art. 37 Zona ampliamento nucleo (AN)

- 1) La zona ampliamento nucleo comprende le zone edificabili adiacenti alle zone nucleo ed è riservata principalmente alla costruzione di case d'abitazione. Sono ammesse costruzioni a scopi commerciali e attività artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.
- 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) Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con il consulente architettonico.
- 4) L'autorità edilizia può emanare piani delle strutture di quartiere in particolare per zone poste intorno a costruzioni di valore storico o architettonico.
- 5) La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente architettonico prima di inoltrare il progetto definitivo.

Art. 38 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. 39 Zona artigianale (A)

- 1) La zona artigianale è destinata solo alle costruzioni artigianali. Sono ammesse attività poco moleste.
- 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. 40 Zona industriale (I) *

- 1) La zona industriale è destinata alle aziende di produzione e ai necessari magazzini.
- 2) Fino a cessazione dell'estrazione in cava, andranno privilegiate le attività connesse alla lavorazione della pietra. Altre attività industriali o artigianali sono ammesse se compatibili con le immissioni derivanti dalle attività di lavorazione della pietra.
- 3) È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile per l'esercizio.

Art. 41 Zona depositi aziendali (DA)

- 1) La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali edili, di macchinari, di legname e simili. Posti di lavoro fissi non sono ammessi.
- 2) L'erezione di nuove costruzioni e di nuovi impianti fissi non è permessa. Modifiche del terreno sono ammesse per permettere i depositi previsti purché sia garantito un buon inserimento nel paesaggio.

Art. 42 Zona orti-giardini (OG)

- 1) La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento quali orti, giardini, ecc., che non possono perciò essere sopredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni che non disturbano le caratteristiche locali.
- 2) Nella zona orti-giardini non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda (abitazioni, posti di lavoro, ecc.). Essa è riservata per piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con le seguenti misure massime:
 - Superficie di base: 20 m²
 - Altezza del fabbricato: 2.50 ml
- 3) Autorimesse possono essere concesse solo in casi eccezionali ben motivati. In questo caso l'inserimento nella caratteristica locale deve essere garantito tramite la consulenza architettonica obbligatoria.

Art. 43 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 edifici 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, parchi giochi, ecc. .
- 3) In queste zone non possono venir erette costruzioni private. È 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.

Art. 44 Zona di conservazione (C)

- 1) **Disposizioni generali:** la zona di conservazione ha per scopo la conservazione di gruppi di edifici con sostanza architettonica di notevole valore paesaggistico.

Edifici esistenti che non hanno più un'utilizzazione a scopo agricolo e che sono ancora utilizzabili conformemente alla loro destinazione possono essere trasformati a scopo d'abitazione se rispettano le disposizioni del piano generale delle strutture.

Nuove costruzioni e ampliamenti come pure la demolizione e ricostruzione: di edifici esistenti non sono ammessi.

La configurazione del terreno esterno deve essere in ogni caso mantenuta allo stato esistente.

Se le costruzioni che necessitano di un rinnovo non vengono risanate entro due anni dall'intimazione dell'autorità edilizia, quest'ultima può ordinarne il risanamento o la demolizione. Se l'ordine non viene eseguito, l'autorità edilizia fa eseguire le misure necessarie a spese del proprietario.

- 2) **Strutturazione architettonica:** la sostanza edilizia di pregio va conservata. Nuovi interventi devono stare in armonia con la sostanza architettonica originale di notevole valore. I tetti sono da coprire con lastre di beola. Abbaini, alzamenti del tetto e impianti per l'energia solare sui tetti non sono ammessi.

Nel piano generale delle strutture sono attribuiti le seguenti categorie per le quali valgono le seguenti disposizioni:

- Edifici da proteggere: edifici di valore rappresentativo e superiore alla media. L'aspetto esterno di questi edifici può essere modificato solo con riserbo.
- Elementi di disturbo sono quegli edifici difficilmente riqualificabili.
- Edifici o elementi di riqualifica: in occasione dei primi interventi edili non limitati alla manutenzione si deve tenere in considerazione il ripristino dell'elemento di riqualifica indicato nel piano generale delle strutture.

- *Edifici da riservare per uso agricolo*: per questi edifici è esclusa la possibilità di modifica della destinazione d'uso.
- 3) **Urbanizzazione**: le infrastrutture possono essere costruiti solo secondo le disposizioni del piano generale di urbanizzazione. Le condotte d'acqua negli edifici sono ammesse soltanto se è garantito lo smaltimento, rispettivamente il trattamento delle acque luride. Gli impianti d'evacuazione delle acque luride esistenti vanno adeguati a spese dei privati alle relative prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di protezione delle acque. Nuovi parcheggi vanno costruiti nei posti indicati nel piano generale di urbanizzazione. I rifiuti vanno trasportati negli appositi luoghi designate dal Comune nel piano generale di urbanizzazione. Antenne e specchi parabolici devono inserirsi bene e sono solo ammesse se un collegamento ad un'antenna preesistente non è possibile. L'autorità edilizia può imporre la costruzione di antenne collettive e designare la zona sottoposta all'obbligo di raccordo. Per le zone di conservazione non esiste nessun diritto ad un accesso garantito per tutto il periodo dell'anno.
- 4) **Ambiente**: l'attuale utilizzazione agricola del terreno attorno agli edifici deve essere garantita anche dopo la loro trasformazione. La costruzione di giardini e di siepi è vietata. Cinte indispensabili per tutelare gli edifici e eventuali orti dai danni arrecati dagli animali domestici possono essere eseguite solo con il permesso dell'autorità edilizia e solo con tondoni di legno orizzontali radi. Le cinte non possono in nessun caso chiudere i passaggi agricoli o impedire lo svolgimento dell'agricoltura e dei lavori forestali. La distanza massima della cinta dalla parete esterna del fabbricato da proteggere è di 3.00 ml.
- 5) **Procedura**: la consulenza architettonica è obbligatoria. Prima dell'inoltro di una domanda di costruzione il committente deve sottoporre l'incarto all'Autorità edilizia per l'esame da parte del consulente architettonico. In base alla perizia di quest'ultimo l'Autorità edilizia può ordinare una modifica del progetto. L'autorità edilizia può elaborare delle direttive di strutturazione in aggiunta alle prescrizioni sulle strutture (modelli tipologici, catalogo dei dettagli da utilizzare) all'attenzione dei richiedenti e dell'esperto in materia edilizia. Il rilascio di licenze edilizie per progetti di costruzione nella zona di conservazione deve essere notificato all'Ufficio cantonale di pianificazione.
- 6) **Costi**: la trasformazione ad altro scopo, nonché l'utilizzazione futura degli edifici nella zona di conservazione, non devono comportare delle spese a carico del Comune. Il Comune può eccezionalmente versare contributi, qualora sussista un diretto interesse pubblico alla realizzazione degli impianti.

3.1.3 Ordinamento delle zone

Art. 45 Schema delle zone (vedi appendice)

- 1) Il tipo di costruzione e l'intensità dell'utilizzazione del suolo nelle zone edificabili si conformano allo schema delle zone ed alle relative definizioni.

- 2) Lo schema delle zone definisce inoltre il grado di disturbo ammissibile delle aziende nonché i gradi di sensibilità.
- 3) Se un fondo è situato su differenti zone edificabili, devono essere rispettati l'indice di sfruttamento e le distanze dal confine in ognuna di queste zone per le parti del fabbricato ivi situate. Per le ulteriori prescrizioni valgono quelle della zona nella quale si trova la parte più grande della costruzione.

Art. 46 **Indice di sfruttamento**

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

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

Gli indici determinanti sono fissati nello schema delle zone.

- 2) **La superficie utile lorda (SUL)** è la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio, incluse le superfici dei muri (fino ad uno spessore di 30 cm) e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel solaio vengono calcolate solo le superfici di quei locali, la cui altezza minima dal punto più basso raggiunge 1.60 ml.
- 3) Sono esclusi:
 - terrazze aperte
 - atri aperti
 - autorimesse
 - cantine
 - locali tecnici (riscaldamento, serbatoio, ecc.)
 - 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 corsi d'acqua 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 i trasferimenti di utilizzazione devono venir iscritti a Registro Fondiario.

Art. 47 **Indice di edificabilità**

- 1) L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio (V) che sporge dal

terreno naturale e la superficie edificabile netta (SEN) della particella.

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

Gli indici determinanti sono fissati nello schema delle zone.

- 2) **Il volume dell'edificio (V)** si calcola considerando le dimensioni esterne; sono escluse le pensiline.
- 3) **La superficie edificabile netta (SEN)** considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile.

Art. 48 Altezza dell'edificio

- 1) Come altezza dell'edificio, vale l'altezza media di tutti gli angoli esterni della costruzione principale, calcolata dal terreno esistente fino al punto d'intersezione con la linea del tetto. Dove il terreno viene scavato l'altezza dell'edificio viene misurata partendo dalla nuova quota. In caso di costruzione contigua deve essere rispettata l'altezza massima per ogni singolo edificio.
- 2) In caso di costruzioni articolate l'altezza dell'edificio viene calcolata per ogni corpo. Quale articolazione è considerata solo una sporgenza o una parte retro posta di almeno 3 ml che parte dal terreno fino al tetto.

Art. 49 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 circonda la costruzione.

Art. 50 Distanza dal confine e dall'edificio

- 1) Tutte le costruzioni devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. Per costruzioni annesse e accessorie fino ad un'altezza di 3.00 ml senza SUL vale in ogni caso una distanza di 2.50 ml oppure a confine con l'accordo del vicino. Quale distanza dal confine vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine del fondo.
- 2) Le distanze dal confine possono venire ridotte dai vicini mediante accordo scritto, se nessun interesse pubblico vi si oppone. L'accordo deve essere approvato dall'autorità edilizia e menzionato a Registro Fondiario.
- 3) Tra edifici situati sullo stesso fondo senza costruzioni annesse e accessorie giusta il cpv. 1, quale distanza dall'edificio va rispettata la doppia distanza dal confine. Quale

distanza dall'edificio vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra i muri esterni degli edifici. Distanze inferiori sono possibili, se non vi si oppongono interessi pubblici.

- 4) Le parti dell'edificio sporgenti come balconi aperti, tettoie, scale esterne ecc., possono sporgere al massimo 1,50 ml verso l'arretramento dal confine e dall'edificio. La loro lunghezza totale non può superare i 2/5 della lunghezza della facciata.
- 5) Le costruzioni sotterranee senza nessuna apparizione esteriore dall'esistente terreno non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie e possono venir costruite al confine. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilita a 1.50 ml.

3.2 Altre zone

Art. 51 Zona d'estrazione di materiali *

- 1) La zona d'estrazione di materiali comprende le aree destinate all'estrazione della pietra e alla sua lavorazione primaria.
- 2) Gli edifici e gli impianti che servono direttamente all'estrazione ed all'approntamento in loco dei materiali estratti possono essere autorizzati per la durata dell'estrazione.
- 3) Opere di protezione: col fine di limitare il pericolo di rotolamento massi, è obbligatoria la formazione di nuovi terrazzamenti e l'adozione di altre opere di contenimento a monte dei terrazzamenti.
- 4) La strutturazione dell'area d'estrazione dopo la chiusura definitiva dell'esercizio o di singole tappe, nonché altri provvedimenti riguardanti la strutturazione e le misure per la protezione dei dintorni, sono da definire nell'ambito della procedura di licenza edilizia.
- 5) Dopo l'estrazione le rispettive aree devono essere strutturate secondo quanto previsto nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 6) La domanda di costruzione, al fine di ottenere la licenza, deve precisare almeno:
 - a) le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto e le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato.
 - b) Le modalità di applicazione delle misure e compensi scaturiti dall'Esame di impatto ambientale.
 - c) le misure atte a garantire la sistemazione finale della zona di estrazione di materiali, la quale deve scaturire da un progetto di ridisegno del paesaggio che si integri nell'esistente contesto ambientale. Devono in particolare essere definiti gli aspetti relativi:
 - al ripristino dell'area forestale tramite specie autoctone e alla gestione della stessa;
 - alla geometria dei profili definitivi che dovrà garantire l'autostabilità del nuovo pendio così come il contenimento di eventuali rotolamenti di materiale;
 - il sistema d'evacuazione delle acque di ruscellamento e meteoriche che dovrà

- permettere di ridurre il carico idrostatico del terreno a livelli accettabili;
 - le vie/piste di accesso a garanzia della manutenzione e dei controlli a lungo termine;
 - al raggiungimento della valenza ecologica degli ambienti interessati dalla zona di estrazione di materiali secondo le raccomandazioni del RIA.
- d) Le modalità di costituzione della garanzia finanziaria (deposito vincolato o altro strumento finanziario di eguale efficacia) per l'attuazione delle prestazioni necessarie per la conclusione dei lavori, compresa l'attuazione del progetto di ridisegno paesaggistico/ambientale.

Art. 52 Zona agricola

- 1) La zona agricola comprende terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che deve essere conservato a tale scopo.
- 2) Edifici e impianti vengono autorizzati solo nella misura in cui simili costruzioni siano necessarie all'utilizzazione agricola del suolo oppure servano al fabbisogno di abitazioni della popolazione contadina e dei loro collaboratori nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole vitali. La costruzione di giardinaggi è ammessa.
- 3) Le costruzioni nella zona agricola devono ben inserirsi nel paesaggio. Restano riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 53 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 si conforma alla legislazione forestale ed alle direttive di pianificazione forestale basate su di essa nonché alle disposizioni relative a edifici e impianti al di fuori delle zone edificabili.

Art. 54 Zona di rispetto

- 1) La zona di rispetto comprende quelle superfici che sono gravate da un divieto permanente di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio, di mantenere libere le viste panoramiche, le rive dei fiumi e laghi o i margini del bosco, di dividere le aree d'insediamento nonché di conservare aree di svago e superfici libere.
- 2) Modifiche nell'uso e nella coltivazione dei fondi come pure modifiche del terreno non possono contrastare con lo scopo della zona di rispetto. Edifici esistenti possono essere riattati. Queste zone sono mantenere libere da vegetazione ad alto fusto. Se il

proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere delle misure necessarie a spese dello stesso.

Art. 55 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.
- 3) L'autorità edilizia adotta i provvedimenti necessari alla protezione, alla cura e alla demarcazione delle zone protette. Essa può in particolare emanare divieti di accesso. L'utilizzazione adeguata a scopo agricolo è ammessa nell'ambito delle misure di cura.
- 4) Per la coltivazione di bosco all'interno di zone di protezione della natura fanno stato le disposizioni della pianificazione forestale.
- 5) Limitazioni concernenti l'utilizzazione e la coltivazione, obblighi di mantenimento e di cura come pure prestazioni d'indennizzo possono essere regolati contrattualmente nell'ambito delle disposizioni legali.

Art. 56 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 la costruzione di edifici e impianti, le modifiche del terreno, l'estrazione e il deposito di materiali nonché altre disposizioni di natura edilizia, che sono in contrasto con lo scopo di protezione. Rimangono riservati gli edifici e impianti, se essi sono necessari per l'utilizzazione agricola o forestale del territorio 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 <! 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.

Art. 57 Zona di protezione delle acque sorgive

- 1) La zona di protezione delle acque sorgive comprende i territori che vengono protetti

da perturbazioni onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile. All'interno della zona di protezione delle acque sorgive non sono ammessi edifici e impianti né utilizzazioni che potrebbero mettere in pericolo l'esistenza delle acque. Le utilizzazioni ammesse possono essere circoscritte in un regolamento.

- 2) Il Municipio emana, per le prese di acqua sotterranea e le sorgenti minerali come pure in caso di bisogno per le prese di sorgenti, piani dettagliati delle zone protette con le zone SI (zona di captazione), SII (zona di protezione adiacente) e SIII (zona di protezione distante), unitamente ai relativi regolamenti conformemente alla legislazione sulla protezione delle acque. Le limitazioni di utilizzazione su parcelle situate entro le zone dettagliate di protezione vanno menzionate nel Registro Fondiario.
- 3) Edifici e impianti nelle zone di protezione delle acque sorgive possono essere autorizzati solo con l'imposizione di oneri. Essi vengono stabiliti consultando una persona specializzata e sono parte integrante della licenza edilizia.

Art. 58 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. 59 Altro territorio comunale

- 1) L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici, la cui utilizzazione di base non è ancora stata definita che servono tuttavia all'agricoltura, alla pascolazione o allo svago.
- 2) Non sono ammessi edifici e impianti che pregiudicano la futura destinazione di una zona. Il rilascio del permesso per progetti di costruzione ammissibili non deve causare spese al Comune. Non esiste alcun diritto di allacciarsi a impianti pubblici d'urbanizzazione.
- 3) Per eventuali progetti di costruzione restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore.

Art. 59bis Area da risanare *

- 1) Il piano generale delle strutture indica come area da risanare quelle aree che creano delle discontinuità (lacerazioni/spaccature) del tessuto paesaggistico.
- 2) Gli interventi futuri in queste aree devono essere intesi come ripristino dello stato originale o come valido e adeguato ridisegno del tessuto paesaggistico.
- 3) Il concetto di risanamento della zona posta in località Ca d'Sott deve avvenire in stretta collaborazione con gli uffici cantonali e l'autorità edilizia.

4. URBANIZZAZIONE**4.1 Disposizioni generali****Art. 60 Urbanizzazione di base e generale**

- 1) L'urbanizzazione di base comprende la rete viaria preposta, le opere per l'approvvigionamento d'acqua e d'energia, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e per il trattamento dei rifiuti come pure gli impianti di trasporto fino agli impianti dell'urbanizzazione generale.
- 2) L'urbanizzazione generale comprende le strade collettrici come pure i condotti principali ed i relativi impianti per l'approvvigionamento idrico e energetico, per il trattamento delle acque di scarico.
- 3) A seconda della loro importanza fanno parte degli impianti di urbanizzazione di base o generale le strade agricole, le piste ciclabili e riservate all'equitazione, i percorsi pedonali e i sentieri nonché i parcheggi e gli impianti di trasporto.
- 4) Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione di base e generale appartenenti al Comune fanno stato le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.

Art. 61 Urbanizzazione particolare

- 1) L'urbanizzazione particolare comprende le strade di servizio, come per esempio le strade di quartiere nonché piazze e zone pedonali come pure i raccordi dei singoli fondi ai tratti principali degli impianti pubblici di urbanizzazione. Fanno inoltre parte dell'urbanizzazione particolare gli impianti collettivi come i parcheggi, gli impianti di trasporto, gli impianti per l'approvvigionamento energetico, i posti di raccolta dei rifiuti e simili.
- 2) L'autorità edilizia può obbligare i proprietari fondiari di un quartiere e di fondi confinanti a costruire impianti collettivi privati. Per gli impianti collettivi più grandi vanno eseguite le procedure di piano di quartiere.
- 3) I proprietari di impianti viari o di servizi tecnologici privati possono venire obbligati

dall'autorità edilizia a mettere a disposizione anche di terze persone i loro impianti contro adeguato indennizzo, nella misura in cui tale caso è di interesse pubblico. L'indennizzo è stabilito dall'autorità edilizia.

- 4) Per l'impostazione, l'utilizzazione, la manutenzione ed il rinnovo degli impianti dell'urbanizzazione particolare fanno stato del resto le prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune nonché le disposizioni dei piani di quartiere.

4.2 Progettazione, esecuzione

Art. 62 Linee di allineamento, linee di livello

- 1) Le linee di allineamento servono a garantire impianti viari e servizi tecnologici esistenti o progettati. Il terreno situato nell'area delle linee d'allineamento non può essere edificato né in superficie né nel sottosuolo.
- 2) Singole sporgenze come spioventi, balconi, ecc. possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1,50 ml, purché esse si trovino ad un'altezza minima di 3 ml dal marciapiede e di 4,50 ml dal livello del campo stradale.
- 3) Le linee di livello stabiliscono le quote degli impianti viari progettati. Le entrate, gli accessi ecc. devono attenersi alle linee di livello.

Art. 63 Progetti generali e progetti di costruzione

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

Art. 64 Procedura

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

prescrizioni procedurali della relativa misura di pianificazione.

Art. 65 Esecuzione: a) Impianti di urbanizzazione pubblici

- 1) L'esecuzione degli impianti comunali dell'urbanizzazione di base e generale spetta al Comune.
- 2) Gli impianti dell'urbanizzazione particolare vengono costruiti dal Comune se questi servono ad un certo numero di fondi. Se il Comune si rifiuta di eseguire l'urbanizzazione particolare, i proprietari fondiari sono autorizzati ad erigere questi impianti quali opere di urbanizzazione privata secondo i piani del Comune.

Art. 66 Esecuzione: b) Impianti di urbanizzazione privati

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

4.3 Finanziamento

Art. 67 Impianti di urbanizzazione pubblici

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

Art. 68 Contributi dei proprietari fondiari

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

sistemazione o modifica di tali impianti.

- 2) In conformità all'interesse pubblico e privato l'autorità edilizia stabilisce la parte di spese degli impianti da pagarsi dalla collettività dei proprietari fondiari.
- 3) Se vengono costruite opere di urbanizzazione con obbligo di contributo nel quadro di una pianificazione di quartiere, i contributi dei proprietari fondiari vanno stabiliti nella procedura di piano di quartiere. Negli altri casi la riscossione dei contributi ha luogo conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione emanati dal Comune.

Art. 69 Tasse di allacciamento e di utenza

- 1) Le tasse d'allacciamento e di utenza vengono stabilite e riscosse conformemente alle prescrizioni dei regolamenti di urbanizzazione.

Art. 70 Impianti di urbanizzazione privati

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

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

IV. PIANIFICAZIONE DI QUARTIERE

1. PIANO DI QUARTIERE

Art. 71 Piano di quartiere

- 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;
 - rettifiche di confini e ricomposizioni particellari.

Art. 72 Disposizioni del piano di quartiere

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

Art. 73 Piano delle strutture di quartiere

- 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 art. 13).
- 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. 74 Prescrizioni edilizie applicabili

- 1) Nella procedura del piano di quartiere devono essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e quelle delle zone (vedi schema delle zone).
- 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 m² nella zona residenziale o di 2'000 m² 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 nella caratteristica locale:

- Lo sfruttamento previsto per la rispettiva zona (vedi schema delle zone) può venir 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 dallo schema delle zone per la rispettiva zona.

Art. 75 Piano di urbanizzazione del quartiere

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

Art. 76 Urbanizzazione del quartiere: Esecuzione

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

Art. 77 Urbanizzazione del quartiere: Finanziamento

- 1) In linea di principio le spese per l'urbanizzazione del quartiere vengono assunte dagli interessati al piano di quartiere. Il Comune versa dei contributi, se vi è un interesse pubblico diretto all'erezione degli impianti, preponderante rispetto agli interessi collettivi delle persone coinvolte.

- 2) La ripartizione dei costi, deve essere stilata secondo i principi valevoli per ii contributi dei proprietari fondiari e inserita nelle disposizioni del piano di quartiere.
- 3) La quota parte dei costi diviene esigibile al momento dell'ultimazione degli impianti di urbanizzazione. L'autorità edilizia può tuttavia obbligare gli interessati al piano di quartiere a effettuare dei pagamenti in acconto già durante i lavori di costruzione. Le quote fatturate vanno pagate entro 60 giorni. In caso di versamento ritardato, viene calcolato un interesse di mora di 0.5% superiore al tasso d'interesse per le ipoteche di secondo rango valevole presso la Banca Cantonale Grigione.

Art. 78 Attrezzatura del quartiere

- 1) Gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere devono essere stabiliti nel piano delle strutture del quartiere, nel piano di urbanizzazione del quartiere oppure in un piano speciale.
- 2) Di regola le spese per l'attrezzatura del quartiere vengono assunte dal Comune.
- 3) Se gli edifici e impianti per l'attrezzatura del quartiere servono principalmente agli interessati al piano di quartiere, questi possono essere obbligati a versare un contributo alle spese, adeguato al vantaggio speciale che ne traggono. Se l'attrezzatura serve esclusivamente agli interessati al piano di quartiere, possono essere addebitate loro tutte le spese. Le quote vanno fissate nella ripartizione dei costi.

2. RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

Art. 79 Ricomposizione particellare

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

Art. 80 Vecchio possesso

- 1) Per tutti i fondi situati nell'area di ricomposizione devono essere elaborati, in base al registro fondiario, un piano e un inventario concernenti il possesso. Da ciò emergono i rapporti di proprietà in merito ai fondi colpiti unitamente ai diritti reali limitati, ad

eccezione dei diritti di pegno, nonché le annotazioni e menzioni.

- 2) Il piano e l'inventario del possesso devono essere esposti pubblicamente per 20 giorni. Ai colpiti deve essere data la possibilità di proporre modifiche e completamenti.
- 3) Le vertenze concernenti l'esistenza e l'estensione della proprietà devono essere rinviate al foro civile.

Art. 81 Deduzioni per l'utilità pubblica

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

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

Art. 82 Nuova assegnazione, conguaglio

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

Art. 83 Epurazione di diritti, annotazioni e menzioni

- 1) Diritti reali limitati come pure annotazioni e menzioni, che a causa della ricomposizione particellare sono divenuti privi d'oggetto oppure che sono in contrasto con lo scopo della ricomposizione, non devono essere ammessi nella nuova assegnazione. Tutti gli altri diritti devono essere sostituiti nel nuovo stato con diritti di pari contenuto. Diritti che non vengono ripresi nella nuova assegnazione devono essere compensati integralmente, ad eccezione dei diritti divenuti privi d'oggetto.

- 2) Tranne i diritti di pegno immobiliare con l'acquisto della proprietà sulle nuove parcelle assegnate decadono tutti i diritti reali limitati del vecchio possesso. I diritti di pegno immobiliare vengono trasferiti ai sensi dell'art. 802 CCS dai fondi ceduti o da parti di essi alle parcelle attribuite in sostituzione. Se non viene assegnato alcun nuovo fondo, i diritti di pegno immobiliare devono essere riscattati.

Art. 84 Rettifica dei confini

- 1) Se nel comprensorio del piano di quartiere vi sono parcelle delimitate in modo irrazionale, che però non richiedono una vera e propria ricomposizione particellare, l'autorità edilizia su richiesta di un proprietario può ordinare la rettifica del confine, se ciò non provoca agli altri interessati alcun danno notevole.
- 2) Allo stesso modo può essere ordinata anche la rettifica dei confini di parcelle periferiche del comprensorio di pianificazione, se queste mostrano dei confini sfavorevoli nei confronti di parcelle situate fuori dal comprensorio di pianificazione.

3. PROCEDURA DEL PIANO DI QUARTIERE

Art. 85 Decisione di attuazione

- 1) La decisione di attuazione spetta all'autorità edilizia. Questa decisione può essere adottata d'ufficio o su richiesta della maggioranza dei proprietari dei fondi che dispongono di più della metà del terreno entro il perimetro del piano di quartiere.
- 2) La decisione di attuazione deve contenere indicazioni circa lo scopo della pianificazione di quartiere e la delimitazione del comprensorio di pianificazione. Essa deve essere resa pubblicamente nota e comunicata per iscritto agli interessati menzionando le possibilità di ricorso.
- 3) Contro la decisione di attuazione e la delimitazione del comprensorio di pianificazione può essere inoltrata opposizione dinanzi all'autorità edilizia entro 20 giorni.

Art. 86 Elaborazione del piano di quartiere

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

Art. 87 Esposizione pubblica, opposizione

- 1) L'autorità edilizia procede all'esposizione pubblica del piano di quartiere per la durata di 30 giorni, rendendola nota secondo l'usanza locale. I proprietari fondiari interessati nonché gli eventuali titolari di servitù, toccati da una ricomposizione particellare, e le persone con diritti personali annotati, devono essere avvisati per iscritto prima dell'esposizione.
- 2) Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità edilizia. Quest'ultima decide in merito alle opposizioni.
- 3) L'esposizione deve essere ripetuta se il piano di quartiere viene modificato in seguito a delle opposizioni. Se le modifiche riguardano unicamente singoli interessati al piano di quartiere, a quest' ultimi deve essere data la possibilità di presentare opposizione entro un termine di 20 giorni.

Art. 88 Emanazione

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

Art. 89 Spese di pianificazione

- 1) Le spese per la pianificazione di quartiere, ivi incluse le spese di un'eventuale ricomposizione particellare oppure di una rettifica dei confini e relative spese di misurazione e demarcazione nonché il dispendio del Comune per l'esame del piano di quartiere, sono tutte messe a carico degli interessati al piano di quartiere.
- 2) Le spese di pianificazione vanno suddivise tra gli interessati secondo il principio del vantaggio conseguito. Le spese di pianificazione, che concernono solo singoli interessati, vanno messe a carico esclusivamente di questi ultimi.
- 3) La quota parte alle spese diviene esigibile una volta terminata la pianificazione, con la notifica della ripartizione dei costi per il pagamento. L'autorità edilizia può tuttavia obbligare gli interessati al piano di quartiere a effettuare dei pagamenti in acconto già durante la procedura. Le quote fatturate vanno pagate entro 60 giorni. In caso di versamento ritardato viene calcolato un interesse di mora di 0.5% superiore al tasso

d'interesse per le ipoteche di secondo rango valevole presso la Banca Cantonale Grigione.

Art. 90 Abrogazione o modifica

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

Art. 91 Riserva della licenza edilizia

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

V. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

Art. 92 Domanda di costruzione

- 1) I seguenti allegati sono da unire in **3 copie** alla domanda di costruzione:
 - 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 d'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 indicando l'utilizzazione dei locali
 - cantina e solaio
 - in casi di riattazione devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione
 - 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 d'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**
 - j) costi preventivati di costruzione
 - k) documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco
 - l) documentazione per costruzioni della protezione civile a mente delle prescrizioni federali e cantonali
 - m) per i progetti edilizi in zona di pericolo la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare
 - n) estratto del registro fondiario

L'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori allegati come calcoli, modelli, fotografie, ecc.

- 2) La domanda di costruzione, i relativi allegati, il calcolo dell'IS/IE nonché il calcolo energetico devono portare la firma del proprietario fondiario, del committente e del progettista.
- 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. 93 Modine

- 1) Con l'inoltro della domanda di costruzione devono essere posate le modine per le parti visibili del progetto di costruzione, in modo da indicare chiaramente l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 1 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
- 2) Le modine possono essere tolte prima dell'evasione definitiva della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

Art. 94 Esposizione, pubblicazione e opposizione

- 1) I progetti di costruzione vengono esposti pubblicamente nel Comune per la durata di 20 giorni.
- 2) L'esposizione deve essere resa nota tempestivamente in tutti gli albi comunali con l'indicazione del committente, del mappale, del progetto di costruzione e della possibilità d'opposizione. Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità edilizia.
- 3) Le opposizioni di diritto privato vengono deferite alla competente autorità civile.
- 4) È possibile rinunciare all'esposizione e alla pubblicazione se è da escludere un pregiudizio a diritti di terzi.

Art. 95 Licenza edilizia

- 1) Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la licenza e evade anche eventuali opposizioni inoltrate.
- 2) Se viene respinta una domanda di costruzione oppure un'opposizione, la decisione deve essere motivata.
- 3) La licenza edilizia viene rilasciata solo dopo l'esistenza di tutti i permessi necessari.

Art. 96 Decisione preliminare

- 1) All'autorità edilizia si può chiedere un parere di massima in merito a singoli punti sostanziali del progetto prima dell'inoltro di una domanda di costruzione.
- 2) Una decisione preliminare non dà diritto al rilascio della licenza edilizia e non può essere impugnata.

Art. 97 Inizio e termini dei lavori di costruzione

- 1) Si può dare inizio ai lavori solo dopo che la licenza edilizia è cresciuta in giudicato.
- 2) La licenza edilizia scade se l'istante non inizia i lavori entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza e se non esegue la costruzione in modo regolare e continuo senza troppe interruzioni dei lavori.
- 3) L'autorità edilizia può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questo termine.

Art. 98 Esecuzione dei lavori, modifiche

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

Art. 99 Controlli dei lavori, collaudo

- 1) L'esecuzione dei lavori viene controllata dall'autorità edilizia o dal suo delegato su incarico dell'autorità stessa.
- 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. Per ogni costruzione il tracciamento deve essere verificato in contraddittorio dall'autorità edilizia prima dell'inizio della costruzione.
- 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. Il termine della costruzione deve essere comunicato all'autorità edilizia in forma scritta.

Art. 100 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 motivi, possono venir addebitate al ricorrente.
- 2) A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.
- 3) Eventuali perizie sono a carico del richiedente, il quale deve essere informato antecedentemente.

VI. NORME DI ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 101 Responsabilità

- 1) Il committente, il progettista, la direzione dei lavori e gli impresari sono solidalmente responsabili dell'esecuzione dei lavori conformemente ai piani approvati e dell'osservanza delle condizioni vincolante alla licenza edilizia.
- 2) Il Comune declina ogni responsabilità relativa alla costruzione e ai controlli che si riferiscono alla costruzione, consistenza, conformità dei materiali e alla sicurezza dell'edificio.

Art. 102 Disposizioni penali

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

Art. 103 Ripristino dello stato di legalità

- 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, l'autorità edilizia 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. 104 Rimedi legali

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

Art. 105 Entrata in vigore

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

SCHEMA DELLE ZONE

Tipo di zona	N	AN	R	A	I	EIP/IP
Indice di sfruttamento	-	0.6	0.5	-	-	-
Indice di edificabilità	-	-	-	2.0	4.0	-
Altezza massima del fabbricato	-	7.50	7.50	7.50	15.00	-
Lunghezza massima del fabbricato	-	25.00	20.00	25.00	50.00	-
Distanza minima dal confine	2.50	2.50	3.00	4.00	5.00	2.50
Distanza minima tra edifici	5.00	5.00	6.00	8.00	10.00	5.00
Emissioni	b)	b)	a)	b)	c)	a) / b)
Gradi di sensibilità fonica	III	III	II	III	IV	II / III

Tipo di zona edificabile:

- N = Zona nucleo
 AN = Zona ampliamento nucleo
 R = Zona residenziale 2
 A = Zona artigianale
 I = Zona industriale
 EIP = Zona per edifici ed impianti pubblici
 IP = Zona per impianti pubblici

Emissioni:

- a) = non moleste
 b) = poco moleste
 c) = fortemente moleste

Gradi di sensibilità fonica:

secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico

Tabella delle modifiche

Decisione del Comune	Approvazione da parte del Cantone	Modifica
04 giugno 2004	DG n. 432 del 18 aprile 2006	Revisione totale
26 ottobre 2018	DG n. 161 del 23 febbraio 2021	Revisione parziale Cave di Arvigo