



Comune di Braggio

Cantone dei Grigioni

LEGGE EDILIZIA DI BRAGGIO REVISIONE 1989



Indice

1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1.1 Scopo.....	4
Art. 1.2 Validità.....	4
Art. 1.3 Competenze.....	4
Art. 1.4 Rimedi legali.....	4
Art. 1.5 Deroghe.....	4
Art. 1.6 Deroghe per ricostruzioni.....	5
Art. 1.7 Zona di pianificazione (blocco di costruzione).....	5
Art. 1.8 Ordinanze di protezione.....	5
Art. 1.9 Mezzi di attuazione.....	5
2. PIANI DIRETTORI.....	5
Art. 2.1 Piano direttore.....	5
3. DISCIPLINA DI BASE.....	6
Art. 3.1 Piano delle zone.....	6
Art. 3.2 Piano generale delle strutture.....	6
Art. 3.3 Piano generale di urbanizzazione.....	7
Art. 3.4 Procedura.....	7
4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE.....	8
Art. 4.1 Confini tra le zone.....	8
Art. 4.2 Schema delle zone.....	8
Art. 4.3 Zona nucleo tradizionale (ZNT).....	8
Art. 4.4 Zona residenziale a due piani.....	9
Art. 4.5 Zona per edifici ed impianti pubblici.....	9
Art. 4.6 Zona di deponia.....	9
Art. 4.7 Zona agricola.....	9
Art. 4.8 Zona forestale.....	10
Art. 4.9 Altro territorio comunale.....	10
Art. 4.10 Zona di protezione del nucleo.....	10
Art. 4.11 Zona di protezione del paesaggio.....	10
Art. 4.12 Zona di protezione della natura.....	10
Art. 4.13 Zona di pericolo I (pericolo elevato).....	11
Art. 4.14 Zona di pericolo II (pericolo limitato).....	11
Art. 4.15 Zona di protezione delle sorgenti.....	11
Art. 4.16 Zona di svago.....	11
Art. 4.17 Divieto di trasformazione.....	11
5. NORME PIANIFICATORIE.....	12
Art. 5.1 Indice di sfruttamento (IS).....	12
Art. 5.2 Distanza dal confine e tra edifici.....	12
Art. 5.3 Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua.....	13
Art. 5.4 Lunghezza del fabbricato.....	13
Art. 5.5 Tipo di edificazione.....	13
Art. 5.6 Numero dei piani.....	13
Art. 5.7 Altezza del fabbricato.....	13
Art. 5.8 Struttura del tetto.....	14
6. NORME DI URBANIZZAZIONE.....	14
Art. 6.1 Particelle edificabili.....	14
Art. 6.2 Assunzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione private.....	14
7. NORME ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICHE GENERALI.....	14
Art. 7.1 Localizzazione degli edifici, spazi esterni.....	14
Art. 7.2 Carattere architettonico.....	15
Art. 7.3 Protezione dei punti panoramici.....	15
Art. 7.4 Configurazione del terreno.....	15
Art. 7.5 Insegne ed antenne.....	15
Art. 7.6 Depositi e discariche.....	15
8. LINEE DI COSTRUZIONE.....	16
Art. 8.1 Definizione.....	16
Art. 8.2 Linee di allineamento.....	16
Art. 8.3 Linee delle strutture.....	16

	Art. 8.4	Linee di andamento altimetrico.....	16
	Art. 8.5	Procedura	17
9.	PIANO DI QUARTIERE		17
	Art. 9.1	Definizione	17
	Art. 9.2	Scopo e procedura	17
10.	NORME EDILI		17
	Art. 10.1	Igiene delle costruzioni	17
	Art. 10.2	Energia e isolamento termico	18
	Art. 10.3	Isolamento acustico.....	18
	Art. 10.4	Obbligo di manutenzione	18
	Art. 10.5	Emissioni.....	19
	Art. 10.6	Letamai	19
	Art. 10.7	Precario	19
	Art. 10.8	Proprietà pubblica	19
	Art. 10.9	Utilizzazione dello spazio pubblico.....	19
	Art. 10.10	Opere di cinta, scavi, piantagioni	20
11.	IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE		20
	Art. 11.1	Ente realizzatore	20
	Art. 11.2	Accessi.....	20
	Art. 11.3	Acqua piovana e sgombero della neve	21
	Art. 11.4	Opere di urbanizzazione pubbliche.....	21
	Art. 11.5	Opere di urbanizzazione private	21
12.	PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA		22
	Art. 12.1	Licenza edilizia Obbligatoria.....	22
	Art. 12.2	Allegati alla domanda di costruzione.....	23
	Art. 12.3	Modine	23
	Art. 12.4	Esposizione dei piani	23
	Art. 12.5	Decisione.....	24
	Art. 12.6	Inizio e termine dei lavori	24
	Art. 12.7	Controllo dei lavori.....	24
	Art. 12.8	Modifiche	24
	Art. 12.9	Esame preliminare	24
	Art. 12.10	Tasse	24
13.	APPLICAZIONE DELLA LEGGE ED ENTRATA IN VIGORE.....		25
	Art. 13.1	Responsabilità.....	25
	Art. 13.2	Disposizioni penali.....	25
	Art. 13.3	Ripristino dello stato a norma di legge	25
	Art. 13.4	Entrata in vigore	25

1. Disposizioni generali

Art. 1.1 Scopo

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

Essa tutela la libertà di costruire entro i limiti dell'interesse pubblico e secondo i criteri di un economico investimento dei mezzi pubblici.

Art. 1.2 Validità

La presente legge edilizia vale per tutto il comprensorio comunale. Le sue prescrizioni sono applicabili per tutte le costruzioni sottoposte a licenza edilizia ai sensi dell'art. 12.1.

Art. 1.3 Competenze

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

L'autorità edilizia può istituire un ufficio tecnico comunale oppure accordarsi con altri Comuni per l'istituzione di un ufficio tecnico intercomunale o consortile.

L'autorità edilizia può far capo alla collaborazione di un esperto, le cui spese sono da addebitare agli interessati.

L'autorità edilizia designa un esperto per la consulenza edilizia per i casi in cui essa è obbligatoria a norma della presente legge.

Art. 1.4 Rimedi legali

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

Art. 1.5 Deroghe

Quando l'applicazione dei disposti di legge costituisce un onere sproporzionato esistendo condizioni particolari, l'autorità edilizia può concedere delle deroghe a singole norme se ciò non lede l'interesse pubblico, alla condizione che il proprietario del fondo su richiesta dell'autorità edilizia, accetti di ripristinare lo stato previsto dalla legge (precario). Quest'obbligo è da annotare al Registro Fondiario.

Non vi è nessun diritto alla concessione della deroga.

Art. 1.6 Deroghe per ricostruzioni

Per case demolite o distrutte nella zona nucleo tradizionale (NT), nei limiti della precedente cubatura l'autorità può concedere delle deroghe ai sensi dell'art. 117 della Legge d'introduzione al Codice Civile in merito alle prescrizioni concernenti l'altezza del fabbricato, l'indice di sfruttamento e le distanze legali. Rimangono riservate le linee di costruzione e i piani di quartiere.

Art. 1.7 Zona di pianificazione (blocco di costruzione)

Se viene avviato l'allestimento o la modifica della legge edilizia oppure di piani delle zone, di piani generali di urbanizzazione e delle strutture, di piani di quartiere o di linee di costruzione, il Municipio può stabilire una zona di pianificazione per i relativi territori.

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. I negozi giuridici relativi a fondi situati nel comprensorio di una zona di pianificazione non danno alcun diritto a indennizzo.

La zona di pianificazione può essere disposta al massimo per un anno e prorogata adeguatamente con il consenso del dipartimento competente.

Tale zona di pianificazione deve essere pubblicata sul Foglio Ufficiale Cantonale e esposta all'albo pubblico comunale.

Art. 1.8 Ordinanze di protezione

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

Art. 1.9 Mezzi di attuazione

A norma della legge edilizia, il Comune emana i seguenti strumenti di pianificazione:

- piano direttore
- piano delle zone con piano generale delle strutture
- piano generale di urbanizzazione

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

2. Piani direttori

Art. 2.1 Piano direttore

Il piano direttore fissa le principali direttive del futuro sviluppo del paese, con particolare riguardo all'utilizzazione, alle strutture, all'urbanizzazione e al finanziamento.

Il piano direttore viene emanato dall'Assemblea comunale. Esso è vincolante per gli organi del comune, non però per i proprietari dei fondi.

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. Disciplina di base

Art. 3.1 Piano delle zone

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

- a) Utilizzazione di base:
 - zona nucleo tradizionale (NT)
 - zona residenziale a 2 piani (R2)
 - zona per edifici ed impianti pubblici
 - zona di deponia
 - zona d'estrazione
 - zona agricola
 - zona forestale
 - altro territorio comunale
- b) Utilizzazione multipla:
 - zona di protezione del nucleo
 - zona di protezione del paesaggio
 - zona di protezione della natura
 - zone di pericolo I e II
 - zona di protezione delle sorgenti
 - zona di svago

Le prescrizioni per queste zone valgono cumulativamente con quelle dell'utilizzazione di base, secondo le quali il relativo territorio è suddiviso.

Alle singole zone viene assegnato nel piano delle zone il rispettivo grado di sensibilità.

Per la delimitazione e l'applicazione dei gradi di sensibilità valgono le prescrizioni dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

Art. 3.2 Piano generale delle strutture

Il piano generale delle strutture promuove, coordina e struttura l'edificazione su determinate porzioni delle zone edilizie del Comune segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico, ambientale ed igienico sanitario nonché il numero, il tipo, l'ubicazione e la volumetria delle costruzioni. Il piano generale delle strutture costituisce la base per l'emanazione di linee delle strutture e di piani di quartiere.

In mancanza del piano generale delle strutture valgono le disposizioni della presente legge edilizia inerenti alle zone edilizie.

Gli edifici storici indicati nel piano generale delle strutture non possono essere demoliti, né alterati nel loro aspetto fondamentale. Il loro riattamento deve avvenire in forma di restauro, previa consulenza dell'Ufficio cantonale monumenti storici.

Gli oggetti culturali e archeologici indicati nel piano generale delle strutture vanno di regola conservati. Per ogni intervento è richiesta la consulenza dell'ufficio Cantonale monumenti storici, rispettivamente del Servizio archeologico cantonale.

Art. 3.3 Piano generale di urbanizzazione

Il piano generale di urbanizzazione costituisce la base per l'urbanizzazione del territorio comunale e per l'emanazione di linee di costruzione e di piani di quartiere.

Il piano generale di urbanizzazione contiene almeno la rete viaria preposta e le strade collettrici, i condotti principali degli acquedotti e dell'evacuazione delle acque di rifiuto, serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Esso può contenere inoltre le strade d'accesso, i parcheggi, le strade agricole, le piste ciclabili, i percorsi pedonali e i sentieri, gli impianti dell'approvvigionamento energetico e delle telecomunicazioni, come pure altri servizi tecnologici nonché le tappe di urbanizzazione e le zone con obbligo del piano di quartiere.

Il piano generale di urbanizzazione può essere suddiviso secondo la necessità in:

- piano viario e
- piano dei servizi tecnologici

Per quanto non vengano statuiti in base a una procedura di esposizione dei piani, i dati acquisiti del piano generale di urbanizzazione nella procedura per il rilascio della licenza edilizia vengono trattati come edifici ed impianti conformi alla destinazione della zona

L'autorità edilizia può emanare un'ordinanza contenente le prescrizioni tecniche per la costruzione delle infrastrutture.

Art. 3.4 Procedura

L'emanazione e la modifica della legge edilizia, dei piani delle zone, dei piani generali di urbanizzazione e delle strutture sono sottoposte alla votazione comunale. Prima della votazione questi mezzi pianificatori sono da esporre pubblicamente per la durata di 30 giorni. Durante questo periodo gli interessati hanno la possibilità di inoltrare proposte e desideri in forma scritta all'autorità edilizia, la quale è tenuta ad evaderli prima della votazione comunale.

L'inizio e la durata dell'esposizione pubblica sono da pubblicare all'albo comunale.

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.

4. Prescrizioni per le zone

Art. 4.1 Confini tra le zone

Quando una particella è inclusa in due differenti zone edificabili valgono le disposizioni della zona dov'è ubicata la maggior parte dell'edificio.

Nel caso in cui la particella è inclusa in parte in zona edificabile ed in parte no valgono le disposizioni di zona relative ad ogni frazione della particella

Art. 4.2 Schema delle zone

Il modo di costruire nelle singole zone deve avvenire secondo lo schema delle zone e i relativi disegni esplicativi.

Tipo di zona	NT	R2
Numero piani	-	2
Indice di sfruttamento	-	0.3
Altezza massima del fabbricato	-	7.50
Lunghezza massima del fabbricato	-	15.00
Distanza minima dal confine	2.50	3.00
Distanza minima tra edifici	4.00	6.00
Gradi di sensibilità fonica	II	II

NT = zona nucleo tradizionale

R2 = zona residenziale a 2 piani

Art. 4.3 Zona nucleo tradizionale (ZNT)

Nella zona nucleo tradizionale sono concesse le riattazioni, le trasformazioni e le ricostruzioni, purché siano rispettate le altezze, le volumetrie, le forme, le pendenze, l'orientamento e il materiale delle coperture, le aperture, i materiali e le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici esistenti e circostanti. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti. Non sono prescritti indici di sfruttamento.

Nuove costruzioni sono eventualmente ammesse unicamente negli spazi attualmente liberi e soltanto nel caso in cui esse non pregiudichino l'ambiente ed il disegno urbanistico dei nuclei.

Valgono le seguenti disposizioni:

- Tetto in piode (qualora sia garantita una fonte di sussidiamento per il maggior costo) oppure tegole di cemento ondulate grigie. 2 falde con una pendenza compresa fra il 60 e il 70 %;
- Facciate in pietra, legno o intonaco rustico. Non sono ammessi materiali cosiddetti sintetici (plastiche, acriliche ecc.);
- Finestre generalmente poste verticalmente con dimensioni ridotte come quelle dominanti nella zona e con ante in legno pieno al naturale. Eventuali balconi solo in legno trattato al naturale.

Sono ammesse solo attività artigianali non moleste, commerciali, agricole, ed è esclusa la costruzione di chalets.

L'autorità edilizia deve richiedere un preavviso di natura architettonica ad uno specialista di sua fiducia ed ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, orientamento degli edifici, ecc. per la salvaguardia degli obiettivi della pianificazione locale.

Art. 4.4 Zona residenziale a due piani

Nella zona residenziale a due piani R2 sono ammesse in particolare nuove costruzioni e riattazioni e trasformazioni di edifici esistenti.

Dov'è istituita la linea delle strutture le costruzioni dovranno avere la facciata a monte allineata sulla medesima.

Valgono le seguenti disposizioni:

- il tetto dev'essere a 2-4 falde con una pendenza compresa fra il 50 e il 70 %; le coperture devono essere previste in piode o in tegole di cemento ondulate grigie
- le facciate devono essere previste in intonaco civile o rustico. Sono ammesse parti in legno se usato in modo tradizionale. Non sono ammessi materiali cosiddetti sintetici (plastiche, acriliche, ecc.)
- le aperture devono essere di dimensioni ridotte e munite di ante in legno pieno trattato al naturale o di gelosie

Sono ammesse attività agricole e artigianali non moleste, come pure quelle commerciali e turistiche. Per la costruzione di nuove stalle non valgono le disposizioni di cui all'art. 4.2 (ad eccezione delle distanze dal confine e tra edifici), e può venir autorizzato l'impiego di materiali a buon mercato. L'edificio deve comunque inserirsi in modo armonioso rispettando le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici esistenti e circostanti.

L'autorità edilizia può richiedere un preavviso di natura architettonica ad uno specialista di sua fiducia ed ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere estetico-architettoniche, di volumetria, orientamento degli edifici, ecc. atte a garantire un corretto inserimento nel paesaggio delle costruzioni.

Per le prescrizioni particolari vedi art. 4.2.

Art. 4.5 Zona per edifici ed impianti pubblici

La zona per edifici ed impianti pubblici è riservata per le costruzioni e gli impianti attuali e futuri come scuole, chiese, impianti sportivi, cimitero, casa comunale etc.

Su questi fondi non possono venir erette costruzioni private di soprastruttura. E' ammessa unicamente l'utilizzazione attuale dei fondi e la manutenzione degli edifici esistenti.

Art. 4.6 Zona di deponia

La zona di deponia è riservata al deposito definitivo di materiale inerte. La sistemazione del materiale di ripiena dovrà essere effettuata secondo un piano che tenga in considerazione le esigenze della protezione del paesaggio e della natura.

L'autorità edilizia potrà emanare un particolare ordinamento di utilizzazione.

Art. 4.7 Zona agricola

La zona agricola comprende il terreno idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura e che dovrà essere conservato a tale scopo. La zona agricola può essere suddivisa secondo la sua idoneità e il suo scopo.

Gli edifici e impianti possono essere autorizzati nella misura in cui essi siano necessari all'utilizzazione agricola del suolo oppure servano all'abitazione della popolazione contadina e dei loro collaboratori nonché ad assicurare l'esistenza di aziende agricole.

Restano riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.8 Zona forestale

La zona forestale comprende il bosco esistente e vaste superfici destinate al rimboschimento. Restano riservate la legislazione forestale federale e quella cantonale.

Art. 4.9 Altro territorio comunale

L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici la cui utilizzazione di base non è ancora stabilita.

Non sono ammessi edifici ed impianti che pregiudicano un futuro scopo della zona.

Per eventuali progetti di costruzione restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.10 Zona di protezione del nucleo

Nella zona di protezione del nucleo sono ammesse nuove costruzioni di soprastruttura di carattere agricolo, nonché ricostruzioni e riattazioni di costruzioni agricole, purché la struttura esterna si adegui al paesaggio circostante.

Prima di rilasciare una licenza edilizia bisogna consultare l'ufficio cantonale monumenti storici.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.11 Zona di protezione del paesaggio

Nella zona di protezione del paesaggio l'aspetto del paesaggio deve essere mantenuto.

La realizzazione di nuove costruzioni di soprastruttura è vietata. Costruzioni esistenti possono essere rinnovate e ampliate in modo proporzionale, purché la struttura esterna si adegui al paesaggio. Prima di rilasciare una licenza edilizia bisogna consultare l'Ufficio cantonale per la protezione del paesaggio e della natura.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore per le costruzioni fuori delle zone edificabili.

Art. 4.12 Zona di protezione della natura

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

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

Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero minacciare i contenuti naturalistici. In particolare le siepi ed i cespugli vanno salvaguardati sull'intero territorio comunale. Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'Ufficio forestale di circondario.

Art. 4.13 Zona di pericolo I (pericolo elevato)

La zona con pericolo elevato serve a tenere lontani uomini, animali e beni reali dell'area minacciata dalle forze prevedibili della natura.

Nella zona con pericolo elevato non è ammessa la costruzione di edifici che servono o possono servire ad ospitare uomini o animali. Là dove simili edifici esistono già, essi possono essere unicamente mantenuti e rinnovati.

Nella zona con pericolo elevato l'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati esclude per principio l'aumentato rischio dei danni causati dalla natura per nuove costruzioni e trasformazioni.

Art. 4.14 Zona di pericolo II (pericolo limitato)

La zona con pericolo limitato serve a proteggere la vita e i beni reali dalle forze prevedibili della natura.

I progetti di costruzione nella zona con pericolo limitato devono osservare le prescrizioni per le misure edili dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati.

Già in fase di progettazione si devono osservare gli oneri edilizi dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati, affinché al momento del rilascio della licenza edilizia siano note le necessarie misure di protezione. Alla domanda di costruzione deve essere allegato il parere dell'Istituto di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.

Art. 4.15 Zona di protezione delle sorgenti

La zona di protezione delle sorgenti comprende l'area delle acque captate o di possibile captazione unitamente ai loro dintorni. L'autorità edilizia può fissare aree di protezione delle sorgenti limitando i diritti di usufrutto a garanzia della qualità dell'approvvigionamento pubblico.

Le zone di protezione delle acque possono venir suddivise in:

- zona di protezione estensiva (zona 3)
- zona di protezione intensiva (zona 2)
- zona della presa d'acqua. (zona 1)

Art. 4.16 Zona di svago

La zona di svago è riservata al picnic ed all'eventuale pernottamento in tenda di escursionisti e comitive. Essa potrà essere attrezzata con quelle infrastrutture minime e semplici adatte a tale scopo ed ai giochi all'aperto.

Art. 4.17 Divieto di trasformazione

All'interno delle zone edificabili le stalle con capienza minima di 8 UBG che consentono ancora una utilizzazione agricola razionale non possono venir trasformate.

5. Norme pianificatorie

Art. 5.1 Indice di sfruttamento (IS)

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

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

La superficie utile lorda (SUL) è la somma della superficie dei piani dell'edificio, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Nel seminterrato si calcolano unicamente i locali adibiti ad abitazione e lavoro.

Nel solaio vengono calcolati solo quei locali adibiti ad abitazione o lavoro, la cui altezza minima raggiunga 1.60 ml.

Sono esclusi:

- locali adibiti a deposito di veicoli, che non servono a scopo artigianale;
- atrio aperto al pianterreno e terrazza sul tetto aperta o coperta;
- balconi aperti e rientranti o sporgenti, se non vengono calcolati come corridoi.

La superficie edificabile netta (SEN) considera la superficie della particella facente parte del progetto posta entro la zona edificabile, dedotta la superficie riservata per la strada o per il marciapiede prevista da una linea di allineamento cresciuta in giudicato.

Bosco e acque non possono venir conteggiate nella superficie edificabile.

Particelle ubicate nella stessa zona di costruzione che confinano con la particella edificabile o che sono separate unicamente da una strada o un ruscello possono pure venir considerate nell'indice di sfruttamento purché il fondo venga onerato da una limitazione di diritto pubblico annotata a Registro Fondiario.

Se da una particella edificata viene tolta una parte essa potrà essere edificata solo se l'indice di sfruttamento misurato su tutta la particella viene rispettato.

Art. 5.2 Distanza dal confine e tra edifici

Tutte le costruzioni principali devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata.

Le parti sporgenti del fabbricato come balconi aperti, verande, tettoie etc. non possono sporgere per più di 1.50 ml verso l'arretramento dal confine. La lunghezza totale dei balconi e delle verande che sporgono verso il confine non può superare 2/5 della lunghezza della facciata.

Due o più costruzioni sullo stesso fondo devono rispettare le distanze tra edifici prescritte per la rispettiva zona.

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

Per corpi accessori (non adibiti ad abitazione o lavoro e di un'altezza massima di 3.00 ml) la distanza da confine può essere di 2.50 ml oppure a confine con l'accordo del vicino.

Le costruzioni sotterranee non sono sottoposte alle disposizioni delle distanze prescritte per le zone edilizie. L'autorità edilizia ha la facoltà di imporre eventuali arretramenti qualora ciò ostacolasse in modo rilevante eventuali tracciati di opere pubbliche. Di regola, in tal caso, la distanza dal confine è stabilita in 1.50 ml.

Art. 5.3 Distanze dalle strade, dai boschi e dai corsi d'acqua

Dove non esistono altre norme, la distanza minima dal margine delle strade, piazze e sentieri comunali è di 2.50 ml.

Per quanto riguarda le strade cantonali vale l'Ordinanza d'esecuzione della legge stradale cantonale (vedi art. 10 e 11)

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

Vengono inoltre fissate le seguenti distanze minime:

- da boschi ad alto fusto 20.00 ml
- da altri boschi 10.00 ml
- dalla Calancasca 10.00 ml
- dal Rià di Librò 5.00 ml
- dai ruscelli 3.00 ml

La distanza viene misurata dal bordo superiore della riva o del riparo.

Art. 5.4 Lunghezza del fabbricato

La lunghezza del fabbricato indica la facciata più lunga. Quando la facciata è articolata, la lunghezza viene misurata come proiezione perpendicolare delle facciate dei singoli corpi sul prolungamento della direzione della facciata più lunga.

Costruzioni attigue e aggiunte a un piano sono da considerare nel calcolo della lunghezza solo se vengono considerate nell'indice di sfruttamento.

Per la lunghezza massima delle facciate per ogni singola zona vedi art. 4.2.

Art. 5.5 Tipo di edificazione

Di regola è prescritta un'edificazione aperta.

L'autorità edilizia può imporre l'edificazione contigua nel caso che gli interessi della pianificazione locale lo esigono.

Art. 5.6 Numero dei piani

Il numero dei piani calcolabili è prescritto dalle norme delle singole zone (v. art. 4.2).

Un piano vale come calcolabile, se più del 30 % della sua superficie è considerata nell'indice di sfruttamento.

Art. 5.7 Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato viene calcolata dal terreno esistente fino al punto di intersezione con la linea del tetto e deve essere osservata in tutti gli angoli del fabbricato.

Per costruzioni articolate l'altezza del fabbricato viene calcolata per ogni singolo corpo.

Dove il terreno viene scavato per una lunghezza superiore a un terzo della facciata, l'altezza viene misurata partendo dalla nuova quota.

Art. 5.8 Struttura del tetto

Su tutto il comprensorio comunale sono ammessi solo tetti a falde, con una pendenza minima del 50%, ad eccezione delle costruzioni accessorie.

I tetti sono da coprire con il materiale usato in zona. Tetti in lamiera non sono ammessi. Tetti in lastre di eternit ondulato sono ammessi solo per pollai, stalle per bestiame di bassa corte, apiari e altre piccole costruzioni, edifici ubicati sui monti. Essi devono essere colorati in bruno.

I tetti con le falde verso la pubblica via devono essere muniti di paraneve. I lucernari sul tetto sono ammessi. Gli abbaini e le insenature nel tetto non sono ammesse. Di regola la direzione del tetto deve essere perpendicolare alle curve di livello del terreno.

6. Norme di urbanizzazione

Art. 6.1 Particelle edificabili

Si possono erigere costruzioni solo su particelle edificabili. Una particella è edificabile:

- **se è idonea.** Una particella è idonea, se per la sua forma e la grandezza consente una edificazione secondo le norme della zona e se non pregiudica nella zona una ricomposizione di particelle edificabili;
- **se è urbanizzata.** Il fondo è urbanizzato se possiede un sufficiente accesso, se esistono sul fondo o nelle immediate vicinanze l'acquedotto, l'elettrodotto e la canalizzazione e l'allacciamento è possibile senza ingente spesa. L'urbanizzazione deve essere garantita al momento dell'ultimazione dell'edificio.

Art. 6.2 Assunzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione private

L'acquedotto e la canalizzazione costruiti dai privati nella seconda tappa, a costruzione ultimata, diventano proprietà del Comune, se sono previsti nel piano generale di urbanizzazione.

I servizi tecnologici costruiti da privati nella seconda tappa possono venir assunti dal Comune con il riordino della zona in prima tappa, senza che l'ente pubblico sia tenuto a versare indennizzi di qualsiasi natura.

La manutenzione di impianti privati spetta al proprietario, compreso lo sgombero della neve.

7. Norme architettonico-paesaggistiche generali

Art. 7.1 Localizzazione degli edifici, spazi esterni

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da formare con il tempo un assieme organico e ben inserito nel sito caratteristico e nel paesaggio.

Sentieri di accesso, giardini e piazzali devono essere progettati in comune dai singoli committenti in base alle indicazioni dell'autorità edilizia.

Art. 7.2 Carattere architettonico

Non sono ammessi restauri, trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le caratteristiche estetico-architettoniche della relativa zona edilizia.

Sono proibiti materiali sintetici per gli elementi e rivestimenti esterni.

L'autorità edilizia può imporre le necessarie modifiche dei progetti.

Art. 7.3 Protezione dei punti panoramici

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.

Art. 7.4 Configurazione del terreno

Il terreno deve, in generale, essere mantenuto secondo la configurazione naturale.

La sistemazione del terreno può essere ottenuta con riempimenti o scavi. L'altezza delle scarpate e dei muri, di regola, non deve superare 1.50 ml. La parte apparente dei muri di sostegno o di cinta deve essere eseguita in pietra naturale.

L'autorità edilizia può imporre le misure per un corretto inserimento nel sito caratteristico e nel paesaggio (materiale dei muri, mascheramenti, etc.) anche tramite dei piani di sistemazione.

Scavi e riempimenti indispensabili, al termine dei lavori, sono da seminare o da abbellire con alberi o cespugli.

Art. 7.5 Insegne ed antenne

La posa di cartelli o insegne deve essere autorizzata dall'autorità edilizia. Altre insegne, salvo le tavole indicative per aziende locali, sono ammesse solo sugli edifici dove si producono o si vendono i relativi prodotti o prestazioni. Le insegne non devono pregiudicare il sito caratteristico e il paesaggio o compromettere la sicurezza del traffico.

Nelle vicinanze delle strade cantonali è necessaria l'autorizzazione della competente autorità cantonale.

Per ogni casa è ammessa una sola antenna esterna nella grandezza idonea per permettere una perfetta ricezione. L'autorità edilizia può obbligare il committente ad allacciarsi ad un'antenna esistente contro adeguato risarcimento del proprietario. Essa può inoltre imporre la costruzione di un'antenna comune e il relativo allacciamento.

Restano inoltre riservate le disposizioni del diritto superiore (Ordinanza federale sulla segnaletica stradale)

Art. 7.6 Depositi e discariche

Piazzali di deposito non devono pregiudicare il luogo ed il paesaggio e comportare dei pericoli per il pubblico e per le acque. L'autorità edilizia può ordinare un'adeguata sistemazione entro un congruo termine.

Le discariche di materiale e di rifiuti sono ammesse solamente nelle rispettive zone di utilizzazione.

Art. 7.7 Campeggi

La costruzione e la gestione di campeggi è ammessa solamente nella zona di campeggio o nelle zone edificabili, premesso che ciò non sia contrario alle prescrizioni della zona e non deturpi il sito caratteristico e il paesaggio.

L'autorità edilizia può limitare nel tempo, e per determinate zone anche vietare, la sosta di roulotte e tende.

8. Linee di costruzione

Art. 8.1 Definizione

Le linee di costruzione comprendono le linee di allineamento, delle strutture e di andamento altimetrico.

Art. 8.2 Linee di allineamento

Lungo le strade pubbliche e private come pure lungo i corsi d'acqua e il margine del bosco possono essere definite delle linee di allineamento.

La parte di terreno contenuta dalla linea di allineamento rimane proprietà privata, non può però essere edificata. Singole sporgenze come spioventi, balconi etc. possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo per 1.50 ml.

Queste sporgenze sono ammesse se si trovano ad una altezza minima di 3.00 ml dal marciapiede oppure di 4.50 ml dal livello della strada. La sua lunghezza massima non può superare 2/5 della rispettiva facciata.

Costruzioni sotterranee o parti di esse di ogni genere, compresi i serbatoi per l'olio e la benzina, possono essere posati nella zona di allineamento solo a mano di un precario.

Art. 8.3 Linee delle strutture

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

Art. 8.4 Linee di andamento altimetrico

L'autorità edilizia può inoltre stabilire l'obbligatorietà delle altezze dei fabbricati e dei colmi da osservare secondo linee di andamento altimetrico.

Art. 8.5 Procedura

Linee di costruzione possono essere tracciate nel piano delle zone, nei piani generali di urbanizzazione e delle strutture nonché nei piani di quartiere. In questi casi valgono le prescrizioni procedurali applicabili ai rispettivi strumenti di pianificazione.

Linee di costruzione possono essere promulgate dall'autorità edilizia al di fuori dai piani sopraccitati. In questo caso valgono le seguenti prescrizioni procedurali:

- esposizione pubblica dei piani per la durata di 30 giorni;
- entro questo termine i proprietari dei fondi interessati possono inoltrare opposizione scritta all'autorità edilizia;
- dopo l'esame delle opposizioni l'autorità edilizia delibera in merito all'approvazione delle linee di costruzione;
- l'autorità edilizia, se necessario, può esperire un tentativo di conciliazione;
- la decisione di approvazione viene comunicata per raccomandata ai proprietari fondiari e agli oppositori.

9. Piano di quartiere

Art. 9.1 Definizione

Il piano di quartiere stabilisce le strutture e l'urbanizzazione di un determinato comprensorio della zona edificabile (quartiere).

Art. 9.2 Scopo e procedura

Il piano di quartiere si prefigge una sensata sovredificazione dell'area del quartiere sia dal punto di vista architettonico, sia in merito a una sana abitabilità e ad una ragionevole urbanizzazione.

Il piano di quartiere, così come la ricomposizione particellare possono essere dichiarati obbligatori per determinati comprensori delle zone edificabili.

A questo scopo l'Assemblea comunale può emanare un regolamento per la pianificazione di quartiere, ai sensi degli art. 38 a 45 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni, il quale deve essere approvato come parte integrante della legge edilizia comunale dal Governo Cantonale.

10. Norme edili

Art. 10.1 Igiene delle costruzioni

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

I locali semi-interrati adibiti ad abitazione e lavoro, nelle facciate, devono sporgere dal suolo mediamente per 2/3 della loro altezza e almeno interamente con una facciata.

Art. 10.2 Energia e isolamento termico

Nuove costruzioni e le rispettive attrezzature devono essere progettate ed eseguite in modo di poter conseguire il maggior risparmio di energia possibile con impiego proporzionato di mezzi. Questo principio vale anche in caso di riattazioni considerevoli di edifici esistenti o di cambiamenti di attrezzature tecniche.

L'autorità edilizia può decretare le prescrizioni minime che devono essere osservate di caso in caso. L'autorità edilizia può chiedere il parere di esperti del ramo, nei casi che lo ritiene necessario. Le spese per la consulenza in materia e eventuali perizie sono a carico di chi intende costruire.

L'autorità edilizia può far controllare, da persone del ramo, il funzionamento degli impianti di riscaldamento o altri produttori d'energia e ordinare le misure necessarie per ottenere un risparmio d'energia, quanto è possibile con spesa proporzionata. I proprietari sono tenuti ad eseguire a proprie spese quanto viene ordinato dall'autorità edilizia.

Art. 10.3 Isolamento acustico

Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti vengono autorizzati solo se dispongono del relativo isolamento acustico indicato dalle prescrizioni vigenti.

I gradi di sensibilità per la determinazione dei valori-limite d'esposizione sono indicati nel piano delle zone.

Art. 10.4 Obbligo di manutenzione

Se un edificio costituisce un pericolo per persone, animali o altre case, oppure stona nell'aspetto paesaggistico a causa di un'insufficiente manutenzione, il proprietario è tenuto alla rimessa a punto oppure alla completa demolizione ed eventuale ricostruzione. Nel caso contrario l'autorità edilizia farà eseguire i lavori a spese del proprietario.

I monumenti storici d'interesse cantonale devono essere mantenuti in modo che non creino pericolo per il pubblico.

Questa norma vale analogamente per recinzioni, muri, depositi, cantieri, per modifiche del terreno risultanti da scavi, riempimenti, etc.

Art. 10.5 Emissioni

Nuove costruzioni, modifiche sostanziali ed ampliamenti che causano rumori, vibrazioni, radiazioni, inquinamenti atmosferici dannosi o molesti vengono autorizzati solo se rispettano le prescrizioni vigenti per la limitazione del carico inquinante, in particolare quelle dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico.

Impianti fissi come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno possono venir autorizzati solo nelle zone designate per tale impegno e rispettando le condizioni dei gradi normativi di sensibilità. Per la valutazione delle emissioni si deve tener in considerazione anche le previsioni del volume del traffico.

Vengono distinte aziende non moleste, mediamente moleste e fortemente moleste.

1. Sono considerate non moleste le aziende che per natura possono essere inserite nei quartieri residenziali e che non pregiudicano in alcun modo il vivere tranquillo e sano. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità II.
2. Sono considerate mediamente moleste le aziende con effetti che si mantengono nella misura di aziende artigianali e industriali tradizionali e che si limitano a un esercizio usuale diurno. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità III.
3. Sono considerate fortemente moleste aziende che producono ulteriori emissioni. Devono adempiere almeno le condizioni del grado di sensibilità IV.

Edifici ed impianti esistenti non conformi alle prescrizioni vigenti sono da risanare.

Art. 10.6 Letamai

Letamai e vasche di colaticcio sono da costruire in modo da non creare molestia. Possono venir ubicati a meno di 4.00 ml dall'edificio vicino ed a meno di 2.50 ml dal fondo vicino, solo con il consenso dell'autorità edilizia e del vicino.

Le perdite di letame durante il trasporto vanno allontanate.

Art. 10.7 Precario

Costruzioni sotterranee, compresi serbatoi di carburante, devono essere eseguite alla distanza di oltre 2.50 ml dal ciglio di strade o di sentieri.

Eccezioni sono permesse solo con stipulazione di un precario iscritto a Registro Fondiario.

Art. 10.8 Proprietà pubblica

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

Art. 10.9 Utilizzazione dello spazio pubblico

Costruzioni sporgenti come balconi etc. di regola non possono sporgere nello spazio pubblico.

L'autorità edilizia può autorizzare queste costruzioni se l'utilizzazione del suolo pubblico non viene onerata o se non costituiscono pericolo per il traffico. Esse devono avere un'altezza minima di 4.50 ml rispetto alla strada o almeno 3.00 ml rispetto al marciapiede e non sporgere per più di 1.00 ml.

Art. 10.10 Opere di cinta, scavi, piantagioni

In via di massima è permesso cingere solo orti e giardini. Altre superfici possono venir cinte solo con il consenso dell'autorità edilizia. Comunque l'area cinta non può superare il 50% della superficie non sovredificata

L'altezza massima di siepi, muretti, reti o qualsiasi altra recinzione non può superare i 1.50 ml.

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. Essi possono sporgere a confine con l'accordo dei proprietari. Verso strade comunali carrozzabili la distanza minima deve essere di 0.80 ml. Per quanto riguarda le strade cantonali valgono le disposizioni dell'Ordinanza d'esecuzione della Legge stradale cantonale (vedi art. 13).

E' vietato cingere con filo spinato e con materiale in plastica.

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.

Per gli alberi e gli arbusti valgono in generale le disposizioni della Legge d'introduzione al Codice Civile Svizzero e dell'Ordinanza d'esecuzione della Legge stradale cantonale (vedi art. 12)

11. Impianti di urbanizzazione

Art. 11.1 Ente realizzatore

Il Comune costruisce e mantiene le strade pubbliche ed i servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazione, depurazione ecc.) previsti dal piano generale di urbanizzazione secondo i crediti approvati.

Le strade private, gli accessi e i servizi tecnologici privati sono da costruire e mantenere a spese dei privati secondo le prescrizioni del Comune.

Art. 11.2 Accessi

L'accesso stradale non deve arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Autorimesse con uscite sulla strada devono venir ubicate ad una distanza minima di 3.00 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 piano di almeno 3.00 ml.

Gli accessi devono garantire la possibilità di manovra dei veicoli all'infuori della strada pubblica. Essi devono essere posti di regola perpendicolarmente alla strada e devono permettere una sufficiente visuale.

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

L'autorità edilizia può concedere deroghe in caso di provata impossibilità a osservare le norme di questo articolo, semprechè non ne derivi un pericolo per la circolazione.

Art. 11.3 Acqua piovana e sgombero della neve

E' proibito convogliare l'acqua del tetto o altra acqua sulla strada pubblica, sulle piazze o sui sentieri.

L'acqua del tetto è da convogliare nei pluviali e da questi nella canalizzazione, possibilmente separandola dalle acque luride.

I proprietari sono tenuti a prendere i necessari provvedimenti per impedire che la neve cada dagli edifici sulla strada pubblica.

Art. 11.4 Opere di urbanizzazione pubbliche

Il Comune costruisce, gestisce e mantiene le strade, i sentieri, l'acquedotto e la canalizzazione.

Le condotte pubbliche vengono di regola posate nel campo stradale o nei percorsi pedonali e nei sentieri oppure entro le linee di allineamento.

Quando una condotta deve attraversare un fondo privato, il proprietario è obbligato a tollerare l'attraversamento contro il versamento di un'equa indennità. In caso di controversia l'indennità viene stabilita dalla competente Commissione di espropriazione. Qualora lo stato del fondo urbanizzato subisca una modifica (ad esempio in caso di edificazione) la condotta deve essere spostata a spese del Comune. Tale obbligo non sussiste qualora, al momento della posa delle condotte, il Comune abbia versato una indennità confacente. Il diritto di attraversamento è da iscrivere a Registro Fondiario.

Art. 11.5 Opere di urbanizzazione private

Le condotte private sono da costruire secondo le prescrizioni dell'autorità edilizia. Essa fissa il punto di allacciamento, il tracciato e le dimensioni della condotta come pure l'ubicazione di contatori e dei tombini ecc.

Le spese per la costruzione e la manutenzione delle condotte sono a carico dei privati.

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

12. Procedura per la licenza edilizia

Art. 12.1 Licenza edilizia Obbligatoria

Per ogni nuova costruzione, riattamento, trasformazione o demolizione prima dell'inizio dei lavori bisogna inoltrare al Comune una relativa domanda di costruzione. L'obbligo alla licenza edilizia vale in particolare per i seguenti lavori:

- a) nuove costruzioni;
- b) aggiunte ad edifici esistenti e demolizioni;
- c) modifiche all'edificio come ad esempio modifiche alle fondamenta, alle facciate, al tetto;
- d) modifiche dell'utilizzazione di locali o costruzioni esistenti;
- e) impianti o costruzioni che richiedono un permesso a norma dell'Ordinanza cantonale sulla polizia del fuoco. Costruzioni per il deposito o il trasbordo di materie inquinanti ai sensi delle prescrizioni sulla protezione delle acque;
- f) acquedotti, canalizzazioni, impianti di depurazione;
- g) pollai e stalle per bestiame di bassa corte nonché apiari e altre piccole costruzioni;
- h) recinzioni;
- i) la posa di insegne fisse, mobili o luminose e vetrine;
- k) rinnovazioni esterne;
- l) costruzioni provvisorie;
- m) roulotte o simili che all'anno stazionano per più di una settimana allo stesso posto e sostituiscono una costruzione fissa;
- n) l'installazione e la gestione di campeggi, di cave di sassi, di sabbia ed impianti simili;
- o) impianti privati di trasporto, compresi gli impianti a scopo turistico;
- p) modifiche del terreno, muri di sostegno;
- q) condotte aeree di ogni genere, salvo il telefono;
- r) antenne esterne e pannelli solari.

Le modifiche ai piani approvati sono da notificare prima dell'esecuzione.
L'autorità edilizia decide se è necessaria una nuova pubblicazione.

Art. 12.2 Allegati alla domanda di costruzione

I seguenti allegati sono da unire in 4 copie alla domanda di costruzione:

- a) piano di situazione ufficiale del cantiere 1:500 o 1:1'000 e dei dintorni con indicazione degli accessi e delle distanze dai confini. E' pure obbligatoria l'indicazione della rete stradale, i percorsi pedonali ed i sentieri previsti dal piano generale di urbanizzazione per la parte che interessa il fondo su cui si intende costruire;
- b) piante di tutti i piani dell'edificio compreso la cantina e il solaio in scala 1:100 con indicazioni complete delle cubature, consistenza dei muri, superfici dei pavimenti e delle finestre indicando l'utilizzazione dei locali. In casi di riattamento devono essere indicate chiaramente le strutture da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) piani di tutte le facciate in scala 1:100 compreso la situazione attuale del terreno e quella progettata;
- d) sezione trasversale e longitudinale dell'edificio, comprendente l'altezza dei locali con indicazione della quota della strada e di quella del terreno attuale e progettato, indicando le quote e gli allacciamenti per l'acquedotto, l'elettrodotto e il telefono;
- e) piano della canalizzazione in scala 1:100;
- f) una relazione tecnica sul formulario ufficiale con indicazioni del materiale e del colore impiegato;
- g) il calcolo dell'indice di sfruttamento;
- h) il calcolo energetico;
- i) la documentazione degli impianti che richiedono un permesso della polizia del fuoco;
- j) i costi preventivati di costruzione;
- k) per i progetti edilizi in zona di pericolo la decisione dell'Istituto cantonale di assicurazione dei fabbricati circa l'esame preliminare.

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

Per domande di costruzione ai sensi dell'art. 12.1 lett. b) -r) sono da inoltrare gli allegati necessari per l'esame del progetto.

Art. 12.3 Modine

Per costruzioni esterne, con l'invio della domanda di costruzione vanno posate le modine in modo da indicare chiaramente la sagoma e l'altezze dell'edificio. I confini della particella sono da marcare. Le modine devono indicare la quota del piano terra.

Le modine devono rimanere fino all'evasione definitiva della domanda di costruzione e in seguito allontanate entro un termine ragionevole.

Art. 12.4 Esposizione dei piani

I piani vengono esposti presso il Comune durante 30 giorni. L'esposizione viene resa pubblica all'albo comunale con l'indicazione del committente, della particella e del progetto.

Durante i 30 giorni di esposizione si può inoltrare opposizione di diritto pubblico all'autorità edilizia.

Le opposizioni di diritto privato vengono deferite al giudice civile.

Art. 12.5 Decisione

Scaduto il termine di opposizione, l'autorità edilizia emana la decisione, che evade anche eventuali opposizioni inoltrate.

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

La licenza edilizia viene rilasciata solo dopo l'esistenza di tutti i permessi necessari.

Art. 12.6 Inizio e termine dei lavori

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

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 interruzione dei lavori.

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

Art. 12.7 Controllo dei lavori

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

Nella decisione relativa alla concessione della licenza edilizia al committente verrà comunicato in quale stadio della costruzione dovrà avvertire l'autorità edilizia per permettere i relativi controlli. Per ogni costruzione bisogna indicarne i limiti con la corda, che verranno controllati dall'autorità edilizia. Alle persone incaricate del controllo indicate dall'autorità edilizia va concesso in ogni momento il libero accesso al cantiere.

Al termine dei lavori l'autorità edilizia collauda la costruzione. Prima del collaudo non può essere abitata.

Art. 12.8 Modifiche

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

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

Art. 12.9 Esame preliminare

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

Art. 12.10 Tasse

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.

A tale scopo l'Assemblea comunale emana un regolamento.

13. Applicazione della legge ed entrata in vigore

Art. 13.1 Responsabilità

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

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

Art. 13.2 Disposizioni penali

Le contravvenzioni alle disposizioni della presente legge edilizia e alle norme emanate in conformità della legge stessa, sono punite con multe fino a fr. 30'000.-. Se il contravventore agisce a scopo di lucro, il Municipio non è legato al massimo della multa.

Se una contravvenzione viene commessa nell'evadere un affare di una persona giuridica, società in nome collettivo o in accomandita, ditta individuale o collettività di persone senza personalità giuridica o altrimenti nello sbrigare un'operazione d'affare o d'ufficio per terzi, le disposizioni penali sono applicabili alle persone che hanno agito o avrebbero dovuto agire a nome degli stessi. La persona giuridica, la società o la collettività di persone risponde solidalmente delle multe e delle spese.

Le contravvenzioni alla Legge cantonale sulla pianificazione territoriale oppure ad atti legislativi e decisioni basati su di essa si prescrivono entro cinque anni dalla conclusione del reato. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La sanzione penale per una contravvenzione si estingue dopo cinque anni.

Art. 13.3 Ripristino dello stato a norma di legge

Il committente deve ripristinare lo stato a norma di legge indipendentemente se è stato punito o no. Se non ossequia l'intimazione entro il termine comminato, il Municipio può far eseguire i provvedimenti da terzi a spese del reitante.

Per le spese dei provvedimenti sostitutivi spetta al Comune un'ipoteca legale nei confronti del proprietario fondiario.

Art. 13.4 Entrata in vigore

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

La legge edilizia del 10 luglio 1978 viene sostituita con l'entrata in vigore della presente legge.

Deciso dall'Assemblea comunale il 17.12.1989

In nome dell'Assemblea comunale: Il Sindaco:

Il Segretario:

Approvato dal Governo con Decreto no. 1537 del 11.06.1990.