

# Sistemazione esterne fuorizona edificabile EFZ

Indicazioni in merito alla  
conservazione del paesaggio  
rurale tradizionale fuori delle  
zone edificabili

aprile 2017



Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)  
Grabenstrasse 1, 7000 Coira  
Tel. 081 257 23 23  
[info@are.gr.ch](mailto:info@are.gr.ch)

## Con la collaborazione di

- Andreas Egger e Sandra Gerber, Studio Andreas Egger  
Raumplaner und Landschaftsarchitekt, Coira
- Simone Jakob, Ufficio per la natura e l'ambiente
- Simon Berger e Ulrike Sax, Servizio monumenti
- Linus Wild, Alberto Ruggia, Beat Sonder, Adrian Cadosch e Martin Ott, ARE-GR

## Layout e fotografie

Markus Bär, ARE-GR  
Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

## Schizzi

Ramona Deplazes, ARE-GR

## Traduzione

Cancelleriadi Stato

## Documento online all'indirizzo

[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)

**1ª edizione, aprile 2017**

Per agevolare la lettura si è evitato di indicare anche la forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a persone di entrambi i sessi.



Elenco delle immagini	2
Introduzione	3
Raccomandazioni	6
Modifiche del terreno	6
Muri a secco	8
Accessi pedonali e veicolari	9
Terrazzi	11
Recinzioni	12
Rinverdimento e piantagioni	13
Quadro giuridico	16
La domanda di costruzione	17

## **Altra documentazione raccomandata**

Le seguenti pubblicazioni costituiscono una base importante per la presente guida:

- Cantone di Appenzello Esterno: Umgebungsge-  
staltung ausserhalb der Bauzone, 2013
- Cantone di Zugo: Gestaltung von Bauten und  
Anlagen ausserhalb der Bauzone – Leitfaden,  
gennaio 2016
- Hochparterre: quaderno tematico «Zuger Land-  
schaften», maggio 2016
- Ufficio federale delle strade USTRA: La conser-  
vazione delle vie di comunicazione storiche –  
Guida tecnica d'applicazione, 2008

# Indice delle illustrazioni

- 01 | Cascina ieri e oggi
- 02 | Interventi sul terreno
- 03 | Stalla con scarpata o muro di sostegno
- 04 | Muri a secco e blocchi di pietra
- 05 | Strade carrozzabili
- 06 | Posteggi
- 07 | Terrazzi
- 08 | Tipi di recinzione
- 09 | Piantagioni
- 10 | Sorbo degli uccellatori e sambuco
- 11 | Piante legnose





## Cambiamento delle abitudini e del paesaggio

Nei Grigioni, per lungo tempo il sostentamento della popolazione dipendente dall'agricoltura è stato caratterizzato da grandi difficoltà e da numerose privazioni. Sul fondovalle mancava lo spazio per coltivare fieno a sufficienza per tutto l'anno. Le abitazioni e le stalle venivano costruite perlopiù una accanto all'altra, ammassate, spesso sul terreno meno produttivo. Questo metodo permetteva di sfruttare al meglio la scarsa superficie disponibile.

Subito dopo lo scioglimento della neve, la gente saliva insieme al bestiame dapprima sui monti, in seguito sugli alpeggi posti ancora più in alto. Siccome non vi erano né strade, né automobili, non era possibile tornare tutte le sere in paese e raggiungere il bestiame il mattino successivo. Per questo motivo, oltre alle abitazioni in paese erano necessarie delle semplici cascine abitabili in montagna. Siccome tutto andava dapprima portato in quota, compreso il materiale per la costruzione, le cascine disponevano solo di quanto assolutamente necessario. Invece di trasportare grosse travi di legno con un veicolo o con un elicottero, si optava per travi sottili trainate sul posto da buoi. Invece di

erigere muri di sostegno con grandi massi grazie all'escavatore, nelle vicinanze venivano raccolti sassi, che in seguito venivano accatastati a mano. Perciò, gli edifici si trovavano in mezzo alla natura. In altre parole, la natura confinava direttamente con le cascine.

Tutto ciò appartiene al passato.

L'industrializzazione ha trasformato anche l'agricoltura. L'offerta di macchinari, trattori e automobili ha semplificato la vita dei contadini di montagna. Sono state costruite strade a quote sempre più elevate, in parte addirittura fino alle cascine più discoste. Di conseguenza, sono stati proprio i monti alle quote intermedie a perdere la loro funzione, siccome ora è possibile e semplice tornare in paese con un veicolo.

Tuttavia, l'industrializzazione non ha modificato solo l'agricoltura, bensì la vita dell'uomo moderno in generale. Mentre nel 1800 appena il 10% ca. della popolazione svizzera abitava in città, all'inizio del XXI secolo la percentuale di persone che viveva in città e negli agglomerati era salita al



# Introduzione

75%. La tecnologizzazione è stata ancora maggiore dello spostamento della popolazione verso le città. Ciò ha portato a un'accelerazione (tuttora in corso) della vita.

Quale reazione a questo cambiamento, cresce l'esigenza di un ritmo meno frenetico e di maggiore contatto con la natura. Il rustico diventato «inutile» trova così un nuovo uso come casa di vacanza o per il fine settimana. Ne consegue quasi sempre una modifica della cascina e dell'ambiente circostante. Solo poche persone desiderano trascorrere il loro tempo libero in una cascina priva di pavimento e isolazione. Siccome il fine settimana è breve, deve essere breve anche il viaggio per raggiungere la cascina. Di conseguenza, dovrebbe essere possibile accedervi con un veicolo e andrebbe previsto il necessario posteggio. Tutti desideriamo approfittare dell'aria pura di montagna, possibilmente al sole davanti alla cascina, non al suo interno. Tuttavia, spesso il terreno ripido e irregolare limita le possibilità di posizionare una sedia a sdraio o un tavolo con sedie o panche. Il desiderio di disporre di una superficie pianeggiante è comprensibile. Ancora meglio se tale superficie fosse pavimentata, per evitare che le gambe del tavolo e delle sedie sprofondino. I requisiti della modernità abitativa conquistano così i rustici, modificando l'immagine del paesaggio rurale alpino sviluppatasi nel tempo, sebbene

proprio questa immagine sia il motivo che rende interessanti i rustici. L'idea di conservare gli edifici grazie a una nuova utilizzazione può produrre il risultato opposto.

Il nostro stile di vita moderno non modifica tuttavia solo l'aspetto del paesaggio in montagna, bensì anche di quello sul fondovalle. L'agricoltura moderna richiede aziende più grandi. Le piccole aziende vengono abbandonate e le vecchie case contadine vengono trasformate in abitazioni. Anche in questo caso, gli standard moderni non possono mancare. Le aziende agricole ancora attive non dispongono più dello spazio necessario all'interno degli insediamenti, la cui edificazione è di solito molto fitta, e quindi si trasferiscono. Il fondovalle attorno ai paesi, un tempo libero, viene edificato. In questo modo viene modificato un ulteriore elemento costitutivo del paesaggio rurale storico.

La presente guida cerca di formulare raccomandazioni generali al fine di attenuare le contrapposizioni tra la conservazione del paesaggio rurale e le esigenze della società moderna, nonché di aumentare la comprensione. Le presenti raccomandazioni valgono naturalmente solo laddove esiste anche una base giuridica per il rilascio di un permesso. Infatti, non in tutti i casi è ad esempio ammissibile realizzare un accesso veicolare.

## | 1.1





## L'ambiente circostante e le esigenze odierne

L'aspetto odierno delle regioni alpine è il risultato di decenni di coltivazione del territorio da parte dei contadini. I prati e i pascoli alpini si conservano solo grazie allo sfruttamento agricolo permanente. Senza agricoltura, inerbiscono e rimboschiscono.

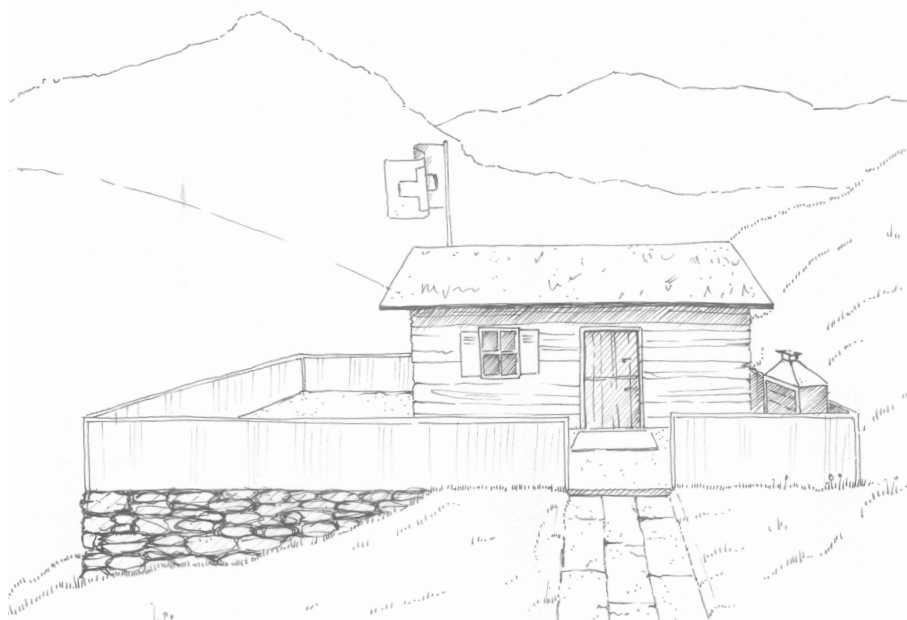
Gli edifici funzionali in questo paesaggio rurale sono stati realizzati in modo economico con materiali di costruzione tipici del luogo. Le tipologie degli edifici a scopo abitativo permanente e i tipi di rustici presentano quindi caratteristiche regionali.

Anche il terreno coltivato circostante si è sviluppato a seguito della necessità di sfruttare al meglio il paesaggio a fini agricoli. Superfici private e organizzate erano praticamente inesistenti. Ne è risultata la tipica organizzazione degli ambienti circostanti, accurata e discreta. All'epoca mancavano quasi completamente le strade verso gli edifici e anche gli spiazzi esterni, dove esistevano, erano molto piccoli.

Se si desidera conservare questi paesaggi rurali sviluppatisi durante i secoli, l'influenza antropica deve essere ridotta a un livello sopportabile. Altrimenti i provvedimenti edilizi cancelleranno l'aspetto del paesaggio rurale. Per questo motivo, in generale vale il principio seguente: **meno si interviene, meglio è!**

Le raccomandazioni seguenti relative alla sistemazione degli ambienti circostanti in caso di rustici nonché di edifici abitativi permanenti agricoli e non agricoli devono servire alla conservazione del paesaggio rurale prossimo alla natura delle Alpi grigionesi.

I disegni sottostanti mostrano la variazione dell'aspetto del paesaggio causata da interventi eccessivi nell'ambiente circostante a seguito dello sfruttamento per il tempo libero.



| 1.2

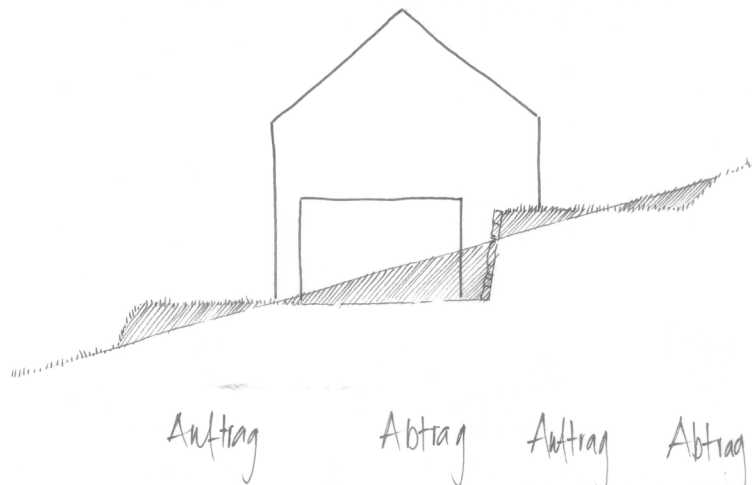
# Raccomandazioni

## Modifiche del terreno

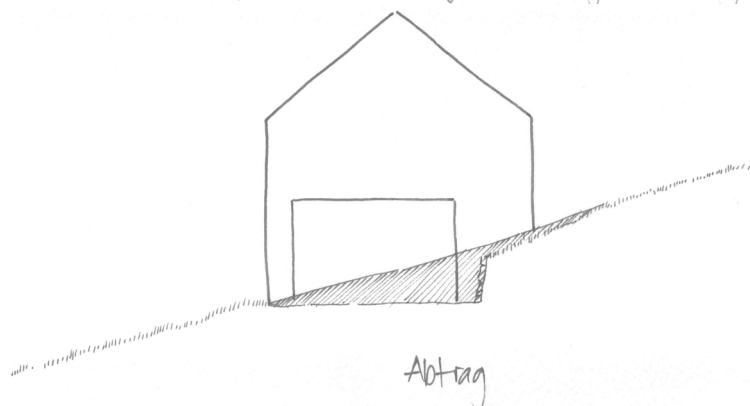
**Considerare la topografia esistente** | Le modalità secondo cui gli edifici sono inseriti nel paesaggio varia da regione a regione. In tutte le regioni sembra però che il paesaggio avvolga le case. Non è il paesaggio che si adegua agli edifici, bensì sono gli edifici che si inseriscono nel paesaggio. Le superfici piane conferiscono un aspetto innaturale e disturbano l'aspetto del paesaggio. Gli spostamenti di terra devono perciò essere limitati al minimo. Sarebbe meglio sfruttare le superfici piane esistenti.

Un tempo, l'utilizzo degli edifici era limitato principalmente agli spazi interni. Perciò era sufficiente un semplice accesso alla porta d'entrata. Le scarpate e i muri si limitavano al minimo indispensabile. In caso di modifiche dell'ambiente circostante, questa caratteristica deve essere conservata. Il progetto va adeguato in modo accurato alla topografia esistente.

### | 2.1



### | 2.2



Grazie a macchine edili moderne, oggi è possibile realizzare in modo relativamente semplice interventi importanti nel terreno. Tuttavia, in questo modo il paesaggio e l'ambiente circostante di un edificio vengono modificati in modo importante (2.1). Fuori dalle zone edificabili, gli interventi nel terreno naturale andrebbero possibilmente evitati o ridotti al minimo. In questo modo, anche le spese risultano minori (2.2).



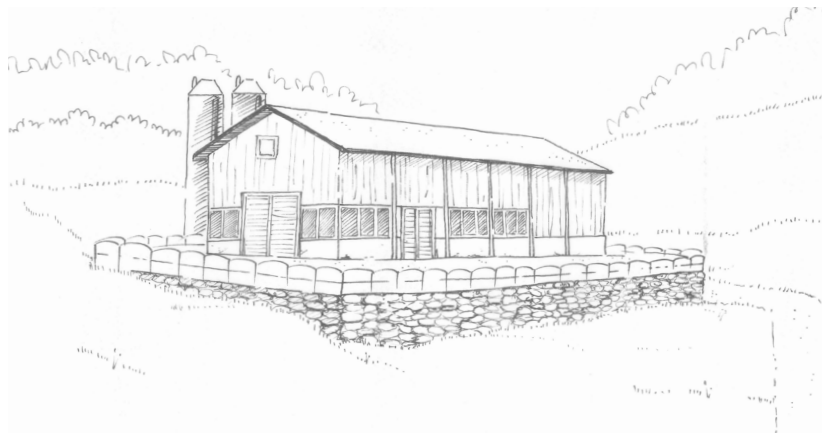
**Limitare al minimo gli interventi** | Per rispettare gli ambienti circostanti caratteristici si dovrebbe rinunciare alla realizzazione di scarpate e muri. Gli interventi edilizi disturbano la visuale e vengono percepiti come corpi estranei nel paesaggio.

Se delle modifiche del terreno, ossia riempiimenti e sterri, risultano inevitabili per ragioni tecniche (ad esempio messa in sicurezza del pendio), esse devono essere limitate il più possibile. Devono essere sfruttate le caratteristiche del paesaggio. Ciò significa che la nuova scarpata non è liscia,

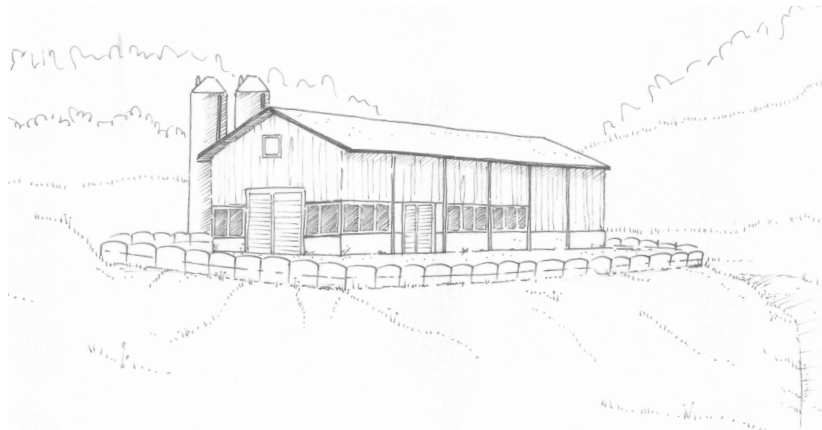
bensì viene modellata in modo dolce e si adegua al terreno esistente presentando una pendenza simile. I passaggi dal terreno esistente a quello nuovo devono presentare una certa gradualità, ossia fluidità.

Se una scarpata non è sufficiente, si raccomandano muri possibilmente corti e bassi. Andrebbero costruiti esclusivamente muri a secco. In generale, bisogna rinunciare a muri isolati o in calcestruzzo, salvo nei casi in cui sono tipici del luogo.

Se la superficie antistante la stalla viene sostenuta con un muro, la stalla sembra posata su un basamento e quindi, nel paesaggio, risulta più massiccia (3.1). Se invece la superficie antistante viene sostenuta da una scarpata, la stalla appare più leggera e più piccola (3.2).



| 3.1



| 3.2

# Raccomandazioni

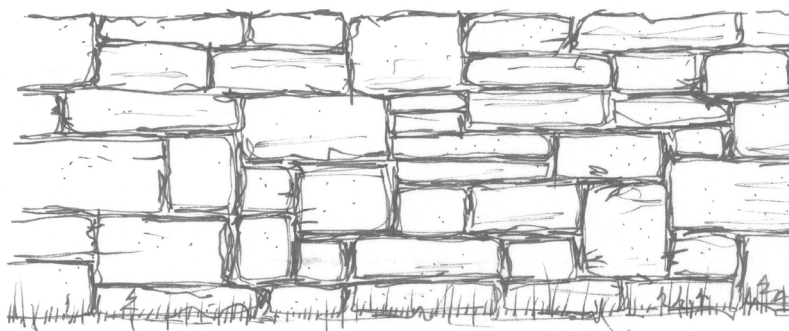
## Muri a secco

Tradizionalmente, i muri di sostegno e quelli isolati venivano costruiti a secco, ossia senza leganti come la malta. Nella maggior parte dei casi venivano sovrapposti con cura sassi spigolosi presenti nei dintorni. Perciò, i muri a secco si integrano bene negli ambienti circostanti. A seconda dello spessore e della solidità delle fondamenta, anche i muri a secco sono molto stabili e possono fungere da muri di sostegno o di controriva contro la pressione del pendio. Qualora per motivi statici non fosse possibile realizzare un muro a secco, esso può essere «foderato». In questi casi, dei sassi fungono da rivestimento per un muro realizzato ad esempio in calcestruzzo, che in tal modo non risulta visibile. Questa soluzione richiede un drenaggio che permetta un'evacuazione laterale

dell'acqua proveniente dal pendio. Inoltre, per conservare l'effetto di naturalezza l'aspetto delle fughe non dovrebbe essere troppo regolare.

Oggi si osserva spesso anche la presenza di muri costruiti con blocchi di pietra (pietrame da scogliera). Si tratta di muri di sostegno composti da grandi blocchi di pietra, spesso sgrossati a forma di parallelepipedo. Per via delle loro dimensioni, i blocchi possono essere trasportati e posizionati solo con l'ausilio di veicoli e macchinari. Per questo motivo, nella costruzione tradizionale di muri non venivano utilizzati. Il loro impiego va quindi respinto. Anche i gabbioni, diventati di moda negli ultimi anni, non sono tipici.

### | 4.1



Un tempo i muri a secco venivano realizzati a mano. Di conseguenza, i loro sassi sono piccoli. Essi venivano accatastati in modo da combaciare senza molta preparazione (4.1). I muri composti da blocchi di grandi dimensioni possono essere realizzati solo con macchinari e danno un'impressione di pesantezza. (4.2).

### | 4.2





## Accessi pedonali e veicolari

La via di accesso tipica è perfettamente integrata negli spazi verdi e quasi impercettibile. Per i monti, ciò significa che la larghezza del sentiero equivale a ca. 50 cm. Al di fuori dei paesi bisogna rinunciare a pavimentazioni con lastre per giardino o soluzioni simili, nonché a delimitazioni fisse (cordoli, ecc.)

Nuovi accessi veicolari possono essere autorizzati solo in casi isolati. È ammesso al massimo un ampliamento minimo dell'accesso esistente. In ogni caso, la strada andrebbe realizzata nel modo più discreto possibile. La soluzione ideale consiste in

un accesso su strada sterrata con un striscia verde erbosa al centro. Il tracciato va integrato in modo naturale nel paesaggio, in modo da richiedere solo adeguamenti minimi del terreno.

Strade caratterizzate da una massicciata o da ghiaia non rovinano l'aspetto del paesaggio come le pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto. Se tuttavia la strada necessita di un rivestimento duro a seguito del tipo di sfruttamento (utilizzazione agricola intensa) o del tipo di terreno, tale rivestimento dovrebbe essere permeabile all'acqua.

In passato le strade non venivano ampliate e per motivi economici il loro tracciato sfruttava il terreno in modo ideale (5.1). Strade diritte, come fossero state tracciate con la riga, che sovente richiedono anche maggiori interventi risultano innaturali e perciò disturbano (5.2).



| 5.1



| 5.2

# Raccomandazioni

**Posteggi** | La realizzazione di un posteggio richiede spesso un intervento importante nel paesaggio. Di conseguenza, il legislatore è molto severo ad es. per quanto riguarda gli accessi veicolari a edifici che non servono per scopi agricoli. In linea di principio, nel limite del possibile bisognerebbe sempre rinunciare a un accesso veicolare e a un posteggio. In caso contrario è necessario garantire che ambedue, ossia l'accesso e il posteggio, si integrino nel terreno esistente nel modo migliore possibile, ossia in modo non appariscente. È così possibile contenere le modifiche del terreno e di conseguenza anche i costi di realizzazione.

**Prato carrabile** | Un prato carrabile è idoneo per accessi veicolari e posteggi. Esso resiste bene alle sollecitazioni dei veicoli ed è discreto. Il pietrame compattato viene coperto con uno strato portante contenente humus. Le superfici meno sollecitate rimangono verdi, mentre sulla corsia di circolazione affiora la ghiaia, che offre un fondo solido.

Le griglie salvaprato possono spesso essere utili, in particolare nell'insediamento. Nel contesto dei monti e degli alpeggi non sono invece usuali.

## | 6.1



I muri di sostegno in calcestruzzo e i posteggi asfaltati (6.1) disturbano maggiormente rispetto a posteggi integrati in modo discreto. Se possibile, vanno preferite le scarpate. Nei casi in cui i muri di sostegno sono indispensabili, essi devono essere realizzati come muri a secco. La superficie del posteggio deve essere realizzata con materiali permeabili all'acqua, ad esempio sotto forma di prato carrabile.

## | 6.2





## Terrazzi

L'utilizzazione originaria dei rustici non implicava la necessità di superfici strutturate in modo particolare all'esterno dell'edificio. All'occorrenza, tavoli e sedie venivano semplicemente piazzati sul prato e riportati all'interno quando non servivano più. Per questo motivo, di solito simili superfici sono assenti o sono di piccole dimensioni. In considerazione di questo fatto storico, anche oggi le superfici esterne andrebbero strutturate in modo discreto. Modifiche del terreno limitate al minimo indispensabile per terrazzi piani, scarpate con pendenza lieve o, se necessario dal punto di vista tecnico, un muro a secco sono interventi tollerabili negli ambienti circostanti. Anche in questo caso,

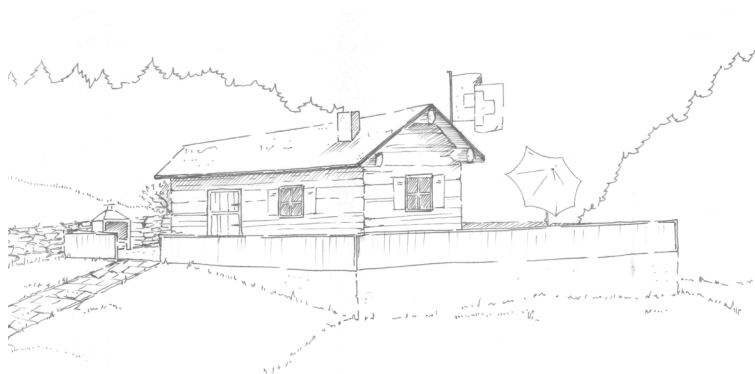
un prato carrabile può fungere da pavimentazione. Vanno evitati lastricati e impermeabilizzazioni del suolo.

In origine, ci si accontentava di sedersi su una panca collocata davanti alla facciata principale. Nonostante il forte cambiamento delle esigenze, oggi gli elementi fissi non dovrebbero comprendere molto di più. Tavoli e sedie da giardino mobili e ombrelloni mobili sono soluzioni che non provocano un disturbo eccessivo. Questi elementi d'arredo possono essere disposti in modo flessibile e riposti facilmente se non utilizzati. »

Un tempo, gli edifici si trovavano nel mezzo del paesaggio, senza una sistemazione degli ambienti circostanti. A seguito delle esigenze della società moderna, gli ambienti circostanti vengono completati con terrazzi. Superfici piccole, spianate e inerbite (prati o prati carrabili) su cui posare un tavolo e due panche permettono di conservare il carattere originario (7.1). Per contro, terrazzi pavimentati dotati di mobili da giardino fissi e delimitati da recinzioni modificano in modo massiccio l'aspetto del paesaggio (7.2).



| 7.1



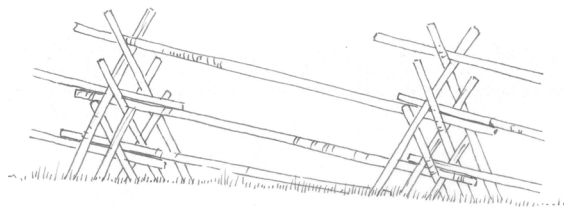
| 7.2

## Recinzioni

» Bisognerebbe rinunciare imperativamente a installazioni fisse come camini, tende da sole, tettoie, paraventi, dispositivi di illuminazione, pennoni o strutture per parco giochi. Queste strutture si integrano nell'aspetto di un insediamento abitativo, ma non nel paesaggio alpino.

Un tempo solo i pascoli e i vivai venivano recintati. Per questo motivo si deve evitare di recintare il fondo e il rustico. Le recinzioni realizzate secondo il diritto previgente devono essere curate e rinnovate mantenendone le caratteristiche tipiche del luogo (forma e materiale). Se per edifici abitativi permanenti è necessario un frangivista o una separazione, è meglio utilizzare degli arbusti locali piantati in modo mirato (soprattutto latifoglie).

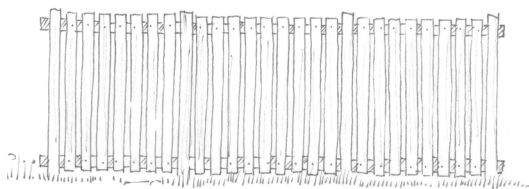
| 8.1



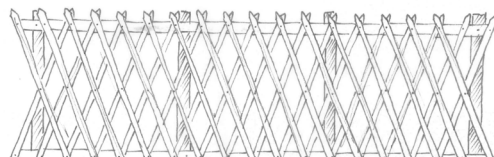
| 8.2



| 8.3



| 8.4



Qualora dovesse essere necessaria una recinzione, va scelto un genere tipico del luogo, come ad esempio traverse appoggiate su pali conficcati a X nel terreno (8.1) oppure recinzioni a doppia traversa (8.2). Per contro, lo steccato (8.3) e lo steccato incrociato (8.4) non sono conformi all'uso locale. Gli ultimi due esempi provocano un effetto di separazione rispetto al paesaggio.

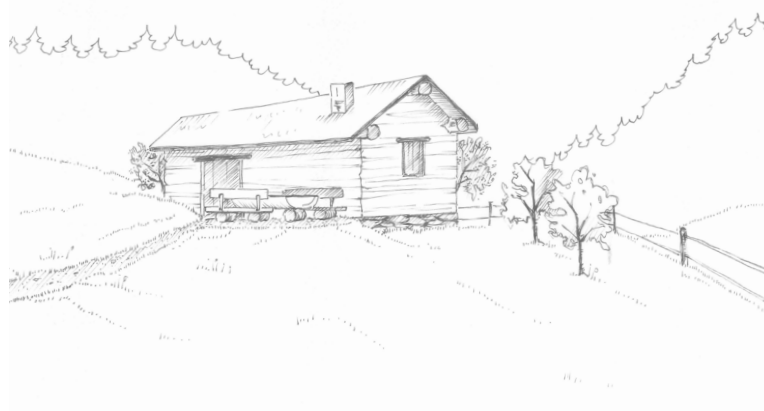
## Inerbimento e piantagione

Usualmente, gli ambienti circostanti degli edifici agricoli abitativi e rurali non presentavano una vegetazione speciale. In particolare sui monti, il terreno agricolo raggiungeva la facciata dell'edificio. La necessità di ambienti circostanti strutturati si è presentata solo con la trasformazione in case di vacanza. Lo stesso vale per edifici abitati permanentemente, come ad esempio le fattorie. Oltre agli elementi dell'insediamento già menzionati nelle pagine precedenti come accessi e terrazzi,

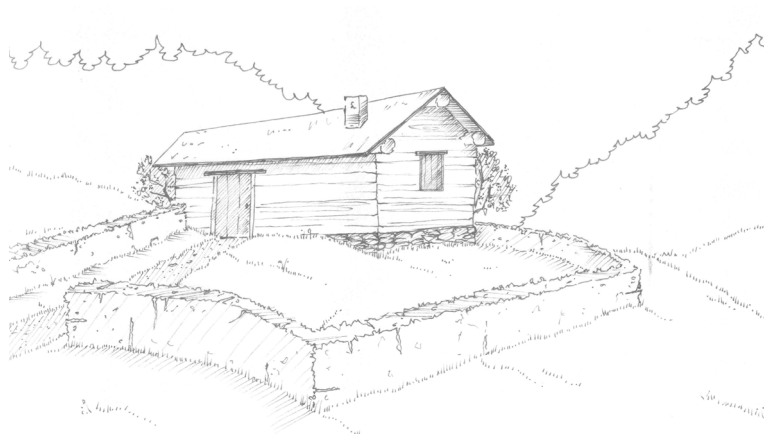
anche delle piantagioni alloctone hanno portato a una compromissione del paesaggio rurale.

Perciò, nell'ambito della sistemazione degli ambienti circostanti bisogna badare a non compromettere il carattere tipico regionale del paesaggio rurale. L'aspetto del paesaggio deve essere mantenuto con un inerbimento e una piantagione tipici del luogo (locali).

Singoli boschetti o gruppi di arbusti conferiscono un effetto di apertura e lasciano che il paesaggio raggiunga l'edificio (9.1). Le siepi curate creano invece una separazione dall'effetto innaturale ed escludono il paesaggio (9.2).



| 9.1



| 9.2

## Raccomandazioni

**Piante e arbusti** | La piantagione di scarpate e aiuole con sempreverdi, lavanda, poligono o altri vegetali tipici delle zone insediative deve essere evitata. Tali specie costituiscono un disturbo rispetto agli spazi adiacenti rurali e possono portare ad alterazioni della flora naturale. A titolo di esempio citiamo qui la diffusione di lupini, che non si fermano nemmeno davanti alle zone di protezione della natura e che nel frattempo devono essere combattuti attivamente. Anche in questo caso, in generale vale la massima seguente: di meno è di

più. La soluzione migliore consiste nel mantenere gli ambienti circostanti nella forma naturale.

Esistono solo alcune piante indigene sempreverdi che non perdono le foglie o gli aghi in inverno e che fungono da frangivista naturale anche durante i mesi freddi. Vi rientrano il tasso, il peccio e l'edera. Tuttavia, queste specie non sono tipiche in tutte le regioni e perciò andrebbero impiegate con moderazione.

| 10.1



Quali piante da giardino, alle quote superiori sono idonee tra le altre il pado, il sorbo degli uccellatori (10.1), il farinaccio, la betulla, l'acero montano e il caprifoglio alpino, il cre-spino, il viburno, il ramno, nonché il sambuco rosso e nero (10.2).

| 10.2



A quote più basse, le possibilità di piantare boschetti di origine locale sono ancora più variegata: oltre a diversi tipi di rosa canina, vi rientrano ad esempio anche il biancospino, l'evonimo europeo, il ligustro, il nocciolo, il corniolo, il maggiociondolo alpino, il ribes delle Alpi, il pero corvino, la frangola, il corniolo serico, il pero selvatico e l'amareno.



**Piante legnose** | Alle quote inferiori, l'aspetto del paesaggio comprende alberi isolati e gruppi di alberi, nonché boschetti campestri e siepi. Al momento della loro piantagione bisogna badare a utilizzare esclusivamente piante legnose indigene e tipiche del luogo. A seconda della regione, accanto all'abitazione si trovano alberi con la funzione di proteggere dalle intemperie oppure il tradizionale sambuco accanto al fienile. In certi luoghi sono tipici gli aceri montani isolati per la pastura tradizionale del bestiame. Inoltre, le loro foglie vengono sfruttate per creare lettiere.

Il vivaio cantonale di Rodels ([www.awn.gr.ch](http://www.awn.gr.ch) > Über uns > Ansprechpersonen > Forstgarten, Rodels) rappresenta un prezioso punto di riferimento per domande e consulenze in merito alle piante

legnose indigene.

Su pendii a basse quote caldi e rivolti a sud il paesaggio rurale comprende, a seconda della regione, alberi da frutta, noci o castagni. Presso l'IG Obst Graubünden ([www.obstverein-gr.ch](http://www.obstverein-gr.ch)) è possibile ottenere ulteriori informazioni in merito a frutti regionali.

Vanno evitate le recinzioni lineari di giardini mediante arbusti come la tuja, il bosso, il lauro e altre specie esotiche, nonché le siepi curate. Al posto di strutture lineari continue lungo i confini delle particelle, singoli gruppi di arbusti si integrano meglio nell'aspetto del paesaggio. Con una buona disposizione di singoli arbusti o gruppi di arbusti è possibile ottenere un effetto frangivista o un frangivento.

Tradizionalmente, gli edifici nel mezzo del paesaggio non sono circondati da molte piante (11.1). Una piantagione troppo fitta fa sembrare l'immobile circondato dal bosco (11.2).



| 11.1



| 11.2

## Quadro giuridico

Fuori dalla zona edificabile, ossia nelle «zone non edificabili», in linea di principio non è permesso edificare, come suggerisce il nome. Tuttavia, il legislatore prevede delle autorizzazioni d'eccezione per cosiddetti *edifici e impianti fuori dalle zone edificabili* (EFZ). È possibile rilasciare un'autorizzazione se il progetto è conforme alla zona o è a ubicazione vincolata (art. 22 e art. 24 della legge federale sulla pianificazione del territorio, LPT). Nell'ambito della sistemazione dell'ambiente circostante, questa regolamentazione interessa soprattutto edifici agricoli. Tuttavia, la maggior parte delle sistemazioni degli ambienti circostanti concerne i cosiddetti edifici non conformi alla destinazione della zona. Si tratta perlopiù di vecchie fattorie o rustici che non servono più all'attività agricola e oggi vengono sfruttati come case di vacanza o per il fine settimana. Essi godono della garanzia dei diritti acquisiti disciplinata in gran parte negli art. 24a–e LPT, nonché nelle corrispondenti disposizioni dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT). L'identità dell'edificio va conservata «unitamente ai dintorni» in particolare per le case di vacanza o per il fine settimana, quindi per i cosiddetti «rustici» (cfr. art. 42 cpv. 1 OPT).

Indipendentemente dal corrispondente articolo, vanno rispettate le norme generali. L'articolo 73 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) richiede ad esempio che costruzioni e impianti si integrino «bene» negli ambienti circostanti. Non è dunque sufficiente realizzare un terrazzo in modo tale che non deturpi l'edificio né l'ambiente circostante. Esso deve addirittura essere strutturato bene, quindi il suo aspetto non può essere solo discreto.

Oltre all'obbligo di un buon inserimento secondo la LPTC, valgono anche i requisiti previsti dalla legislazione sulla protezione della natura e del paesaggio. Per progetti in paesaggi protetti o su edifici importanti dal punto di vista della protezione dei monumenti storici i requisiti relativi alla struttura sono ancora più severi. In linea di principio, nelle zone di protezione della natura e del paesaggio la sistemazione dell'ambiente circostante non è ammessa.

Per via di queste non semplici premesse giuridiche, è sempre necessario chiarire caso per caso se un progetto possa essere preso in considerazione, indipendentemente dalla struttura o da come si inserisca nel paesaggio.





In linea di principio, ogni modifica dell'utilizzo, intervento edilizio o modifica del terreno fuori dalla zona edificabile necessita di un'autorizzazione. Concretamente ciò significa che per trasformare degli spazi esterni con una modifica del terreno, con un cambiamento di materiale, con la costruzione di un muro o con un altro intervento edilizio è necessario chiedere una licenza edilizia.

Lo svolgimento di una procedura per il rilascio della licenza edilizia implica l'inoltro di varia documentazione. L'autorità edilizia del comune di ubicazione vi indicherà nel dettaglio quale documentazione è necessaria nel singolo caso. Il modulo per domande EFZ può essere scaricato all'indirizzo [www.ave.gr.ch](http://www.ave.gr.ch) > Servizi > Edifici fuori delle zone edificabili > Moduli EFZ, oppure può essere richiesto al comune. Di regola, per le procedure per il rilascio della licenza edilizia è richiesta la documentazione seguente:

- Moduli EFZ
- Estratto della carta nazionale 1:25 000
- Piano catastale 1:500 con approvvigionamento idrico e urbanizzazione

- Piani di rilievo 1:100 con informazioni in merito allo stato attuale (in nero)
- Piano degli ambienti circostanti 1:100 con provvedimenti edilizi, modifiche del terreno e piantagioni
- Sezioni e prospetti (1:100 o 1:50)

I piani di base necessari possono essere allestiti sulla base del materiale presente su <https://map.geo.gr.ch>

Nei piani di progetto, quindi anche nel piano degli ambienti circostanti, le misure vengono rappresentate con dei colori: lo stato attuale viene disegnato in nero, gli elementi da abbattere e gli sterri in giallo, mentre gli elementi nuovi, comprese le modifiche del terreno, in rosso (vedi anche le istruzioni «Guida per disegnare i piani da allegare alle domande di costruzione» dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni).

La domanda EFZ va inoltrata al comune. L'autorità edilizia del comune saprà anche informarvi in merito al numero di esemplari richiesti e a eventuale ulteriore documentazione necessaria.





PP

7001 Coira

