

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI CASTASEGNA

Pianificazione locale

Revisione totale

del 27 novembre 2009

Relazione

Approvazione

INDICE

	pagina
A. Situazione iniziale	1
B. Motivi / obiettivi per la revisione totale	1
C. Decorso della revisione totale	2
D. Basi per la revisione totale	
1. Modello comunale di sviluppo sostenibile 2005	3
2. Ulteriori basi	3
E. Contenuto della revisione totale	
1. Modello comunale di sviluppo sostenibile	
1.1 Criteri guida	4
1.2 Piano d'azione	4
2. Concetto pianificatorio	6
3. Piani delle zone 1:1'000 e 1:5'000	
3.1 Osservazioni generali	6
3.2 Statistica delle zone edificabili	7
3.3 Immissioni foniche	7
3.4 Descrizione delle zone	7
3.4.1 Zone edificabili	7
3.4.2 Zone agricole e forestali	9
3.4.3 Zone di protezione	9
3.4.4 Altre zone	10
4. Piani generali delle strutture	
4.1 Introduzione e obiettivi	10
4.2 Contenuto del piano generale delle strutture 1:1'000	10
4.3 Contenuto del piano generale delle strutture 1:5'000	12
4.4 Conclusione	12
5. Piani generali di urbanizzazione	
5.1 Osservazioni generali	12
5.2 Piano generale di urbanizzazione 1:5'000	12
5.3 Piano generale di urbanizzazione 1:1'000	12
6. Legge edilizia	13
6. Conclusioni generali	14

Appendice:

Modello comunale di sviluppo sostenibili: Riassunto del rapporto finale del 24.02.2005

A. Situazione iniziale

La pianificazione attualmente in vigore, decisa dall'Assemblea comunale il 7 aprile 1978 e approvata dal Governo con decreto no. 2354 del 2 ottobre 1978, è composta dai seguenti strumenti pianificatori:

- Legge edilizia
- Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:1'000
- Piano delle zone 1:10'000
- Piano viario 1:1'000
- Piano direttore d'utilizzazione 1:10'000
- Piano direttore delle strutture 1:1'000
- Piano direttore d'urbanizzazione 1:10'000
- Piano direttore dei servizi tecnologici 1:1'000

In seguito vennero decise dall'Assemblea comunale numerose revisioni parziali e sottoposte al Governo per l'approvazione. A tale riguardo il Governo ha preso le seguenti decisioni:

- DG 549 del 17.03.1980: Approvazione dell'ampliamento della zona residenziale R1/2^a tappa in Plev.
- DG 1196 del 24.05.1982: Non-approvazione dell'azzoneamento della particella 93.
- DG 2713 del 26.10.1987: Approvazione di diverse adeguamenti del piano delle zone con piano generale delle strutture 1:1'000, del piano delle zone 1:10'000 e della Legge edilizia.
- DG 2977 del 27.11.1989: Non-approvazione dell'azzoneamento della particella 638.
- DG 753 del 19.03.1991: Approvazione della revisione parziale della Legge edilizia ad eccezione della revisione parziale dell'art. 18 LE.
- DG 3276 del 10.12.1991: Approvazione dell'adeguamento dell'art. 18 LE.
- DG 651 del 25.03.1996: Approvazione dell'oggetto 12.TS.001 (Circonvallazione) del Piano direttore cantonale.
Il Comune è incaricato di adattare la PL alla nuova circonvallazione e di riservare la piana di Giavera per l'impianto doganale.
- DG 1930 del 05.10.1998: Azzoneamento della particella 61 in località Plan Scher.
Il Comune viene sollecitato di eseguire una revisione complessiva della pianificazione locale del 1978.
- DG 1547 del 31.08.1999: Approvazione della nuova zona delle costruzioni pubbliche in località Cascine e nuova zona artigianale in località Giavera e di modifiche degli art. 18 e 25b LE.
Il Comune viene sollecitato dal Governo di effettuare una revisione totale della pianificazione locale del 1978.
- DG 1228 del 26.08.2002: Inserimento di una parte della part. 270 in zona R1 in Plev.
- DG 436 del 01.04.2003: Modifica dell'azzoneamento della part. 337 in Brentan.

B. Motivi / obiettivi per la revisione totale

I motivi principali che hanno indotto il Comune di Castasegna ad affrontare la revisione totale della pianificazione locale sono così riassumibili:

- Revisione della pianificazione adattata alle esigenze del Comune rispettando
 - i principi dello sviluppo sostenibile,
 - gli obiettivi principali della pianificazione territoriale e il diritto superiore,e prendendo in considerazione
 - il modello comunale di sviluppo sostenibile,
 - i risultati delle singole azioni,
 - i diversi progetti in corso,
 - gli oggetti del Piano direttore cantonale e il Piano direttore regionale.

- Inoltre vanno esaminati e presi in considerazione
 - gli adattamenti richiesti dal Governo nelle ultime decisioni di approvazione,
 - i completamenti in base alla nuova prassi del Servizio forestale per quanto concerne la delimitazione del bosco e delle zone di pericolo,
 - gli inventari federali e cantonali come pure le direttive e istruzioni in materia di pianificazione territoriale.
- Nuova Legge edilizia in base al "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano".
- Un altro obiettivo importante è la messa a disposizione del Comune di una pianificazione locale completa e ragionevole, rappresentata su basi cartografiche attuali e facilmente aggiornabili cioè in forma numerica.

C. Decorso della revisione totale

Negli anni 2003/2004 è stato elaborato da un gruppo di lavoro in stretta collaborazione con il Consiglio comunale, la popolazione e l'Ufficio cantonale per lo sviluppo del territorio il "Modello comunale di sviluppo sostenibile". Il rapporto finale con piano d'azione è stato approvato dall'Assemblea comunale il 24 febbraio 2005.

Dopo la concretizzazione di alcune azioni definite nel modello di sviluppo il Consiglio comunale ha chiesto dal nostro studio di pianificazione un'offerta per la revisione totale della pianificazione locale. Il necessario credito per questa revisione è stato stanziato dall'Assemblea comunale il 28 agosto 2006. L'incarico ci è stato confermato dal Consiglio comunale con lettera del 4 settembre 2006. In seguito è stata nominata una Commissione di pianificazione.

La Commissione ha iniziato il suo lavoro nella seduta del 19 settembre 2006. In seguito la Commissione ha elaborato in collaborazione con il pianificatore S. Werder e parzialmente con il consulente in materia di strutturazione arch. Ivano Fasani, la presente proposta di revisione.

In base al progetto pilota regionale "Paesaggi rurali" del 2 settembre 2005 è inoltre in corso, quale completamento delle pianificazioni locali, l'elaborazione del progetto "Edifici che caratterizzano il paesaggio rurale (ECP)" per tutti i cinque comuni della Bregaglia. Questo progetto è stato elaborato in base ad un inventario dettagliato di tutti gli edifici entro le aree "paesaggi rurali" delimitate nell'oggetto 12.401 del Piano direttore regionale e comprende per ogni Comune i seguenti strumenti pianificatori:

- Piano delle zone 1:2'000
- Piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione 1:2'000
- Legge edilizia: Completamento con disposizioni per la zona paesaggi rurali e le regole di strutturazione

L'inoltro dell'incarto completo per l'esame preliminare cantonale è previsto per l'inizio dell'anno prossimo.

In gennaio 2009 è stato inoltrato l'incarto completo della revisione totale della pianificazione locale all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) per l'esame preliminare cantonale. In base al rapporto del 16 giugno 2009 ed una seduta con rappresentanti dell'UST l'incarto della revisione è stato aggiornato e completato per l'esposizione pubblica di partecipazione.

L'esposizione di partecipazione ha avuto luogo dal 27 agosto al 25 settembre 2009. Il 18 e 19 settembre 2009 rappresentanti della Commissione di pianificazione e i consulenti sono stati a disposizione degli interessati per eventuali informazioni in merito al progetto di revisione totale.

In base alle proposte e obiezioni inoltrate al Consiglio comunale ha deciso le seguenti modifiche degli azzonamenti:

- Particelle 132/141/142: Inserimento in zona ampliamento nucleo 2 (AN2)
- Particella 657: Stralcio della zona impianti pubblici e inserimento della particella completa in zona agricola.

L'esposizione di ricorso è stata pubblicata sugli organi ufficiali di pubblicazione del 3 dicembre 2009.

D. Basi per la revisione totale

1. Modello comunale di sviluppo sostenibile 2005 (vedi allegato)

In base ad una conferenza sul futuro con il coinvolgimento degli abitanti ed altri interessati il gruppo di lavoro in collaborazione con i consulenti incaricati ha analizzato i risultati della conferenza sul futuro e ha elaborato il modello di sviluppo comunale con 8 fogli d'azione.

Nel modello stesso sono stabiliti i criteri guida, i settori d'intervento e le raccomandazioni per l'ulteriore modo di procedere. Nel piano d'azione sono definiti 8 azioni di cui i seguenti 6 azioni sono in diretto connesso con la revisione della pianificazione locale:

- Rivitalizzazione del nucleo
- Sviluppo insediativo
- Valorizzare Castasegna
- Cura dell'ambiente
- Circolazione / infrastrutture
- Revisione della pianificazione locale

Per lo stato della messa in pratica di questo modello si fa riferimento al capitolo E/1 sulla prossima pagina.

2. Ulteriori basi

- **Pianificazione locale 1978:**
 - Legge edilizia
 - Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:1'000
 - Piano delle zone 1:10'000
 - Piano viario 1:1'000
 - Piano direttore d'utilizzazione 1:10'000
 - Piano direttore delle strutture 1:1'000
 - Piano direttore d'urbanizzazione 1:10'000
 - Piano direttore dei servizi tecnologici 1:1'000
- **Piano direttore cantonale (PDC 2000):**
 - Ulteriori aree di protezione della natura:
W-651: Brentan: selva castanile
 - Insediamenti degni di protezione:
12.SO.03: Nucleo storico di Castasegna
- **Piano direttore regionale della Bregaglia:**
Oggetti approvati dal Governo (DG no. 1235 dell'11 luglio 2000):
 - Oggetto 12.301: Sentieri, rifugi e itinerari per rampichino
- **Ufficio forestale del Grigioni meridionale:**
 - Piani delle zone di pericolo
 - Accertamento del bosco lungo le zone edificabili
- **Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente:**
 - Inventari protezione natura e paesaggio
 - Atlante cantonale degli acquedotti
 - Carta cantonale per la protezione delle acque
- **Servizio archeologico**
 - Inventario massi cuppellari
 - Zona archeologica Caslac
- **Altri inventari:**
 - Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)
 - Inventario dell'insediamento dell'arch. Peter Zumthor
- **Urbanizzazione:**
 - Analisi parcheggi privati nel nucleo dello Studio STW AG für Raumplanung, Coira
 - Catasti acquedotto e canalizzazione dello Studio d'ingegneria Martin Gini, Maloja

E. Contenuto della revisione totale

1. Modello comunale di sviluppo sostenibile

Il modello comunale di sviluppo sostenibile è stato approvato dall'Assemblea comunale del 24 febbraio 2005.

1.1 Criteri guida

I criteri guida hanno servito quale base per i lavori di revisione:

- L'attuale qualità di vita nel paesaggio culturale prezioso va mantenuta e laddove necessario migliorata
- Sostegno e promozione di piccole industrie / artigianato e di aziende di servizio già presenti
- Lo sviluppo moderato e rispettoso dell'ambiente è desiderato
- Ci si aspetta ma anche si promuove la partecipazione, la presa di responsabilità e l'iniziativa degli abitanti
- In tutti gli ambiti si tiene in grande considerazione l'informazione e la comunicazione
- Il Comune promuove e sostiene la convivenza sociale e culturale del paese
- Il Comune promuove la collaborazione oltre confine, con la regione e con altri comuni e organizzazioni

1.2 Piano d'azione

Lo stato della messa in pratica delle azioni con ripercussioni sulla pianificazione territoriale può essere riassunto quanto segue:

- **Foglio d'azione no. 1: Rivitalizzazione del nucleo**
 - Obiettivi:
 - Recuperare il nucleo del paese, compresa la vecchia strada
 - Valorizzazione delle piazza del paese come luogo di ritrovo e di possibili attività
 - Dogana: abbellire e revisionare l'entrata sud di Castasegna
 - Messa in pratica:
 - Ristrutturazione della vecchia strada
 - Disposizioni di strutturazione per il nucleo e l'ampliamento nucleo (materiali, volumi)
 - Assegnazione delle cascine ad una zona speciale che garantisce il mantenimento
 - Delimitazione di aree di conservazione per il nucleo e le cascine
 - Delimitazione di aree con l'obbligo del concetto di inserimento per zone vicine al nucleo
 - Designazione dei monumenti storici, edifici protetti e oggetti culturali (lavatoi)
 - Introduzione dell'obbligo della consulenza in materia di strutturazione
 - Ulteriori attività:
 - Recupero di abitazioni per residenti nel nucleo
 - "Agenzia immobiliare etica" per la vendita ragionata e mirata degli immobili
- **Foglio d'azione no. 2: Sviluppo insediativo**
 - Obiettivi:
 - Sviluppo insediativo armonioso che rispetta il nucleo storico e il paesaggio rurale adiacente
 - Nuove possibilità per la realizzazione di abitazioni primarie
 - Nuovo concetto per la zona cascine
 - Messa in pratica:
 - Concetto zona nucleo/ampliamento nucleo per garantire un armonioso sviluppo
 - Delimitazione delle zone orti-giardini per mantenere gli spazi liberi all'interno del nucleo
 - Zona residenziale Brentan per abitazioni primarie per proteggere il quartiere e garantire l'offerta di abitazioni primarie
 - Obbligo del piano di quartiere a Brentan per le superfici non ancora sovredificate
 - Ulteriori attività:
 - Politica fondiaria attiva del Comune
 - Rilievo edifici vuoti e concetto per incrementare la disponibilità

- **Foglio d'azione no. 3: Valorizzare Castasegna**

- Obiettivi:
 - Valorizzare il paese partendo dai beni esistenti
 - Ottimizzare e arricchire il paese con le strutture necessarie per un turismo sostenibile
- Messa in pratica:
 - Ristrutturazione della vecchia strada
 - Riapertura della vecchia dogana
- Ulteriori attività:
 - Ampliamento del percorso didattico nel castagneto
 - Attività in connesso con la Villa Garbald

- **Foglio d'azione no. 4: Cura dell'ambiente**

- Obiettivi:
 - Curare e salvaguardare il patrimonio naturale e culturale
 - Salvaguardia della zona cascina
 - Sviluppare il percorso didattico nel castagneto
 - Mantenere aperto il paesaggio rurale ancora intatto
- Messa in pratica:
 - Delimitazione della zona selva per mantenere la coltivazione tradizionale
 - Delimitazione di zone di protezione del paesaggio e di zone terreni secchi
 - Delimitazione di zona archeologica a Caslac
 - Inserimento dei massi cuppellari nel piano generale delle strutture 1:5'000
- Ulteriori attività:
 - Concetto per il paesaggio rurale dei maggesi (in preparazione)

- **Foglio d'azione no. 5: Circolazione / Infrastrutture**

- Obiettivi:
 - Mantenere libere le strade e vicoli da macchine parcheggiate
 - Creare nuovi parcheggi pubblici per liberare la piazza comunale
- Messa in pratica:
 - Rilievo parcheggi nel nucleo e delimitazione di nuove aree per parcheggi
- Ulteriori attività:
 - Creazione di ulteriori parcheggi

- **Foglio d'azione no. 6: Revisione della pianificazione locale**

- Obiettivi: Revisione adattata alle esigenze del Comune in base
 - al modello di sviluppo sostenibile
 - agli oggetti del piano direttore regionale
 - agli inventari federali e cantonali
- Messa in pratica: vedi azioni 1-5
- Ulteriori attività:
 - Piani di quartiere Brentan (elaborazione in corso)
 - Concetti di inserimento nell'ambito di progetti di costruzione

2. Concetto pianificatorio

Il piano direttore cantonale (PDC 2000) suddivide il territorio in quattro tipologie territoriali fondamentali per le quali formula ipotesi di sviluppo, principi guida strategici così come indirizzi specifici negli ambiti settoriali del a) paesaggio, b) turismo, c) insediamenti ed infrastrutture, d) traffico ed e) ulteriori utilizzazioni ed infrastrutture. La tipologia territoriale indicata per Castasegna è lo spazio rurale / spazio naturale.

Le idee direttrici per questi due tipi di spazio sono formulate come segue:

- **Spazio rurale**
 - Mantenere vitali i villaggi
 - Mantenere e creare posti di lavoro
 - Assicurare l'approvvigionamento di base
 - Curare e sviluppare ulteriormente il paesaggio rurale
- **Spazio naturale**
 - Salvaguardare la natura e permetterne lo sviluppo
 - Utilizzare con oculatezza le qualità naturali a scopi turistici
 - Non perturbare gli spazi vitali sensibili riservati agli animali ed alle piante
 - Praticare l'agricoltura e l'alpicoltura in modo sostenibile

Con la messa in pratica delle azioni del modello comunale di sviluppo sostenibile queste idee direttrici sono stati presi in considerazione.

Gli inventari menzionati nel PDC 2000 (12.SO.03 Nucleo storico d'importanza nazionale e W-651 Selve castanili di Brentan) sono stati rispettati tramite le rispettive determinazioni nel piano delle zone e nel piano generale delle strutture.

3. Piani delle zone 1:1'000 e 1:5'000

3.1 Osservazioni generali

Queste osservazioni generali sono validi per tutti e due piani delle zone

- **Bosco:** La delimitazione del bosco su tutto il territorio comunale si basa sulle indicazioni del Servizio forestale. Secondo il nuovo diritto pianificatorio cantonale non vengono più delimitate delle zone forestali, ma le aree boschive vengono rappresentate in forma informativa nei piani.
- **Accertamento del bosco / distanze ridotte dal bosco accertato:**

In base agli art. 10 e 13 della Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 e gli art. 13 e 53 della Legge cantonale forestale del 25 giugno 1995 è stato allestito da parte del competente Ufficio forestale del Grigioni meridionale l'accertamento dei limiti del bosco dove il bosco confina direttamente con le zone edificabili. Questi limiti del bosco accertato sono rappresentati in modo speciale nel piano delle zone 1:1'000.

Al limite est della zona edificabile verso la selva castanile la distanza dal bosco è stata ridotta a 5 m tramite linee di arretramento. Secondo l'ortofoto non risultano problemi per la parte non ancora sovredificata (part. 295) perché i castagni hanno almeno una distanza di 10 m dalla zona edificabili. Con la distanza dal bosco ridotta questa parte dell'area del piano di quartiere può essere utilizzato in modo più parsimonioso senza pregiudicare la selva.

Anche al limite ovest della zona edificabile verso il bosco ceduo lungo il riale "Agua dal Luvér" la distanza dal bosco è stata ridotta a 5m tramite linee di arretramento.
- **Zone di pericolo:** Le zone di pericolo entro i settori di rilevamento sono state rielaborate dal competente Ufficio forestale del Grigioni meridionale secondo le nuove direttive governative. Queste delimitazioni come pure i settori di rilevamento sono rappresentati nei piani.

3.2 Statistica delle zone edificabili

In base al nuovo compendio SUD il Comune dispone di 7.134 ha di zone edificabili che servono prevalentemente a scopi abitativi (zone nucleo, zone ampliamento del nucleo e zone residenziali), di cui la riserva non ancora sovredificata ammonta a 1.33 ha. Per i dati dettagliati si fa riferimento alla tabella e il piano 1:1'000 "Compendio SUD 2009".

Quale **riserve di utilizzazione** sono stati presi in considerazione 47 edifici o complessi agricoli con un volume che permette la trasformazione a scopo di abitazione in primo luogo secondaria.

In confronto al Compendio SUD 1993 la superficie totale delle zone prevalentemente a scopi abitativi è stata ridotta in primo luogo tramite l'inserimento delle aree libere nella zona orti-giardini di ca. 0.96 ha. La riserva di zona edificabile a scopo abitativo si riduce di 1.04 ha.

3.3 Immissioni foniche

Secondo il catasto rumori 1993 (Ing. Büro Meyer&Schaltegger) i valori limite d'immissione secondo l'OIF sono superati per tutte le case lungo la strada cantonale nel paese.

In base al rapporto sull'esame dell'impatto ambientale per la circonvallazione i valori di pianificazione sono rispettati per le zone edificabili della pianificazione locale 1978. Le zone edificabili verso la circonvallazione non sono state ampliate, perciò non esistono problemi per le immissioni foniche causati dalla circonvallazione. Per gli edifici lungo la vecchia strada nel nucleo con il traffico ridotto la situazione è sostanzialmente migliorata.

3.4 Descrizione delle zone

3.4.1 Zone edificabili

In particolare sono stati delimitati le seguente zone edificabili:

- **Zona nucleo:** (art. 20 Legge edilizia = LE)

"La zona nucleo comprende le parti degli insediamenti completamente sovredificate, costituite da edifici e spazi pubblici e privati con un certo valore architettonico e storico-ambientale.

Sono autorizzate, oltre alle case d'abitazione, le costruzioni a scopo commerciale e le aziende artigianali che non compromettono un sano abitare.

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.

I tetti degli edifici principali devono essere coperti con lastre di beola in stile tradizionale.

La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente."

In confronto al piano delle zone in vigore la zona nucleo è stata ridotta sulle superfici completamente sovredificate. La parte della zona nucleo in vigore, idonea per una futura sovredificazione è stata assegnata alle zone ampliamento nucleo 1, 2 e 3. L'altra parte delle zone nucleo non sovredificata è stata inserita in zone orti-giardini.

- **Zona cascine:** (art. 21 LE)

"Lo scopo della zona è la protezione e la conservazione del gruppo di cascine, quale componente del paesaggio storico-culturale.

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni. La demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti non è ammessa. Edifici esistenti possono invece essere trasformati ad altri scopi se adempiono certe condizioni.

La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente."

Nuovo tipo di zona per proteggere il gruppo delle cascine in zona Brentan che fanno anche parte del "Percorso didattico nel castagneto". Il mantenimento completa dell'utilizzazione attuale delle cascine non è possibile. La trasformazione ad altro scopo è invece solo ammessa a condizioni ristrette per quanto concerne la struttura, l'ambiente circostante e l'accesso carrozzabile.

- **Zona ampliamento nucleo:** (art. 22 LE)

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 che non compromettono un sano abitare. Nuove costruzioni e ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente.

Entro l'area di conservazione delimitata nel piano generale delle strutture i tetti degli edifici principali devono essere coperti con lastre di beola in stile tradizionale.

La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria ed a spese del committente."

A questa zona sono assegnate le aree adiacenti alle zone nucleo non ancora sovredificate. Tre aree molto esposte di queste zone sono sovrapposte nel piano generale delle strutture con l'obbligo del concetto di inserimento per garantire che la sovredificazione tiene conto della struttura storico-culturale.

- **Zona residenziale:** (art. 23 LE)

"La zona residenziale è destinata a scopi abitativi. Sono ammesse le aziende di servizio e di produzione nella misura in cui esse si inseriscono adeguatamente in un quartiere residenziale per quanto riguarda il loro aspetto e la loro incidenza rispetto allo spazio, all'ambiente e all'urbanizzazione."

A questo tipo di zona sono assegnate le aree con abitazioni recenti nella parte superiore del paese ad eccezione del quartiere dell'arch. Bruno Giacometti. Per due aree vaste, in gran parte non sovredificate è stabilito l'obbligo del piano di quartiere per garantire un uso parsimonioso del terreno e un buon inserimento nel sito.

- **Zona residenziale Brentan per abitazioni primarie:** (art. 24 LE)

"La zona residenziale Brentan è riservata esclusivamente per abitazioni primarie. L'ubicazione e la volumetria dei nuovi edifici devono essere determinate con l'elaborazione di un concetto di inserimento che persegue lo scopo di un completamento armonioso del quartiere esistente."

A questa zona sono assegnate le case d'abitazione dell'EWZ e della Dogana. Il comune vuole garantire anche in futuro l'uso quale abitazioni primarie tramite questo vincolo.

- **Zona artigianale:** (art. 25 LE)

"La zona artigianale è destinata alle aziende di produzione e di servizio, nonché agli impianti per i rifiuti. È ammesso unicamente lo spazio abitativo per il proprietario dell'azienda ed il personale, la cui presenza permanente nell'azienda è indispensabile per l'esercizio."

A Castasegna le possibilità per la delimitazione di zone artigianale sono minime. L'unico posto idoneo si trova tra la galleria della circonvallazione e la rotonda.

- **Zona autorimesse-parcheggi:** (art. 26 LE)

"La zona autorimesse-parcheggi è riservata per autorimesse e parcheggi privati. Sono ammesse costruzioni ad un piano con tetti piatti fino ad una superficie di base di 40 m². I materiali usati dovranno essere massici e uniformi, con superfici intonacate. La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria."

In base all'analisi della situazione dei parcheggi per le abitazioni nella zona nucleo sono state inserite le necessarie aree per parcheggi privati esistenti e futuri in questa zona di utilizzazione speciale.

- **Zona impianti idro-elettrici:** (art. 27 LE)

"La zona per impianti idro-elettrici è destinata per gli edifici ed impianti in connesso con la distribuzione di energia."

- **Zona orti-giardini:** (art. 28 LE)

"La zona orti-giardini comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento, quali orti, giardini, ecc., e che non possono perciò essere sovredificate. Sono invece possibili piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili che non disturbano le caratteristiche locali con una superficie utile secondaria massima di 20 m² ed un'altezza di 3.00 m. Sono ammesse costruzioni interrato senza modificare il terreno determinante."

Queste zone all'interno e ai limiti delle zone nucleo sono state delimitate in primo luogo per salvaguardare la struttura del nucleo a lungo termine. Inoltre queste aree non sono sovredificabili per la loro forma, la posizione, l'estensione, inoltre non sono accessibili.

- **Zona per edifici ed impianti pubblici / zona per impianti pubblici:**

(art. 28 Legge cantonale sulla pianificazione territoriale = LPTC)

Queste zone sono riservate agli edifici ed impianti pubblici o che servono interessi pubblici, esistenti e nuovi.

Per le seguenti costruzioni sono state delimitate **zone per edifici ed impianti pubblici**:

- Casa comunale
- Dogana
- Chiesa San Giovanni Battista
- Chiesa Santa Trinità (Sala comunitaria)
- Campo sportivo con spogliatoi
- Fermata autopostale

Alla **zona per impianti pubblici** sono state assegnate le aree necessarie per parcheggi pubblici esistenti e previsti.

3.4.2 Zone agricole e forestali

- **Zona agricola:** (art. 32 LPTC)

In base all'art. 16 della Legge federale sulla pianificazione del territorio le superfici che sono adatte all'agricoltura o che dovrebbero essere utilizzate come tali per l'interesse pubblico, devono essere assegnate alla zona agricola. La zona agricola comprende perciò tutti i terreni idonei allo sfalcio, alla pascolazione, la cui conservazione si impone per il mantenimento di un'agricoltura sana e di un paesaggio ordinato.

Secondo l'art 32 LPTC i comuni delimitano giusta le direttive del diritto federale le zone agricole, tenendo adeguatamente conto delle diverse funzioni delle zone agricole.

Le zone agricole dei piani delle zone in vigore sono state riesaminate e completate in base a questi obiettivi e alla nuova delimitazione dell'area boschiva.

- **Zona selve castanili:** (art. 29 LE)

"La zona selve castanili comprende l'area dei castagneti. E' considerata frutteto e zona agricola. Per interventi edilizi a costruzioni esistenti valgono le prescrizioni della zona agricola e le norme della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione territoriale, nonché sulle foreste.

La sagoma esterna e la struttura dell'edificio non possono venir modificate. Gli interventi sull'involucro devono essere di carattere conservativo e devono rispettare il modello tipologico."

La delimitazione della zona si basa sull'inventario cantonale (ulteriori aree di protezione W-653: selva castanile di Brentan) e sul progetto "cura selve" del Servizio forestale.

- **Zona terreni secchi:** (art. 30 LE)

"La zona terreni secchi comprende prati e pascoli secchi che vanno conservati sia per quanto riguarda l'estensione che la qualità. Ogni riduzione d'estensione di terreni secchi è da compensare con misure adeguate.

Cantone e coltivatori regolano contrattualmente la coltivazione dei terreni secchi."

La delimitazione di queste zone che sono sovrapposte alla zona agricola e all'area boschiva è stata riportata dall'inventario federale dei prati e pascoli secchi.

3.4.3 Zone di protezione

- **Zona di protezione della natura:** (art. 33 LPTC)

In questa zona di protezione sono stati inseriti le golene lungo la Maira.

- **Zona di protezione del paesaggio:** (art. 34 LPTC)

In questa zona di protezione è inserita tutta la selva castanile di Brentan.

- **Zona di rispetto:** (art. 36 LPTC)

"La zona di rispetto comprende quelle aree che sono gravate da un permanente divieto di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio."

Per la protezione della parte bassa delle cascine è stata delimitata una zona di rispetto.

3.4.4 Altre zone

- **Zone di pericolo 1 e 2:** (art. 38 LPTC)

La delimitazione delle zone di pericolo entro i settori di rilevamento è stata riesaminata e aggiornata dal competente Ufficio forestale regionale.

4. Piano generale delle strutture

4.1 Introduzione e obiettivi

Il piano generale delle strutture è un complemento al piano delle zone e persegue quale scopo la conservazione, rispettivamente la riqualifica, dell'insediamento e dei suoi dintorni.

Esso si occupa in primo luogo:

- della conservazione del vecchio insediamento,
- della progettazione nelle sue immediate vicinanze e
- in modo un po' meno approfondito dell'edificazione di nuove zone, anche non direttamente collegate alla parte storica del nucleo.

Le disposizioni di questo piano si basano sul piano delle zone con piano generale delle strutture in vigore, sui sopralluoghi fatte con il consulente in materia di strutturazione comunale e sull'Inventario federale degli insediamenti da proteggere (ISOS).

4.2 Contenuto del piano generale delle strutture 1:1'000

Il piano generale delle strutture separato sostituisce le disposizioni per la strutturazione del piano delle zone in vigore. In questo piano sono stabiliti i seguenti elementi:

- **Aree di strutturazione:**

- Area di conservazione (art. 32 LE):

"Il piano generale delle strutture indica come area di conservazione le parti di insediamenti con gruppi di edifici, singoli edifici ed impianti, nonché spazi liberi, vicoli, piazze e muri che, in virtù della loro forma complessiva, della posizione e dell'aspetto esteriore, risultano di considerevole importanza architettonica e urbanistica.

Edifici ed impianti, nonché parti di edifici e forme edificate di pregio situate nell'area di conservazione, vanno mantenuti e non possono essere demoliti. Rinnovi e trasformazioni sono possibili nella misura ammessa dalle prescrizioni per le zone e nel rispetto dell'aspetto esteriore. Nuovi edifici sono permessi a determinate condizioni nei luoghi di costruzione appositamente designati ed entro i limiti di un volume di costruzione prestabilito.

Sono esclusi dalla conservazione singoli edifici ed impianti o parti di essi che non risultano degni di conservazione in base ad una decisione dell'autorità edilizia, fondata su una valutazione da parte dell'Ufficio monumenti.

I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essa fa capo alla consulenza in materia di strutturazione."

La zona nucleo, la zona cascine, le zone ampliamento nucleo (ad eccezione della zona AN2 in zona Vann) ed una parte delle zone orti-giardini sono assegnate all'area di conservazione per garantire la protezione di quest'area di considerevole importanza architettonica e urbanistica.

- Aree con l'obbligo del concetto di inserimento (art. 33 LE):

"Il piano generale delle strutture indica le aree non edificate o poco edificate che vanno sviluppate secondo finalità architettoniche e urbanistiche valide e adeguate.

In queste aree vanno indicati almeno le linee di allineamento, le volumetrie e la direzione dei tetti al fine di creare un insieme armonioso e rispettoso delle adiacenze. L'elaborazione del concetto di inserimento va valutata e accompagnata dalla consulenza in materia di strutturazione.

Nuove costruzioni possono essere realizzate solo in base al concetto di inserimento approvato dall'autorità edilizia. Il concetto di inserimento approvato può essere modificato solo se la modifica persegue gli obiettivi elencati nel cpv. 2. Anche su queste modifiche decide l'autorità edilizia.

I progetti di costruzione sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione."

Per garantire un buon inserimento di nuove costruzioni nel sito sono assegnate a quest'area tre parti della "zona ampliamento nucleo 2" all'interno dell'area di conservazione, la "zona ampliamento nucleo 1" sopra la Villa Garbald, due particelle nella zona residenziale 2 davanti alle caschine, tutta la "zona residenziale Brentan" con due particelle confinanti ad est e la zona artigianale sopra la rotonda.

- Aree di rispetto (art. 34 LE):

Il piano generale delle strutture indica come area di rispetto gli spazi esterni come i giardini, gli assi panoramici e gli spazi liberi di particolare importanza per le caratteristiche locali. Nell'area di rispetto non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti (divieto di costruzioni di soprastruttura). Di regola le aree di parcheggio non sono permesse.

Eventuali interventi sono da notificare all'autorità edilizia prima di elaborare i rispettivi piani. Essi vanno valutati ed accompagnati dalla consulenza in materia di strutturazione."

Alcuni orti-giardini preziosi sono assegnate a quest'area per evitare anche piccole costruzioni in queste aree importanti per il nucleo storico.

• **Oggetti di strutturazione:**

- Edifici ed impianti di pregio (art. 35 LE):

• Osservazione generale: All'interno delle aree di conservazione sono solo indicati i monumenti storici e gli edifici che sono protetti tramite contratti con l'Ufficio monumenti. Con la sovrapposizione di tutto il nucleo (incl. zona caschine/zone ampliamento nucleo) con l'area di conservazione non sono necessari altri disposizioni di protezione.

• *"Per gli edifici e gli impianti protetti (monumenti storici) va mantenuta, tanto all'interno che all'esterno, la sostanza architettonica di pregio. Sono ammessi i rinnovi, le trasformazioni e gli ampliamenti che si rivelano necessari per garantire un'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto conforme allo scopo; i relativi interventi vanno eseguiti mantenendo nel limite massimo consentito la sostanza edificata di importanza storica. L'esecuzione dei progetti di costruzione va seguita dall'Ufficio monumenti."*

• *"Gli edifici e gli impianti degni di conservazione non possono essere né 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."*

Fuori dell'area di conservazione sono indicati gli edifici che definiscono la vecchia strada che porta dal nucleo alle caschine e alla Selva di Brentan.

• *"Le strade di pregio devono essere mantenute nel loro aspetto fondamentale."*

È indicata la parte della vecchia strada che porta dal nucleo alle caschine che si trova fuori dell'area di conservazione.

• *"Elementi di disturbo non sono compatibili per quanto concerne la loro forma e l'uso dei materiali con l'architettura del luogo. In caso di interventi devono essere allontanati o riqualificati."*

Si tratta di tre autorimesse in zona Boscaia.

- Oggetti naturali e culturali di pregio (art. 36 LE):

"Per gli oggetti naturali e culturali di pregio assunti e protetti nel piano generale delle strutture valgono le norme della legislazione cantonale in materia di pianificazione."

Quale oggetti culturali di pregio sono indicati due lavatoi, il vecchio ponte che porta a Casnacc e la nuovo rotonda prima della dogana.

4.3 Contenuto del piano generale delle strutture 1:5'000

Gli elementi del piano generale delle strutture sono rappresentate nel piano delle zone con piano generale delle strutture 1:5'000. Si tratta di cinque oggetti culturale (Torre Caslac e 4 massi cuppellari) e di un oggetto naturale (NO-653 Cascata del Drogh).

4.4 Conclusione

Il nucleo storico di Castasegna e le cascine rappresentano un patrimonio storico-culturale non indifferente. Le disposizioni del piano generale delle strutture garantiscono la gestione, nei migliori dei modi, di questo patrimonio.

Non bisogna inoltre trascurare l'importante ruolo che deve assumere il consulente in materia di strutturazione per la riuscita di quest'operazione.

5. Piani generali di urbanizzazione

5.1 Osservazioni generali

Questi piani sono stati rielaborati in primo luogo in base al

- Piano direttore regionale: Oggetto 12.301 (Sentieri, rifugi e itinerari per rampichino)
- Atlante cantonale degli acquedotti
- Analisi parcheggi privati nel nucleo
- Pianificazione locale 1978

5.2 Piano generale di urbanizzazione 1:1'000

Il piano comprende la rete viaria, i parcheggi pubblici e privati, le fermate autopostali, i sentieri e percorsi pedonali, il percorso didattico nel castagneto, il previsto percorso per rampichino e i valichi di frontiera. Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e della canalizzazione, le ubicazioni per la raccolta dei rifiuti domestici nonché le cabine di trasformazione.

Le ubicazioni dei parcheggi privati per il nucleo si basano sullo studio "Analisi dettagliata dei parcheggi privati, stato attuale".

La rete dei sentieri, il previsto percorso per rampichino e i valichi di frontiera si basano sull'oggetto 12.301 del Piano direttore regionale.

La rete dell'acquedotto e delle canalizzazione è stata riportata dai rispettivi catasti. L'acqua potabile viene fornita da sorgenti ubicate sul territorio di Bondo.

5.3 Piano generale di urbanizzazione 1:5'000

In questo piano sono inserite la rete delle strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi pedonali, il percorso didattico nel castagneto come pure il previsto percorso per rampichino. La rete dei sentieri, il previsto percorso per rampichino e i valichi di frontiera si basano sull'oggetto 12.301 del Piano direttore regionale.

6. Legge edilizia

La Legge edilizia è stata rielaborata completamente in base "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano", consegnato ai Comuni in data 26 aprile 2007. La nuova Legge si basa sulla Legge cantonale sulla pianificazione territoriale del 6 dicembre 2004 e sulla rispettiva Ordinanza cantonale del 24 maggio 2005.

La nuova Legge è suddivisa in 3 parti:

- **Parte principale di competenza comunale:**

- Generalità:
 - Campo d'applicazione e scopo
 - Organizzazione delle autorità
- Ordinamento base:
 - Generalità: competenza
 - Piano delle zone: edificazione normativa, prescrizioni per le zone
 - Piano generale delle strutture: prescrizioni per le aree e gli oggetti
 - Piano generale di urbanizzazione: prescrizioni per gli impianti di urbanizzazione
 - Pianificazioni consecutive
- Prescrizioni edilizie comunali:
 - Premesse per la costruzione: Obbligo di notifica, domanda di costruzione
 - Sicurezza e salute: igiene, energia
 - Strutturazione: tetti, recinzioni, modifiche del terreno, antenne
 - Traffico: sicurezza, accessi e uscite, parcheggi obbligatori
 - Approvvigionamento e smaltimento: condotte di servizio, acque di scarico
 - Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico
- Ordinamento di urbanizzazione:
 - Generalità: regolamenti di urbanizzazione, programma di urbanizzazione
 - Progettazione e approvazione: Progetto generali e progetti di costruzione
 - Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo di impianti pubblici e privati
- Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali:
 - Esecuzione
 - Rimedi legali
 - Entrata in vigore

- **Annesso 1:**

Estratto di articoli direttamente applicabili delle seguenti Leggi e Ordinanze cantionali:

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
- Legge cantonale forestale (LCFo)
Disposizioni d'attuazione della LCFo (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
Ordinanza stradale cantonale (OSTra)

Sommario di questo estratto:

1. Disposizioni generali

- Procedura, termini per l'evasione

2. Pianificazione delle utilizzazioni comunali

- Provvedimenti cautelativi: Zona di pianificazione
- Piano delle zone (definizione / disposizioni per le zone)
- Piano generale delle strutture (definizione / disposizioni)
- Piano generale di urbanizzazione (definizione)
- Piano di area (definizione)
- Linee di arretramento

3. Norme edilizie cantionali

- Edificabilità
- Modalità di misurazione
- Sicurezza
- Eccezioni all'interno delle zone edificabili

4. Procedure

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

5. Diritto edilizio formale

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

• **Annesso 2:**

- Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE):

(ridotto alle norme applicate nella Legge edilizia):

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

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

- Norme SIA 416 e 421 (estratto) con

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

7. Conclusioni generali

Con questa revisione totale il Comune dispone di una pianificazione locale adattata alle sue esigenze e che prende in considerazione gli obiettivi principali e le azioni del "Modello comunale di sviluppo sostenibile 2005".

Con le nuove disposizioni pianificatorie sono messi a disposizione dell'autorità le base legali per mettere in atto il modello di sviluppo. Si tratta in primo luogo delle seguenti azioni:

- Rivitalizzazione del nucleo
- Sviluppo dell'insediamento
- Valorizzare Castasegna
- Cura dell'ambiente
- Circolazione / infrastrutture

Per i dettagli si fa riferimento al riassunto allegato.

Allegato:

Modello comunale di sviluppo sostenibile: Riassunto del rapporto finale del 24 febbraio 2005