

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

PIANIFICAZIONE LOCALE

REVISIONE TOTALE

del 23 / 30 gennaio 2003

Relazione

Approvazione

INDICE

A.	SITUAZIONE INIZIALE	1
B.	MOTIVI PER L'ESECUZIONE DELLA REVISIONE	1
C.	DECORSO DELLA REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE	2
D.	BASI PER LA REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE	
1.	Compendio SUD	3
2.	Modello di sviluppo comunale	3
3.	Contratto con la Comūnaunza Pro Lej da Segl	3
4.	Altre basi	3
E.	COMPONENTI E RISULTATI DELLA REVISIONE	
1.	Definizioni dei piani elaborati	5
2.	Piani delle zone 1:1'000/10'000/25'000	
2.1	Statistica delle zone edificabili	5
2.2	Immissioni foniche	5
2.3	Accertamento del bosco	6
2.4	Descrizione delle zone edificabili	6
2.5	Descrizione delle altre zone di utilizzazione e di protezione	9
3.	Piani generali delle strutture 1:1'000	
3.1	Introduzione e obiettivi	12
3.2	Determinazioni dei piani gen. delle strutture per gli insediamenti	12
3.3	Determinazioni dei piani gen. delle strutture per zone di conservazione	13
3.3	Conclusione	14
4.	Piani generali di urbanizzazione 1:1'000/10'000/25'000	
4.1	Piani generali di urbanizzazione 1: 1'000 per gli insediamenti	15
4.2	Piani generali di urbanizzazione 1: 1'000 per le zone di conservazione	15
4.3	Piani generali di urbanizzazione 1:10'000/25'000	15
5.	Legge edilizia	15

Appendice

Modello di sviluppo comunale del 18.5.1996

A. SITUAZIONE INIZIALE

La parte principale della pianificazione locale è composta dagli strumenti pianificatori emanati dall'Assemblea comunale del 12 ottobre 1977 ed approvati dal Governo con decreto no. 1580 del 26 giugno 1978. Essi si compongono di:

- Piano delle zone 1:25'000
- Piani delle zone 1:2'500 (Stampa valle e Stampa Maloja)
- Piani generali delle infrastrutture 1:2'500 (Stampa valle e Stampa Maloja)
- Piani generali delle strutture (Stampa valle e Stampa Maloja)
- Regolamento edilizio
- Piani direttori 1:25'000 e 1:2'500

In seguito ed a più riprese sono state effettuate modifiche, alcune delle quali sostanziali. Esse si compongono di:

- **DG no. 1803 del 12 luglio 1982:**
Supplemento al Piano delle zone ed al Regolamento edilizio concernente le zone maggesi (zona di conservazione) e la zona di campeggio.
- **DG no. 2327 del 5 settembre 1983:**
Revisione parziale del piano delle zone 1:2'500 Stampa-Valle (magazzino comunale)
- **DG no. 2037 dell'11 luglio 1988:**
Revisione parziale dei piani delle zone 1:2'500 Stampa-Valle e Maloja e dei piani generali delle strutture 1:2'500 Stampa-Valle e Maloja e della Legge edilizia
- **DG no. 1798 del 17 giugno 1991:**
Revisioni parziali dei piani delle zone 1:2'500 Stampa-Valle e Maloja e dei piani generali delle strutture 1:2'500 Stampa-Valle e Maloja e della Legge edilizia
- **DG no. 194 del 28 gennaio 1992:**
Revisione parziale del piano delle zone 1:2'500 Stampa-Maloja (Ca d'Maté)
- **DG no. 799 del 4 aprile 1995:**
Revisione parziale del Piano delle zone 1:1'000 Borgonovo, dei piani generali delle strutture 1:1'000 (Borgonovo, Coltura e Montaccio) e del piano delle zone 1:1'000 Maloja
- **DG no. 2036 del 30 settembre 1997:**
Revisione parziale del Piano delle zone 1:1'000 e del Piano generale delle strutture 1:500 Maloja Kulm

B. MOTIVI PER L'ESECUZIONE DELLA REVISIONE

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

- la parte principale della pianificazione attuale (piani delle zone) è in vigore da 19 anni e necessita di alcuni adattamenti sostanziali;
- base cartografica e scala dei piani insufficienti;
- estensione e delimitazione delle zone edificabili;
- disponibilità del terreno edificabile in generale
- mancanza di zone artigianali
- conflitti bosco - zone edificabili
- dalla data dell'accettazione ad oggi sono entrate in vigore la revisione della Legge cantonale sulla pianificazione territoriale e la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 con la relativa Ordinanza del 2 ottobre 1989 ed altre leggi d'incidenza territoriale, alle quali la pianificazione attuale deve essere adattata.

C. DECORSO DELLA REVISIONE

Come lavoro preparativo la Commissione di pianificazione ha elaborato in primavera 1996 una prima bozza del modello di sviluppo comunale. In base a questo modello di sviluppo comunale e il catalogo delle problematiche pianificatorie dell'Ufficio cantonale di pianificazione il sottoscritto studio di pianificazione ha allestito una bozza del programma di lavoro con preventivo.

L'Assemblea comunale del 10 ottobre 1996 ha stanziato i crediti necessari per la revisione totale della pianificazione locale e la digitalizzazione dei piani catastali (MU93-subito) quale base per l'allestimento numerico della revisione. Il 12 febbraio 1997 l'ing. S. Werder, GIS Plan AG, Coira è stato incaricato quale pianificatore per la revisione totale della pianificazione locale. Con decisioni dell'8 aprile 1999 il Dipartimento dell'Interno e dell'Economia pubblica ha sussidiato i lavori di revisione.

La Commissione di pianificazione ha iniziato il suo lavoro nella seduta del 20 marzo 1997. In 32 sedute e sopralluoghi la Commissione ha elaborato insieme col pianificatore incaricato le proposte della revisione. In confronto al programma di lavoro e dei termini il lavoro è stato ritardato per più di anno per diversi motivi (mancanza della MU93 e di diversi altri basi di lavoro, revisioni parziali anticipate).

La revisione parziale anticipata per le zone di conservazione (maggesi) è stata respinta dall'Assemblea comunale dell'8 maggio 1996. Il 9 febbraio 1998 una proposta rielaborata per le zone di conservazione assieme ad una revisione parziale per l'inserimento di una nuova zona per costruzioni agricoli a Maloja è stata sottoposta all'esame preliminare cantonale.

Il 23 marzo 2000 l'incarto completo della revisione totale è stato inoltrato all'Ufficio cantonale di pianificazione per l'esame preliminare. In base al rapporto d'esame preliminare del 3 novembre 2000 e alla seduta del 24 gennaio 2001 con i rappresentanti dell'Ufficio cantonale di pianificazione la proposta di revisione è stata riesaminata e completata per l'esposizione pubblica.

L'incarto riveduto della revisione totale della pianificazione locale è stato esposto pubblicamente **dall'8 febbraio all'11 marzo 2002**. Durante l'esposizione pubblica sono state inoltrate al Consiglio comunale 38 osservazioni e proposte per iscritto. In base alle istanze sono stati effettuati completamenti e modifiche modesti. Inoltre sono stati corretti alcuni errori di disegno.

Le risposte della Commissione di pianificazione sono state spedite ad ogni richiedente in dicembre 2002. Per alcune modifiche è stato effettuato una procedura di consultazione con i proprietari fondiari direttamente toccati.

La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dalle Assemblee comunali del 23 e 30 gennaio 2003. L'esito della votazione comunale è stata pubblicata sul Foglio Ufficiale Cantonale del 13 febbraio 2003.

Entro il termine di 20 giorni sono stati presentati al Governo 9 gravami.

D. BASI PER LA REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE

1. COMPENDIO SUD

Per l'incarto dell'esame preliminare è stato allestito il compendio SUD in base alle nuove direttive cantonali. Per i dettagli si fa riferimento alla rispettiva relazione.

Per l'approvazione cantonale il compendio SUD dell'esame preliminare è stato rielaborato in base all'incarto della revisione totale (piani delle zone, piani generali di urbanizzazione e delle strutture).

2. MODELLO DI SVILUPPO COMUNALE

Il modello di sviluppo comunale del 18 maggio 1996 è allegata a questa relazione.

3. CONTRATTO CON LA COMÜNAUNZA PRO LEJ DA SEGL

Il 12 novembre 1946 è stato firmato dal Comune di Stampa e la Comünaunza Pro Lej da Segl un contratto per la protezione del Lago di Sils e i suoi dintorni. Per stabilire i dettagli di questo contratto l'Assemblea comunale di Stampa ha emanato un regolamento che è stato approvato dal Piccolo Consiglio del Cantone dei Grigioni il 7 febbraio 1947 (protocollo no. 471).

Sottostanno a questo contratto le rive del Lago di Sils e la pianura a Maloja compreso Capolago, il Maloja-Palace, il quartiere la Motta e Creista. Il perimetro del contratto è inserito quale informazione nei rispettivi piani delle zone.

Per il coordinamento delle disposizioni del Piano direttore regionale della Bregaglia e della revisione totale della pianificazione locale hanno avuto luogo nella prima metà del 1999 due incontri con rappresentanti della Comünaunza Pro Lej da Segl, dell'Ufficio cantonale per la natura e il paesaggio, dell'Ufficio cantonale di pianificazione e del Comune (Consiglio comunale e Commissione di pianificazione).

Nella cifra 5.2 del foglio d'oggetto no. 12.103 (Aree regionali di protezione del paesaggio) del Piano direttore regionale il Comune di Stampa viene incaricato di stabilire per le aree sottoposte al contratto nell'ambito della revisione della pianificazione locale i provvedimenti necessari di utilizzazione, di strutturazione e di protezione che sono in consonanza con questo contratto.

La parte della bozza della revisione totale PL che si trova entro il perimetro del contratto di protezione è stata messa a disposizione della Comünaunza Pro Lej da Segl per una prima consultazione in giugno 1999. Il 7 agosto 1999 la Comünaunza Pro Lej da Segl ha presentato la sua presa di posizione alla Commissione di pianificazione. Diverse osservazioni della Pro Lej da Segl sono state prese in considerazione già nell'ambito dell'allestimento dell'incarto per l'esame preliminare.

La Commissione di pianificazione ritiene invece opportuna la delimitazione di una nuova zona edificabile speciale per il complesso del Maloja-Palace con la determinazione di disposizioni ristrette per la conservazione del Palazzo e per la protezione dei dintorni nel piano generale delle strutture. Va inoltre osservato che la zona di protezione del paesaggio tra Capolago e Creista è stata ampliata notevolmente in confronto alla pianificazione locale in vigore, cioè a favore degli obiettivi del contratto di protezione.

4. ALTRE BASI

Inoltre erano a disposizione le seguenti basi:

- Incarto della pianificazione locale in vigore con tutte le revisioni parziali
- Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979 (in particolare art. 14 - 17) con la rispettiva Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 2 ottobre 1989
- Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 con la rispettiva Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1987
- Legge federale sui sentieri e percorsi pedonali del 4 ottobre 1985
- Legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC) del 20 maggio 1973, revisionata il 6 dicembre 1987 con la rispettiva ordinanza (OPTC) del 26 novembre 1986
- Piano Direttore Regionale della Bregaglia con i seguenti oggetti:
 - 12.103: Aree regionali di protezione del paesaggio
 - 12.301: Sentieri, rifugi e itinerari per rampichino
 - 12.601: Estrazione di ghiaia, sabbia e sassi
 - 12.602: Discariche per materiali inerti e depositi di materiale
- ISOS: Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (versione 1995)
- Inventari sulla protezione della natura dell'Ufficio per la natura e il paesaggio GR
- Accertamento del bosco allestito dall'Ufficio forestale Grigioni meridionale, Zuoz
- Zone di pericolo allestite dall'Ufficio forestale Grigioni meridionale, Zuoz
- Lärmbelastungskataster Maloja, Ing. büro Meyer & Schaltegger AG Chur, August 1993
- Strassenlärmbelastungskataster Stampa, Ing.büro Monsch Parpan, Juli 1997
- Summarische Ausscheidung der Quellschutzzonen, M. Gilly Zerne, Dezember 1998
- Esperienze acquisite dal Comune in campo pianificatorio, come pure le osservazioni in merito di enti diversi e di privati
- Catalogo delle problematiche pianificatorie allestito dall'Ufficio cantonale di pianificazione del 20 maggio 1994

E. COMPONENTI E RISULTATI DELLA REVISIONE PL

1. DEFINIZIONE DEI PIANI ELABORATI

1.1 Piani delle zone

I piani delle zone suddividono il territorio comunale in diverse zone secondo il genere e l'intensità di utilizzazione. Si distinguono zone edificabili, altre zone di utilizzazione e zone di protezione.

1.2 Piani generali delle strutture

Il piano generale delle strutture regola e struttura l'edificazione su determinate parti delle zone edilizie con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico e paesaggistico. Il piano generale delle strutture costituisce la base per l'emanazione di linee di costruzione e di piani di quartiere come pure per la concentrazione dello sfruttamento.

1.3 Piani generali 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.

Esso contiene la rete viaria, le condotte principali degli acquedotti e della canalizzazione, i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto. Inoltre può contenere i parcheggi, le strade agricole, i percorsi pedonali e i sentieri, i percorsi per rampichini, gli impianti di risalita, le piste di fondo, i sentieri invernali e gli impianti dell'approvvigionamento energetico.

2. PIANI DELLE ZONE 1:1'000 / 1:10'000 / 25'000

2.1 Statistica delle zone edificabili

I dati precisi verranno rilevati per l'incarto dell'approvazione. La presente valutazione di massima si basa sul compendio SUD dell'esame preliminare 2000 e l'aggiornamento degli azzonamenti effettuati dopo questo esame cantonale.

Il Comune dispone di ca. 28.5 ettari di zone a scopo abitativo (zone nucleo, ampliamento nucleo e residenziali). La riserva di questo tipo di zone, cioè la superficie non ancora sovredificata ammonta a ca. 7.5 ettari. La superficie delle zone artigianali ammonta a ca. 2 ettari, di cui più della metà non è sovredicata.

Per i calcoli del fabbisogno devono essere prese in considerazione i seguenti fattori:

- **Frazionamento del Comune:** Tutte le frazioni del Comune hanno il diritto di disporre di una certa riserva per lo sviluppo edilizio.
- **Disponibilità del terreno edificabile:** La disponibilità di terreno edificabile è stato migliorato con l'inserimento di terreni di proprietà pubblica.

2.2 Immissioni foniche

- **In generale:** Nella legenda dei piani delle zone 1:1'000 sono pure elencati (e ripresi nello schema delle zone, art. 4.2 della Legge edilizia) i **gradi di sensibilità fonica** alle singole zone di utilizzazione giusta l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
- **In base ai seguenti catasti rumori di**
 - Stampa-Valle, elaborato dallo Studio d'ingegneria Monsch, Parpan, luglio 1997 e di
 - Maloja, elaborato dallo Studio d'ingegneria Meyer&Schaltegger, Coira, agosto 1993le zone residenziali lungo la strada cantonale sono state designate come "zone esposte ai rumori con grado di sensibilità superiore".

2.3 Accertamento del bosco

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 regionale 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 nei piani delle zone 1:1'000.

Gli articoli determinanti della Legge federale sulle foreste hanno il seguente contenuto:

- **Art. 10, cpv. 2:** *Al momento dell'emanazione della revisione di piani di utilizzazione ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979, deve essere ordinato un accertamento del carattere forestale laddove le zone edificabili confinano o confineranno in futuro con la foresta.*
- **Art. 13:**
 - 1) *In base ad accertamenti del carattere forestale cresciuti in giudicato secondo l'art. 10 della presente legge, i margini della foresta sono iscritti nelle zone edificabili giusta la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979.*
 - 2) *I nuovi popolamenti al di fuori di questi margini forestali non sono considerati foreste.*
 - 3) *I margini della foresta sono sottoposti a una procedura di accertamento del carattere forestale secondo l'art. 10 della presente legge, se fondi sono rimossi dalla zona edificabile nell'ambito di una revisione del piano di utilizzazione.*

2.4 Descrizione delle zone edificabili

In particolare sono stati delimitati le seguenti zone edificabili:

- **Zona nucleo:** (art. 36 Legge edilizia)

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 con funzione commerciale e le aziende artigianali poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.

Sono concesse riattazioni, trasformazioni e ricostruzioni, purché l'inserimento tenga conto della struttura del nucleo in particolare per quanto riguarda le volumetrie, l'orientamento e l'organizzazione degli spazi esterni. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle degli edifici preesistenti là dove non esistono linee di costruzione.

Le aree con l'obbligo della copertura in pioda in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale. Per le zone senza obbligo del tetto in pioda i tetti devono tener conto della struttura del nucleo.

La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Le disposizioni particolari per la salvaguardia della sostanza edile sono stabilite nei piani generali delle strutture 1:1'1000.

- **Zona ampliamento nucleo:** (art. 37 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 poco moleste. L'attività delle aziende agricole esistenti può essere mantenuta allo stato attuale.

Le volumetrie di nuove costruzioni e di ampliamenti importanti devono inserirsi in modo armonioso rispetto al nucleo adiacente. Un'edificazione contigua è da prevedere e può essere prescritta dall'autorità edilizia.

Le aree con l'obbligo della copertura in piode in stile tradizionale sono stabilite nei relativi piani generali delle strutture. L'obbligo sussiste solo per l'edificio principale. Per aggiunte e piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili è permesso l'uso di altri materiali di copertura. Il materiale usato verrà concordato preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale.

La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di consultare l'ufficio tecnico comunale prima di inoltrare il progetto definitivo.

Ulteriori disposizioni per l'inserimento di nuove costruzioni sono stabilite nei piani generali delle strutture 1:1'000.

- **Zona residenziale:** (art. 38 LE)

Nella zona residenziale è possibile costruire case d'abitazione, costruzioni commerciali e artigianali. Sono ammesse solo attività non moleste.

Entri i perimetri dei nuovi piani di quartiere a Borgonovo, Coltura e Montaccio sono state delimitate delle zone residenziali PQ (piano di quartiere) con le stesse disposizioni zionali (schema delle zone) delle vecchie zone ampliamento del nucleo per evitare modifiche entro i piani di quartiere già messi in vigore.

Il quartiere "La Motta" a Maloja è stato assegnato analogamente ad una "zona R2 La Motta". La zona R3 che fa anche parte del "Piano di quartiere La Motta" ha invece un'indice di sfruttamento più alto. In base a questo aumento dell'IS e al nuovo azzonamento a Creista la chiave di ripartizione dei costi del "PQ La Motta" deve essere aggiornata dopo la messa in vigore della revisione PL.

- **Zona mista:** (art. 39 LE)

La zona è riservata alla costruzione di case d'abitazione e di edifici artigianali. Sono ammesse attività non moleste e poco moleste.

- **Zona artigianale:** (art. 40 LE)

La zona artigianale è destinata solo alle costruzioni artigianali. Sono ammesse le abitazioni solo per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

Le zone artigianali a Maloja e Stampa Valle sono state adattate alle nuove delimitazioni del bosco e della zona di pericolo.

La zona artigianale a Borgonovo è stato ripreso senza modifiche.

- **Zona depositi aziendali:** (art. 41 LE)

La zona depositi aziendali è riservata al deposito di materiali edili, di macchinari, di legname e simili. L'erezione di costruzioni e di impianti fissi non è permesso.

Questa zona comprende la parte dell'area della segheria Fasciati e del Garage Crüzer a Stampa la quale è sovrapposta dalla zona di pericolo 1. Con questa zona possono essere garantite certe attività di queste due ditte anche fuori della zona artigianale.

- **Zona parcheggi sotterranei:** (art. 42 LE)

Questa zona è riservata per parcheggi a scopo pubblico e privato. L'allestimento di un concetto di inserimento che prende in considerazione anche una futura sovredificazione è obbligatorio.

Sono state delimitate zone a Maloja e a Borgonovo.

- **Zona per edifici ed impianti pubblici / impianti pubblici:** (art. 43 LE)

Queste zone sono riservate agli edifici ed impianti pubblici o che servono interessi pubblici, esistenti e nuovi. Sono inserite in queste zone particolarmente:

- Maloja
Sala mulituso / centrale del telefono
Ufficio postale / Ufficio tecnico cantonale
Chiesa cattolica
Scuola
Cimitero
Area per il previsto centro sci nordico con il parcheggio esistente
- Borgonovo
Chiesa
- Stampa Paese
Centrale del telefono
Casa comunale
Scuola
Magazzino comunale

- **Zona Maloja Palace:** (art. 44 LE)

Questa zona edificabile speciale è riservata al complesso del Maloja Palace con attività turistiche e di cura compresi le rispettive infrastrutture ed impianti sportivi.

Le disposizioni dettagliate di utilizzazione e di strutturazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.

Nell'area per impianti sportivi non sono ammesse modifiche sostanziali del terreno e soprastrutture ad eccezione di eventuali recinzioni indispensabili.

- **Zona Maloja Kulm:** (art. 45 LE)

Questa zona è riservata al complesso del Maloja-Kulm con l'albergo esistente, appartamenti, piscina coperta, impianti sportivi e stalla.

L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabiliti nel piano generale delle strutture, approvato dal Governo con decreto no. 2036 del 30 settembre 1997.

Nell'area per impianti sportivi è ammessa la realizzazione di un campo da tennis e di un'autorimessa sotterranea. Altre costruzioni ad eccezione delle necessarie recinzioni non sono permesse. Modifiche indispensabili del terreno per la costruzione degli impianti sportivi sono però ammesse.

- **Zona orti-giardini:** (art. 46 LE)

Questa zona comprende le superfici libere importanti per la strutturazione dell'insediamento quali orti, giardini ecc., che perciò non possono essere sovredificate. Sono invece ammesse piccole costruzioni come legnaie, conigliere, pollai e simili con una superficie di base massima di 20 m² e un'altezza di 2.50 m che non disturbano le caratteristiche locali. Non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda.

Queste zone ai limiti delle zone nucleo sono state delimitate in primo luogo per salvaguardare la struttura del paese a lungo termine. Le particelle o parti di particelle assegnate a questa zona non sono sovredificabili per la loro forma, ampiezza o posizione.

- **Zona di conservazione:** (art. 47 LE)

La zona di conservazione ha per scopo la conservazione di gruppi di edifici con sostanza architettonica di notevole valore paesaggistico.

Edifici esistenti possono essere trasformati ad altra utilizzazione se rispettano le disposizioni del piano generale delle strutture.

Nuove costruzioni come pure la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non sono ammessi. La ricostruzione è ammessa solo in seguito a danni causati da forza maggiore. Ampliamenti non sono ammessi escluso ampliamenti sotterranei all'interno dell'area della superficie di base dell'edificio o piccole costruzioni secondarie (legnaie, rispostigli, paravento, ecc.) di un piano con una superficie d'occupazione massima di 10 m² e un'altezza

massima di 3.00 ml. La configurazione del terreno esterno deve essere in ogni caso mantenuta allo stato esistente.

Se le costruzioni che necessitano di un rinnovo non vengono risanate entro due anni dall'intimazione dell'autorità edilizia, quest'ultima può ordinarne il risanamento o la demolizione.

I piani delle zone 1:1'000 comprendono la delimitazione aggiornata delle zone di conservazione, le zone agricole, le zone forestali, l'altro territorio comunale, le zone di protezione del paesaggio e le zone di pericolo.

Le zone di protezione del paesaggio confinano di regola direttamente con la zona di conservazione per evitare la costruzione di edifici ed impianti ad ubicazione vincolata nelle vicinanze di questi nuclei.

Per le singole zone possono essere fatte le seguenti osservazioni particolari:

- Orden Dora: La zona di conservazione è stata completata con l'edificio sulla parcella no. 1195. I tre edifici sulle parcelle no 1216 e 1281 sono troppo lontane dal nucleo e non possono più essere considerate parte del nucleo. Sono perciò state assegnate all'altro territorio comunale.
- Orden Dent: La zona di conservazione è stata tolta perché il nucleo comprende solo 3 edifici. Gli edifici esistenti sono stati tolti dalla zona agricola e assegnati all'altro territorio comunali. Con questo azzonamento sarà possibile la costruzione della prevista legnaia.
- Pila: La zona di conservazione è stata tolta in base ad una istanza del proprietario di tutti gli edifici perché non si adatta alla realtà dell'insediamento e nemmeno alle esigenze del proprietario. In primo luogo si tratta di un gruppo abitato permanentemente, situato nelle vicinanze dell'abitato ed urbanizzato completamente. Per questo motivo questo piccolo insediamento è stato assegnato alla zona nucleo

2.5 Descrizione delle altre zone di utilizzazione e di protezione

In particolare sono stati delimitati le seguenti zone:

- **Zona campeggio**: (art. 53 LE)

Questa zona per il campeggio esistente in zona Plan conchetta al Lago di Sils è stata riportata dal piano delle zone in vigore. Le aree per le diverse utilizzazioni sono delimitate nel piano generale delle strutture.

- **Zona d'estrazione inerti**: (art. 54 LE)

Questa zona è riservata all'estrazione e alla lavorazione di sassi e ghiaia. Sono permesse solo costruzioni ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo. Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel paesaggio.

Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non disturbi l'ambiente circostante come pure il ripristino confacente al paesaggio.

Questi piani generali delle strutture verranno elaborati dopo l'esame preliminare della revisione totale in base all'oggetto del Piano direttore regionale approvato dal Governo.

In base all'oggetto no. 12.601 del Piano direttore regionale sono state delimitate le seguenti zone d'estrazione inerti:

- Kieswerk Casaccia:

Questo impianto tocca solo marginalmente il territorio comunale di Stampa. Si tratta di una piccola parte dell'area di lavorazione e di deposito intermedio.

- Kieswerk Val Torta:

Anche questo impianto si trova in gran parte su territorio di Vicosoprano. La superficie situata su territorio di Stampa è stata designata quale riserva di estrazione per la quale deve essere ancora sottoposta agli organi forestale una domanda di dissodamento temporaneo.

- Clüs Borgonovo:

In primo luogo si tratta di un deposito per materiale da scavo non inquinato per la parte inferiore della Bregaglia. Prima del deposito del materiale di scavo esiste la possibilità di estrarre materiale inerte di buona qualità.

- **Zona di deposito materiale:** (art. 55 LE)

La zona di deposito materiale serve ai depositi di materiali di scavo e detriti puliti provenienti da estrazione di ghiaia e di sassi.

Per mezzo di un piano generale delle strutture il Comune stabilisce le tappe di utilizzazione, il modo d'uso dell'impianto, le misure necessarie per garantire un esercizio ordinato che non disturbi l'ambiente circostante come pure il ripristino confacente al paesaggio.

In base all'oggetto no. 12.602 del Piano direttore regionale approvato, sono state delimitate le seguenti zone di deposito materiale:

- Cavril: Deposito per la parte superiore del Comune, cioè in primo luogo per Maloja. Si tratta di un ampliamento del deposito già esistente tra la strada cantonale e il fiume Orlegna.
- Clüs Borgonovo: (vedi osservazioni sotto la zona di estrazione inerti)

- **Zona per gli sport invernali:** (art. 56 LE)

La zona per gli sport invernali comprende il terreno necessario alla pratica degli sport invernali.

L'accesso alla zona per gli sport invernali è libero per la pratica di questi sport. Non sono ammessi edifici e impianti, modifiche del terreno, piantagioni e concimazioni che pregiudichino l'esercizio degli sport invernali. Le recinzioni e la concimazione nell'area delle piste da sci sono vietate per il periodo dal 15 novembre al 30 aprile.

Zone per gli sport invernali sono stati delimitati per gli impianti di risalita a Maloja. Le piste per lo sci di fondo sono invece designate nei rispettivi piani generali di urbanizzazione.

- **Zona agricola:** (art. 57 LE)

In base all'art. 16 LPT 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.

Le zone agricole in vigore sono state riesaminate e completate in base a questi obiettivi.

- **Zona forestale:** (art. 58 LE)

- Accertamento del bosco / linee di allineamento:

Dove il bosco confina direttamente con le zone edificabili e dove i confini delle zone edificabili si trovano entro le distanze minime dal bosco, i limiti del bosco sono stati picchetati dall'ing. forestale e rilevati dal geometra. Questi limiti accertati sono rappresentati con un simbolo speciale nei piani delle zone.

Lungo i limiti accertati del bosco la distanza dal bosco secondo la Legge cantonale forestale è fissata tramite linee di arretramento nei piani delle zone.

- Delimitazione della zona forestale:

La delimitazione della zona forestale fuori degli insediamenti è stata esaminata e completata in collaborazione con il competente Ufficio forestale regionale.

Nel piano delle zone 1:10'000 è stata ripresa - d'intesa con il competente Ufficio forestale regionale - la delimitazione del bosco della „Waldschadenkarte“ dell'Ufficio forestale cantonale.

- **Zona di rispetto:** (art. 59 LE)

La zona di rispetto comprende quelle superfici che sono gravate da un divieto permanente di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e il paesaggio, di mantenere libere le viste panoramiche, le rive dei fiumi e laghi o i margini del bosco, di dividere le aree d'insediamento nonché di conservare aree di svago e superfici libere.

Zone di rispetto sono state delimitate per

- diverse superfici all'interno del nucleo di Borgonovo
- due giardini a Stampa-Paese
- i giardini all'entrata ovest di Coltura (Palazzo Castelmur)
- un giardino a Caccior

- **Zona di protezione della natura:** (art. 60 LE)

La zona di protezione della natura comprende biotopi e altri siti naturali, che si distinguono per la loro particolare molteplicità di specie o per l'esistenza di specie rare. Nella zona di protezione della natura sono vietati edifici e impianti di qualsiasi genere, modifiche del terreno, prosciugamenti, disboscamenti, concimazioni, depositi di materiale e altre utilizzazioni o interventi molesti.

La delimitazione si basa sui diversi inventari dell'Ufficio per la natura e il paesaggio GR, particolarmente gli inventari delle torbiere alte e basse, delle golene e di ulteriori aree di protezione della natura.

In particolare sono state delimitate le seguenti zone di protezione della natura:

- Torbiere alte e basse d'importanza nazionale e regionale
Val Fedoz, Isola, Bosch da la Palza, Val Forno, Pianura davanti al Maloja-Palace, Ca d'Maté, Val Maroz.
- Golene d'importanza nazionale e regionale
Stampa-Valle: le golene fanno già parte della zona di protezione del paesaggio
Pianura tra Casaccia e Löbbia
Pianura di Cavril
- Ulteriori aree di protezione della natura d'importanza regionale
Belvedere - Pila

- **Zona di protezione del paesaggio:** (art. 61 LE)

La delimitazione delle zone di protezione del paesaggio si basa sull'oggetto no. 12.103 del Piano direttore regionale (PDR) approvato.

In particolare sono state delimitate le seguenti zone di protezione del paesaggio:

- Alp Maroz
Parte dell'area di protezione no. 1 del PDR
- Paesaggio fluviale tra il confine con Vicosoprano e Campac
Area di protezione no. 6 del PDR
- Lunghin – Maloja – Lago di Sils – Val Fedoz – Val Forno
Area di protezione no. 9 del PDR

Per la descrizione dettagliata dei singoli paesaggi si fa riferimento alla relazione del sopramenzionato oggetto no. 12.103.

- **Zona di protezione delle acque sorgive:** (art. 62 LE)

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

Nell'ambito di questa revisione totale il geologo M. Gilly di Zernezz ha allestito in base alle direttive dell'Ufficio cantonale per la protezione dell'ambiente una perizia per la delimitazione sommaria delle zone di protezione delle acque sorgive.

- **Zona di pericolo:** (art. 63 LE)

Si distinguono zone di pericolo elevato I e zone di pericolo limitato II.

Nella **zona di pericolo elevato I** non possono essere costruiti e ampliati edifici destinati a ospitare persone e animali. Edifici distrutti possono essere ricostruiti solo eccezionalmente. Gli edifici a ubicazione vincolata che non servono a ospitare persone e animali sono ammessi, purché siano adeguatamente protetti.

Nella **zona di pericolo limitato II** i progetti di costruzione (nuove costruzioni, ampliamenti, trasformazioni con notevole incremento del valore) necessitano dell'approvazione dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni. Quest'ultima stabilisce sotto forma di oneri le necessarie misure edilizie di protezione.

La delimitazione delle zone di pericolo entro i settori di rilevamento è stata riesaminata e aggiornata in forma dettagliata in collaborazione con il competente Ufficio forestale regionale e la Commissione cantonale delle zone di pericolo III.

Fuori di questi settori di rilevamento deve essere esaminato la situazione del pericolo in ogni caso concreto.

- **Altro territorio comunale:** (art. 64 LE)

L'altro territorio comunale comprende il terreno improduttivo e quelle superfici, la cui utilizzazione di base non è ancora stata definita che servono tuttavia all'agricoltura, alla pascolazione o allo svago.

3. PIANI GENERALI DELLE STRUTTURE 1:1'000

3.1 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 pò meno approfondito dell'edificazione di nuove zone, anche non direttamente collegate alla parte storica del nucleo.

Le disposizioni di questi piani si basano anche sull'Inventario federale degli insediamenti da proteggere (ISOS). Borgonovo, Coltura e Stampa Paese sono stati catalogati quale insediamento d'importanza nazionale, mentre Maloja e Montaccio rivestono importanza regionale.

3.2 Piani generali delle strutture per gli insediamenti

I piani generali delle strutture hanno il seguente contenuto:

- ***Per edifici, muri, vicoli, strade e piazze particolarmente indicati nel piano generale delle strutture, valgono le seguenti determinazioni:***
 - a) Monumenti storici e oggetti culturali sono da mantenere nella loro integrità.
 - b) Edifici degni di conservazione non possono essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.
 - c) Edifici d'importanza volumetrica sono quegli edifici, che per il loro ingombro e la loro ubicazione sono importanti per la strutturazione dell'abitato e dell'ambiente circostante. La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue gli obiettivi elencati sopra e se la realizzazione è garantita. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione senza la ricostruzione.
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni della relativa zona.

- d) Muri, vicoli, strade e piazze da mantenere devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- e) Elementi di disturbo sono quegli edifici difficilmente riqualificabili.
- **Nei piani generali delle strutture sono inoltre delimitate le seguenti aree:**
 - a) Aree edificabili PQ: Sono le aree disponibili per la sopraedificazione tramite la concentrazione dello sfruttamento a livello del piano di quartiere.
 - b) Aree libere PQ: Per proteggere la struttura dell'abitato all'interno delle zone edificabili. Queste superfici possono essere utilizzate per scopo agricolo, orti e giardini. La realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, pollai, conigliere e simili è possibile fino ad una superficie di base di 15 m² e un'altezza massima del colmo di 3.00 ml purché sia garantita un buon inserimento nel quartiere.
Abitazioni e costruzioni per altre attività non sono invece ammesse. Costruzioni sotterranee senza nessuna apparizione esteriore dal terreno esistente possono venir costruite.
 - c) Aree stradali PQ: Comprendono la superficie delle strade e l'area tra le strade e gli edifici. Quest'area non può essere sovredificato e recintato. Il parcheggio di sosta è possibile e viene regolato nel piano di quartiere.
La delimitazione dettagliata tramite linee di allineamento e delle strutture viene fatta a livello del piano di quartiere.
 - d) Gruppi da mantenere: Lo scopo dei gruppi da mantenere è la conservazione degli stessi nel loro insieme quale componente del paesaggio storico-culturale, anche se non tutti gli edifici e le costruzioni hanno la stessa importanza.
 - e) Aree di riqualifica: Sono denominate aree di riqualifica quelle aree, che a causa di interventi errati hanno creato delle spaccature all'interno del tessuto urbano o sono elementi di disturbo. Gli interventi futuri in queste aree devono essere intesi come ripristino dello stato originale o come ridisegno del tessuto urbano. L'allestimento di un progetto in queste aree va preventivamente discusso col consulente architettonico.
 - f) Aree con l'obbligo del concetto di inserimento: Sono così definite superfici importanti all'interno o al limite del nucleo, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni delle rispettive zone edificabili e del piano generale di urbanizzazione - gli allineamenti, le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso della struttura esistente.
 - g) Aree con l'obbligo del tetto in pioda: Queste aree sono delimitate per parti delle zone nucleo e delle zone ampliamento nucleo. Entro queste aree la copertura in pioda in stile tradizionale è obbligatoria.
 - h) Area parco Maloja Palace: In quest'area devono essere mantenute le attrezzature esistenti per lo svago e i viali.
- **Linee delle strutture** servono per la definizione e strutturazione di siti caratteristici, strade, vicoli e piazze come pure per la sistemazione di costruzioni all'interno dell'abitato. Le facciate delle costruzioni devono essere allineati su tali linee.
- **Trasferimento di utilizzazione:** Questo provvedimento è indispensabile per mantenere delle aree libere, importanti per il nucleo storico, permettendo allo stesso tempo una sopredificazione nei limiti degli altri disposizioni per la relativa zona edificabile.
Questo concetto è stato applicato per i piani di quartiere a Borgonovo, Coltura e Montaccio.

3.3 Piani generali delle strutture per le zone di conservazione

Questi piani generali delle strutture comprendono le seguenti determinazioni:

- utilizzazione degli edifici
- edifici da riservare per uso agricolo
- edifici da proteggere
- elementi di disturbo
- edifici o elementi di riqualifica (forma, uso materiali, facciate, tetto).

Per le singole zone ci sono le seguenti osservazioni particolari:

- **ISOLA:**

Si tratta della zona maggesi la più importante, sia per la sua estensione sia per l'ubicazione. Gli stabili, fatta eccezione per il ristorante, una costruzione recente nelle immediate vicinanze e alcune aggiunte, si presentano allo stato originale o sono stati ristrutturati adottando dei criteri validi. Per alcuni casi si dovrà rivedere l'uso dei materiali, soprattutto riguardo alla copertura.

Particolare attenzione dovrà pure essere prestata alla presenza dei muri che delimitano i cortili davanti agli edifici e gli spazi a nord del nucleo.

Il territorio attorno è curato e vien utilizzato a scopo agricolo.

Come già detto sopra ogni intervento in questo insediamento, ubicato in riva al lago in una posizione privilegiata, deve essere realizzato in modo da non alterarne l'aspetto originale di sicuro valore architettonico e paesaggistico.

In particolare si osserva:

Edificio 20: elemento di disturbo: prefabbricato

Edificio 31: elemento di riqualifica: forma e disposizione delle aperture nella facciata della facciata (edificio 100A)

- **SPLÜGA:**

Il monte si trova a nord di Maloja ed è raggiungibile solo a piedi.

A prima vista ci si trova alla presenza di tre edifici; in realtà si tratta di ben otto unità, due rispettivamente quattro delle quali a schiera (stalla-cascina). Questo modo di costruire conferisce un particolare carattere al monte.

Gli edifici si presentano allo stato originale; il territorio vien sfruttato a pascolo.

In particolare si osserva:

Edificio 2: elemento di riqualifica: terrazza

- **ORDEN DORA:**

Gli edifici sono ubicati all'entrata della Val Forno. Il gruppo situato sulla collina è composto da edifici parzialmente ristrutturati senza rispettare la sostanza architettonica originale. Il singolo edificio al piede della collina, inserito a nuovo nella zona di conservazione si trova invece nello stato originale.

In particolare si osserva:

Edificio 1: elemento di riqualifica: facciata: uso dei materiali, forma e dimensione delle aperture e terrazza

Edificio 2: elemento di disturbo: nuova casa di vacanza

- **CAVRIL:**

È ubicato sulla destra della strada cantonale che porta a Maloja. Gli stabili sono molto ben conservati. In questo insediamento si nota soprattutto la casa Crüzer, edificio inusuale per le zone di conservazione di Stampa.

In particolare si osserva:

Il volume che collega gli edifici 7 e 8 è considerato un elemento di disturbo.

3.4 Conclusione

I vecchi nuclei di Borgonovo, Stampa-Paese, Coltura e Montaccio rappresentano un patrimonio storico-culturale non indifferente. Il piano generale delle strutture è lo strumento che deve garantire la gestione, nei migliori dei modi, di questo patrimonio.

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

4. PIANI GENERALI DI URBANIZZAZIONE

4.1 Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 per gli insediamenti

I piani comprendono la rete viaria, i parcheggi pubblici, i sentieri invernali e le piste sci di fondo. Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e della canalizzazione con stazioni di pompaggio e impianti di depurazione come pure le cabine di trasformazione e le ubicazioni dei contenitori per i rifiuti domestici e speciali.

La rete dei percorsi pedonali, dei sentieri e dei percorsi per rampichini si basano sull'oggetto no. 12.301 del Piano direttore regionale.

4.2 Piani gen. di urbanizzazione 1:1'000 per le zone di conservazione

Le infrastrutture possono essere costruite solo secondo le disposizioni del piano generale di urbanizzazione. Le condotte d'acqua negli edifici sono ammesse soltanto se è garantito lo smaltimento, rispettivamente il trattamento delle acque luride. Gli impianti d'evacuazione delle acque luride esistenti vanno adeguati a spese dei privati alle relative prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di protezione delle acque.

Nuovi parcheggi vanno costruiti nei posti indicati nel piano generale di urbanizzazione. I rifiuti vanno trasportati nei appositi luoghi designate dal Comune nel piano generale di urbanizzazione.

Antenne e specchi parabolici devono inserirsi bene e sono solo ammesse se un collegamento ad un'antenna preesistente non è possibile. L'autorità edilizia può imporre la costruzione di antenne collettive e designare la zona sottoposta all'obbligo di raccordo.

Per le zone di conservazione non esiste nessun diritto ad un accesso garantito per tutto il periodo dell'anno.

La trasformazione ad altro scopo, nonché l'utilizzazione futura degli edifici nella zona di conservazione, non devono comportare delle spese a carico del Comune. Il Comune può eccezionalmente versare contributi, qualora sussista un diretto interesse pubblico alla realizzazione degli impianti.

4.3 Piano generale di urbanizzazione 1:10'000 / 25'000

In questo piano sono inserite la rete delle strade agricole e forestali esistenti e progettati. La rete dei sentieri come pure i percorsi per rampichini si basano sull'oggetto no. 12.301 del Piano direttore regionale.

Sono pure rappresentate le condotte principali dell'acquedotto con le sorgenti captate, le prese d'acqua e i serbatoi. A Stampa-Valle è inserito il collettore principale della canalizzazione e il nuovo impianto di depurazione.

5. LEGGE EDILIZIA

La legge edilizia è stata rielaborata a nuovo. Come base è stato adoperato il modello di Legge edilizia 1999 elaborato dall'Associazione grigionese di pianificazione del territorio.