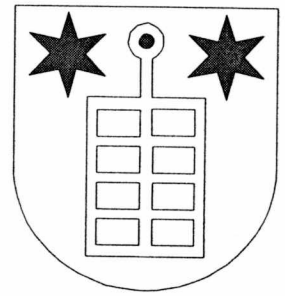


CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI ARVIGO

PIANIFICAZIONE LOCALE REVISIONE TOTALE

del 4 giugno 2004

Relazione

Approvazione

INDICE

A.	SITUAZIONE INIZIALE	1
B.	MOTIVI PER L'ESECUZIONE DELLA REVISIONE	1
C.	DECORSO DELLA REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE	1
D.	BASI PER LA REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE	
1.	Compendio SUD	2
2.	Modello di sviluppo comunale	2
3.	Altre basi	2
E.	COMPONENTI E RISULTATI DELLA REVISIONE	
1.	Elenco e definizioni dei piani elaborati	3
1.1	Piani delle zone	3
1.2	Piani generali delle strutture	3
1.3	Piani generali di urbanizzazione	3
2.	Piani delle zone 1:1'000/2'000/10'000	
2.1	Statistica delle zone edificabili	4
2.2	Immissioni foniche	4
2.3	Accertamento del bosco	4
2.4	Descrizione delle zone edificabili	4
2.5	Descrizione delle altre zone di utilizzazione e di protezione	7
3.	Piani generali delle strutture 1:1'000	
3.1	Introduzione e obiettivi	9
3.2	Piani generali delle strutture per Landarenca e Arvigo	9
3.3	Piani generali delle strutture per le zone di conservazione	10
3.4	Conclusione	11
4.	Piani generali di urbanizzazione	
4.1	Piani generali di urbanizzazione 1: 1'000/2'000	11
4.2	Piano generale di urbanizzazione 1:10'000	12
4.3	Programma di urbanizzazione	12
5.	Legge edilizia	12

Appendice

Modello di sviluppo comunale del 9 aprile 2001

A. SITUAZIONE INIZIALE

La pianificazione ancora in vigore si compone dei due pianificazioni locali di Arvigo e di Landarenca.

La prima fase della PL di ARVIGO è stata decisa dall'Assemblea comunale del 30 marzo 1979 e approvata dal Governo con decreto no. 1171 del 5 maggio 1980. La prima fase della PL di LANDARENCA è stata decisa dall'Assemblea comunale del 27 luglio 1979 e approvata dal Governo con decreto no. 2985 del 10 dicembre 1979.

Dopo la fusione dei due comuni l'Assemblea comunale del 24 febbraio 1984 ha accettato la seconda fase della pianificazione locale su tutto il territorio comunale (Decreto governativo no. 2066 del 14 luglio 1986).

Il 23 settembre 1988 l'Assemblea comunale ha accettato una nuova Legge edilizia, la quale è stata approvata dal Governo con decreto no. 2976 del 27 novembre 1989.

La pianificazione locale in vigore comprende i seguenti strumenti pianificatori:

- Legge edilizia
- Piano delle zone 1:2'000 Arvigo
- Piano delle zone 1:1'000 Landarenca
- Piano generale di urbanizzazione 1:2'000 Arvigo
- Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Landarenca
- Piano delle zone 1:10'000

Una revisione parziale del 13 dicembre 1991 (Decreto governativo no. 604 del 16 marzo 1992) concerne tre articoli della Legge edilizia e l'aggiornamento delle zone di pericolo.

B. MOTIVI PER L'ESECUZIONE DELLA REVISIONE

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

- la parte principale della pianificazione attuale (piani delle zone) è in vigore da più di 13 anni e necessita di alcuni adattamenti sostanziali;
- base cartografica e scala dei piani insufficienti;
- estensione, delimitazione e disponibilità delle zone edificabili;
- conflitto stand di tiro con zone edificabili;
- riesame della zona cave e esame di soluzioni per il deposito dei detriti delle cave in coordinamento col Piano direttore regionale della Calanca;
- riesame e adattamento delle zone di conservazione (zone monti) al nuovo diritto superiore;
- delimitazione sommaria delle zone di protezione delle sorgenti
- 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

L'Assemblea comunale del 15 dicembre 1995 ha stanziato il credito per la revisione totale della pianificazione locale.

Il Municipio ha iniziato il suo lavoro nella seduta del 12 febbraio 1996. In 11 sedute e diversi sopralluoghi il Municipio ha elaborato insieme col pianificatore incaricato le proposte della revisione. Il lavoro è stato ritardato per più di anno per diversi motivi (mancanza della MU93 e di diversi altri basi di lavoro, revisione parziale anticipate).

La revisione parziale anticipata per le zone di conservazione (maggesi) è stata sottoposta all'esame preliminare cantonale il 7 aprile 1999. La revisione delle zone di conservazione fa parte del presente incarto della revisione totale.

Il 28 aprile 2000 l'incarto della revisione totale è stato inoltrato all'Ufficio cantonale di pianificazione per l'esame preliminare. In base al rapporto d'esame preliminare del 20 ottobre 2000 e alla seduta del 18 gennaio 2001 con i rappresentanti dell'Ufficio cantonale di pianificazione la proposta di revisione è stata riesaminata e completata per l'esposizione pubblica.

La mancanza di diversi basi (piano catastale numerico dei monti, progetto generale di smaltimento delle acque, delimitazione definitiva del bosco e delle zone di pericolo) ha causato un'ulteriore ritardo della conclusione della revisione totale.

L'incarto riveduto della revisione totale della pianificazione locale è stato esposto pubblicamente dal 17 ottobre al 17 novembre 2003. Durante l'esposizione pubblica sono state inoltrate al Municipio sei osservazioni e proposte per iscritto. In base alle istanze sono stati effettuati due piccole modifiche. Le risposte del Municipio sono state spedite ad ogni richiedente prima dell'Assemblea decisiva.

La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dalle Assemblee comunale del 4 giugno 2004. L'esito della votazione comunale è stata pubblicata sul Foglio Ufficiale Cantonale del **17 giugno 2004**.

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 l'approvazione cantonale questo compendio è stato aggiornato in base alla proposta definitiva della revisione della pianificazione locale, accettata dall'Assemblea comunale.

2. MODELLO DI SVILUPPO COMUNALE

Il modello di sviluppo comunale del 9 aprile 2001 è allegato a questa relazione.

3. ALTRE BASI

Inoltre erano a disposizione le seguenti basi:

- Incarto della pianificazione locale in vigore
- Rapporto sull'esame preliminare cantonale del 20 ottobre 2000
- Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979 (in particolare art. 14 - 17) con la rispettiva Ordinanza sulla pianificazione del territorio
- 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)
- Piano Direttore Regionale della Calanca con i seguenti oggetti:
 - 15.103: Aree regionali di protezione del paesaggio
 - 15.301: Sentieri e rifugi
- ISOS: Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (versione 1995)
- Inventari sulla protezione della natura dell'Ufficio per la natura e il paesaggio GR
- Carico fonico relativo al poligono di tiro 300m, Ufficio per l'ambiente, gennaio 1993
- Summarische Ausscheidung der Quellschutzzonen, Lardelli-Muttoni-Beffa, novembre 1996
- Steinbrüche Arvigo: Langfristiges Abbaukonzept, Büro für Techn. Geologie AG, 08.08.2003

E. COMPONENTI E RISULTATI DELLA REVISIONE PL

1. ELENCO E DEFINIZIONE DEI PIANI ELABORATI

1.1 Piani delle zone

Definizione: Il piano delle zone ordina l'utilizzazione del territorio comunale. Il piano delle zone distingue tra zone di utilizzazione di base e zone di utilizzazione multipla. Le zone di utilizzazione di base definiscono l'utilizzazione ammissibile del terreno. Le prescrizioni per le zone di utilizzazione multipla valgono cumulativamente con quelle dell'utilizzazione di base.

Elenco dei piani:

- 1: 10'000 intero territorio comunale
- 1: 2'000 Arvigo-Cave
- 1: 1'000 Arvigo
- 1: 1'000 Landarenca

1.2 Piani generali delle strutture 1:1'000

Definizione: Il piano generale delle strutture promuove, coordina, struttura l'edificazione su determinate aree del Comune, segnatamente con prescrizioni dettagliate di carattere architettonico, paesaggistico ed ambientale. Per la strutturazione delle caratteristiche locali, delle strade e delle piazze possono essere fissate delle linee delle strutture. Per la creazione di aree libere può essere prescritto il trasferimento di utilizzazione.

Elenco dei piani:

- 1: 1'000 Arvigo
- 1: 1'000 Landarenca

1.3 Piani generali di urbanizzazione

Definizione: Il piano generale di urbanizzazione stabilisce gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale per tutto il territorio comunale. Il piano generale di urbanizzazione contiene almeno la rete viaria, i condotti principali degli acquedotti e dell'evacuazione delle acque luride, i serbatoi e gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Elenco dei piani:

- 1: 10'000 intero territorio comunale
- 1: 2'000 Arvigo-Cave
- 1: 1'000 Arvigo
- 1: 1'000 Landarenca

1.3 Monti: Piani delle zone con gen. delle strutture e di urbanizzazione 1:1'000

Elenco dei piani:

- Monti di Arvigo:
 - L'Ör di Sot
 - I Pianun
 - Monda di Fora
 - Crosc
 - Sora Cran
- Monti di Landarenca
 - Cant
 - Splüga
 - Mondan di Sot
 - Nei Pian
 - Boliv

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

2.1 Statistica delle zone edificabili

Per i dati precisi e la motivazione dell'ampiezza della zone edificabili si fa riferimento al compendio SUD.

In base alle modifiche effettuate dopo l'esame preliminare il Comune dispone di 4.33 ha di zone edificabili che servono prevalentemente a scopi abitativi (zone nucleo, ampliamento nucleo e residenziali), di cui la riserva non ancora sovredificata ammonta a 0.83 ha.

2.2 Immissioni foniche

- **In generale:** Nella legenda dei piani delle zone 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).
- **Immissioni foniche provenienti dallo stand di tiro di Arvigo:** Il 10 novembre 1992 sono state eseguite delle misurazioni foniche per lo stand di tiro da parte dell'Ufficio per l'ambiente. Da queste misurazioni risulta un sorpasso dei valori d'allarme per i gradi di sensibilità II e III. Ciò significa che non possono essere costruite nuove case nelle zone toccate dalle immissioni foniche fintantoché il poligono di tiro resta in esercizio

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 del Grigioni centrale/Moesano 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 (N):** (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 il consulente architettonico. 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 contattare il consulente architettonico 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 (AN):** (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 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 il consulente architettonico.

La consulenza architettonica è obbligatoria ed a spese del committente. Si raccomanda di contattare il consulente architettonico prima di inoltrare il progetto definitivo.

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

In zona "Scimarvigh" è stata delimitata una nuova zona ampliamento nucleo. L'obbligo del piano di quartiere garantisce un buon inserimento nel sito, l'uso parsimonioso del terreno e un'urbanizzazione coordinata.

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

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

In zona "Alla Monda" è stata tolta la riserva della zona residenziale sotto la linea di tiro dello stand di tiro per problemi di immissione foniche troppo alte.

- **Zona artigianale (A):** (art. 39 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.

Alla zona artigianale sono state assegnate l'area a nord del paese in zona Capc (con l'obbligo del concetto di inserimento) e la segheria a sud della stazione della teleferica per Braggio.

- **Zona industriale (I):** (art. 40 LE)

La zona artigianale è riservata alle aziende di produzione e ai magazzini industriali e artigianali. Sono ammesse le abitazioni solo per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

Alla zona industriale sono state assegnate le aree di lavorazione dei sassi delle cave con capannoni, magazzini e uffici a sud del paese.

- **Zona depositi aziendali (DA):** (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 l'area a nord della zona artigianale in zona Nella Geira che serve ad un'impresa di costruzione per il deposito del materiale edile.

- **Zona orti-giardini (OG):** (art. 42 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 mq e un'altezza di 2.50 ml che non disturbano le caratteristiche locali. Non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda.

Queste zone al interno e 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 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:

- Arvigo
 - Chiesa con casa parrocchiale
 - Capella
 - Casa di Circolo
 - Stazione teleferica
 - Parcheggio pubblico Sot al Cantun
- Landarenca
 - Chiesa
 - Cimitero
 - Stazione teleferica
 - Casa per la gioventù

- **Zona di conservazione:** (art. 44 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. 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, le zone di pericolo e le zone di protezione delle acque sorgive.

In confronto alla pianificazione in vigore sono stati tolti i monti di Reschedisc (solo 3 edifici di cui 2 trasformati) e di Scala. Il monte di Scala comprende solo quattro edifici, di cui una nuova costruzione (non ricostruzione), due edifici trasformati e uno ancora in stato originale. Per questi due monti le premesse per la delimitazione di una zona di conservazione non sono perciò più adempite.

2.5 Descrizione delle altre zone di utilizzazione e di protezione

In particolare sono stati delimitati le seguenti zone:

- **Zona cave:** (art. 51 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.

La delimitazione della zona cave è stata riportata dal concetto di estrazione e di deposito elaborato dal Büro für Technische Geologie per le due imprese nell'ambito del "Progetto Cave Arvigo" (incarico speciale dal Cantone e della Regione) (v. anche cap. D/3 Altre basi).

- **Zona agricola:** (art. 52 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. 53 LE)

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 accertati accertati dall'ingegnere forestale regionale.

Nel piano delle zone 1:10'000 è stata ripresa - d'intesa con il competente Ufficio forestale regionale - la delimitazione del bosco del piano di sviluppo del bosco.

- **Zona di rispetto:** (art. 54 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 la protezione della chiesa di Arvigo e sulla particella 169 per la protezione della cappella come pure per la protezione della vista sul nucleo di "Dela del Pont".

Queste zone sono da mantenere libere da vegetazione ad alto fusto. Se il proprietario si dimostra incurante, l'autorità edilizia può prendere delle misure necessarie a spese dello stesso.

- **Zona di protezione della natura:** (art. 55 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 due zone di protezione della natura per torbiere a nord di Landarenca e per siti secchi sui Monti di Landarenca e Arvigo.

- **Zona di protezione del paesaggio:** (art. 56 LE)

La delimitazione delle zone di protezione del paesaggio si basa sull'oggetto no. 15.103 del Piano direttore regionale (PDR), attualmente in fase di approvazione.

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

- Alpe di Mem / Alpe di Stabveder
- Le rive della Calancasca a nord di Tandet
- L'area dei monti di Arvigo e Landarenca

- **Zona di protezione delle acque sorgive:** (art. 57 LE)

La zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti 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 devono essere circoscritte in un regolamento.

Nell'ambito di questa revisione totale lo studio Lardelli-Muttoni-Beffa 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 sorgenti.

- **Zona di pericolo:** (art. 58 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.

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

- **Altro territorio comunale:** (art. 59 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 po' 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).

3.2 Piani generali delle strutture per Landarenca e Arvigo

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 culturale** sono da mantenere nella loro integrità.
 - b) **Edifici degni di conservazione** non possono essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.
 - c) **Edifici d'importanza volumetrica** sono quegli edifici, che per il loro ingombro e la loro ubicazione sono importanti per la strutturazione dell'abitato e dell'ambiente circostante. La demolizione può essere concessa solo se il nuovo progetto persegue gli obiettivi elencati sopra e se la realizzazione è garantita.
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni della relativa zona.
 - d) **Muri, viottoli e piazze protette** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- Nei piani generali delle strutture sono inoltre delimitate le seguenti aree:
 - a) **Gruppi da mantenere:** Lo scopo dei gruppi da mantenere è la conservazione degli stessi nel loro insieme quale componente del paesaggio storico-culturale, anche se non tutti gli edifici e le costruzioni hanno la stessa importanza.
 - b) **Aree con l'obbligo del concetto di inserimento:** Sono così definite superfici importanti all'interno o al limite del nucleo, nelle quali è indispensabile indicare - rispettando le disposizioni delle rispettive zone edificabili e del piano generale di urbanizzazione - gli allineamenti, le volumetrie e la direzione dei tetti per creare un insieme armonioso e rispettoso della struttura esistente.
 - c) **Aree con l'obbligo del tetto in piode:** Queste aree sono delimitate per parti delle zone nucleo e delle zone ampliamento nucleo. Entro queste aree la copertura in piode in stile tradizionale è obbligatoria.
 - d) **Elementi di disturbo** sono quegli edifici difficilmente riqualificabili.
- **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.

3.3 Piani generali delle strutture per le zone di conservazione

I piani generali delle strutture contengono le seguenti informazioni:

- utilizzazione degli edifici
- edifici da proteggere
- elementi di disturbo
- edifici ed elementi di riqualifica (forma, uso dei materiali, facciate, copertura)
- edifici da riservare per uso agricolo in base alla presa di posizione del consulente agricolo (vedi allegato)

L'incarto è stato completato con una la documentazione fotografica e la relativa scheda per ogni edificio ubicato in zona di conservazione. Nei piani 1:500 sono indicati il numero progressivo dell'edificio e il punto dal quale è stato ripreso.

I PIANUN

Il monte si raggiunge tramite il sentiero che parte dalla strada forestale passando per Ör di Sott. Si tratta dell'ultima radura sul sentiero che porta sui monti di Landarenca. Il mantenimento del monte significa implicitamente il mantenimento della radura, anche se il numero degli edifici non è quello indicato dalle norme.

Va inoltre sottolineato che a questa mancanza si contrappone la qualità degli edifici 2 e 3 che nel frattempo hanno subito importanti lavori di manutenzione.

ÖR DI SOTT

Il monte si trova sul sentiero che porta a I Pianun. Le due zone di conservazione sono in stretta relazione tra di loro. Concretamente il loro mantenimento significa ampliare il discorso a una parte di paesaggio e non ridurlo ad un mantenimento di zona di conservazione in quanto tale.

In particolare si osserva:

Edificio 1: gli elementi di disturbo vanno allontanati, per quanto riguarda la sistemazione esterna va ripristinato lo stato originale.

MONDAN DI FORA

Malgrado l'esiguo numero di edifici si tratta di un'insieme molto ben strutturato, vuoi per la presenza delle diverse tipologie vuoi per la presenza e la strutturazione dei muri di sostegno (vedi in particolare foto edificio 3). Il mantenimento degli edifici significa il mantenimento della radura che altrimenti andrebbe persa.

CROSC

Si tratta di un insediamento abbastanza importante e, a parte alcune eccezioni, ben conservato. Interessante risulta il giuoco di percorsi che collega i diversi edifici all'interno del gruppo. Al momento del rilievo l'edificio 1 (nuova costruzione) non era ancora terminata.

In particolare si osserva:

Edificio 7: l'elemento di disturbo risulta difficilmente riqualificabile.

SORA CRAN

Si tratta di un sito caratteristico lungo il sentiero che da Arvigo porta a Landarenca. La particolarità è data dall'allineamento degli edifici lungo il sentiero, dai muri che delimitano quest'ultimo e dalla presenza di diverse tipologie, ristrutturata con diversi modi di approccio.

In particolare si osserva:

Edificio 1: la sistemazione esterna va ripristinata allo stato originale per ridare la giusta importanza ai muri che delimitano il sentiero

Edificio 3: vedi edificio 1

SPLÜGA

Si tratta di un gruppo di edifici parzialmente ricostruiti e parzialmente ristrutturati. Particolarmente riuscito va ritenuto l'edificio 4. Il mantenimento della zona di conservazione ha significato e significherà il mantenimento di una radura.

CANT

Gli edifici caratterizzano una radura abbastanza vasta che conclude, verso sud, la zona dei monti di Landarenca. Gli edifici sono in generale degni di conservazione. L'edificio 3 è una delle poche abitazioni allo stato originale presente nelle diverse zone di conservazione del comune di Arvigo.

La radura per le sue dimensioni e la sua topografia, qualora si resolvesse il problema dell'accesso, si presterebbe ancora ad un uso agricolo.

MONDAN DI SOTT

Trattasi di una serie di edifici disposti a monte del sentiero che porta Ai Boliv. Gli edifici, a parte una nuova costruzione sono degni di conservazione. Il loro mantenimento è importante soprattutto perché caratterizzano, marcano e rafforzano il sentiero che collega la parte alta dei monti di Landarenca, e perché segnano il passaggio dal coltivato, all'incolto e al bosco.

NEI PIAN

Gli edifici sono ubicati al centro della zona dei monti di Landarenca ancora sfruttata a scopo agricolo. Per vastità, con Boliv, è la zona di conservazione più importante. Gli edifici, a parte poche eccezioni sono generalmente ben conservati. Alcuni sono ancora utilizzati per scopo agricolo.

BOLIV

Si tratta di gran lunga della zona di conservazione più particolare e bella del comune di Arvigo. La maggior parte degli edifici si presenta allo stato originale. Ai Boliv troviamo diverse tipologie che altrove non sono presenti.

Il paesaggio circostante, il passaggio dal costruito al bosco e la particolare configurazione del terreno caratterizzano e arricchiscono ulteriormente questo sito.

3.4 Conclusione

I vecchi nuclei di Arvigo, Scimarvigh, Al Pont e Landarenca 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 / 2'000

I piani comprendono la rete viaria, i parcheggi pubblici, i sentieri e percorsi pedonali (in base all'oggetto 15.301 del Piano direttore regionale). Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e della canalizzazione e l'impianto di depurazione a Arvigo, come pure le ubicazioni dei contenitori per i rifiuti domestici e speciali.

La rete degli acquedotti si basa sull'Atlante cantonale degli acquedotti. La rete delle canalizzazioni è stata riportata dal nuovo "Progetto generale di smaltimento delle acque" del 05.08.2003.

4.2 Piano generale di urbanizzazione 1:10'000

In questo piano sono inserite la rete delle strade agricole e forestali esistenti e progettati. La rete dei sentieri si basa sull'oggetto no. 15.301 del Piano direttore regionale.

Sono pure rappresentate le condotte principali dell'acquedotto con le sorgenti captate, le prese d'acqua e i serbatoi.

La rete degli acquedotti si basa sull'Atlante cantonale degli acquedotti. La rete delle canalizzazioni è stata riportata dal nuovo "Progetto generale di smaltimento delle acque" del 05.08.2003.

L'approntamento dell'acqua di spegnimento deve essere garantito anche per le zone di conservazione. Secondo le indicazioni dell'Ufficio polizia del fuoco (seduta del 12.01.2000) questo approntamento è garantito in modo sufficiente con il concetto antincendio del bosco dell'Ufficio forestale regionale con i prelievi d'acqua con elicottero e motopompa. Le ubicazioni di questi prelievi sono perciò riportate nel piano generale di urbanizzazione.

4.3 Programma di urbanizzazione

Nel paese di Arvigo l'urbanizzazione generale è realizzata. L'urbanizzazione particolare in entro le aree con l'obbligo del piano di quartiere a Scimarvigh sono a carico dei proprietari.

Nel paese di Landarenca sono da realizzare **entro i prossimi 5 anni** in base alle indicazioni dello studio d'ingegneria Giudicetti e Baumann le seguenti opere di urbanizzazione:

Canalizzazione	fr.	300'000
Depurazione delle acque	fr.	150'000
Acquedotto e idranti	fr.	190'000
Messa in cavo alimentazione elettrica	fr.	190'000
Sistemazione strada in acciottolato	fr.	210'000
Diverse sistemazioni	fr.	60'000

Totale	fr.	1'100'000
---------------	------------	------------------

5. LEGGE EDILIZIA

La Legge edilizia del 1989/1991 è stata aggiornata in base alle determinazioni nei piani revisionate e alle esperienze fatte nell'ambito dell'esame di domande di costruzione come pure al nuovo "Modello di legge edilizia per i Comuni del Cantone dei Grigioni" dell'Associazione grigionese di pianificazione del territorio, edizione 1999.

Gli articoli della Legge 1989/1991 sono stati riportati nella nuova sistematica della legge modello. Nel titolo di ogni articolo sono inseriti entro parentesi i numeri dei rispettivi articoli della Legge edilizia 1989/1991.