

Comune di Leggia

Revisione pianificazione locale

Rapporto

Comunità di lavoro

**Studio d'architettura
D. e A. Cattaneo
Architetti ETH/SIA
6535 Roveredo**

**Studio di pianificazione
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38
7000 Coira**

Indice

A. Introduzione

1. Situazione iniziale
2. Motivi per la revisione della pianificazione locale
3. Decorso della revisione della pianificazione locale
4. Esame preliminare
5. Informazione e partecipazione della popolazione
6. Decisione dell' Assemblea comunale del 17 giugno 2002

B. Componenti e contenuto della pianificazione locale

1. Riassunto dei contenuti di particolare interesse
2. Modello di sviluppo
3. Statistica delle zone edificabili
 - 3.1 Piano delle zone revisionato
 - 3.2 Ampiezza e fabbisogno di zone edificabili
4. Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000
 - 4.1 Zone edificabili
 - 4.2 Ulteriori zone di utilizzazione di base
 - 4.3 Zone di utilizzazione multipla
 - 4.4 Piano generale delle strutture
 - 4.5 Protezione contro l'inquinamento fonico
5. Piano generale di urbanizzazione 1:2000
6. Piano delle zone 1:10'000
 - 6.1 Zone di utilizzazione di base
 - 6.2 Zone di utilizzazione multipla
7. Piano generale di urbanizzazione 1:10'000
8. Legge edilizia

Appendice A (modello di sviluppo)

Appendice B (perizia idrogeologica)

Appendice C (esame preliminare)

Revisione pianificazione locale Leggia

A. Introduzione

1. Situazione iniziale

La pianificazione locale che il presente progetto di revisione intende sostituire è stata elaborata verso la fine degli anni settanta e decisa dall'Assemblea comunale l'11 aprile 1980. Essa è stata approvata dal Governo il 22 dicembre 1980. La pianificazione del 1980 comprende i seguenti strumenti pianificatori:

- Legge edilizia
- Piano delle zone 1:2000
- Piano generale d'urbanizzazione/traffico 1:2000
- Piano generale di urbanizzazione/servizi tecnologici 1:2000

I piani sopraindicati comprendono esclusivamente il Fondovalle. Il Piano delle zone e il Piano generale di urbanizzazione per l'intero territorio comunale non sono stati emanati.

Nel 1983 l'Assemblea comunale ha emanato alcune modifiche minori della pianificazione locale.

2. Motivi per la revisione della pianificazione locale

La pianificazione locale tuttora in vigore è ormai vecchia di oltre 20 anni, per cui è da considerare superata.

Dall'entrata in vigore della prima pianificazione locale, le condizioni quadro imposte dalle Leggi superiori sono cambiate sensibilmente ma anche i fabbisogni e gli obiettivi del Comune non sono in parte più gli stessi, per cui una pianificazione locale moderna deve rispondere a nuove esigenze.

In sintesi gli strumenti pianificatori vanno adattati in particolare a:

- la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) con rispettiva Ordinanza,
- la Legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC) con rispettiva Ordinanza,
- la Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) con rispettive Ordinanze (in particolare l'Ordinanza per la protezione contro l'inquinamento fonico).

- La Legge federale su sentieri e percorsi pedonali (LPS)
- La Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN) con rispettive Ordinanze

I temi di maggior interesse da trattare sono i seguenti:

- Il progetto di revisione va riportato sulle nuove cartografie della misurazione catastale.
- Le zone edificabili vanno riesaminate per quanto riguarda la strutturazione, l'ubicazione e l'estensione.
- Va esaminata la delimitazione di zone di protezione.
- La Legge edilizia va completamente rielaborata in base al Modello di legge per i comuni grigionesi

3. Decorso della revisione

In base al catalogo delle problematiche pianificatorie del 16 ottobre 1993, elaborato dall'Ufficio cantonale di pianificazione, in data 31 maggio 1995 il Comune ha deciso di dare avvio alla revisione totale della pianificazione locale deliberando a questo scopo un credito di fr. 80'000.--.

Con contratto d'opera del 7 novembre 1995 il Municipio ha dato l'incarico per l'esecuzione dei lavori di revisione della pianificazione locale alla Comunità di lavoro D. e A. Cattaneo, architetti, Roveredo / Stauffer Studach AG, pianificatori, Coira. Con decisione del 4 dicembre 1995 il Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica ha deciso di garantire un sussidio cantonale di 30 % dei costi per la revisione della pianificazione locale.

Per i lavori di revisione il Comune ha nominato una Commissione composta dai seguenti membri:

- Mauro Piccamiglio, Sindaco
- Carla Biondini, Municipale
- Luigi a Marca, Municipale
- Stefania Gianella
- Luca Grassi, Presidente

Tramite pubblicazione sul Foglio Ufficiale del 10 ottobre 1995, il Municipio ha dato la possibilità a tutti gli interessati di inoltrare proposte e desideri a mano della Commissione di pianificazione. Di questa possibilità hanno fatto uso diversi interessati.

In data 30 ottobre 1995 ha avuto luogo la prima seduta ufficiale della Commissione di pianificazione. In un primo passo la Commissione ha elaborato un modello di sviluppo comunale (vedi appendice A). Sulla base del modello di sviluppo è poi stato elaborato il progetto di revisione nell'ambito di varie sedute.

4. Esame preliminare

In gennaio 1998 il progetto di revisione è stato inviato all'Ufficio cantonale di pianificazione per esame preliminare. Nel rapporto del 19 maggio 1998 il progetto in linea di massima è stato giudicato positivamente (vedi appendice C). In alcuni punti però sono stati consigliati o richiesti degli adattamenti di varia importanza dei quali una gran parte è stata integrata nel progetto mentre altre no. In riguardo ad alcune richieste più importanti il Municipio e la Commissione edilizia hanno deciso come segue:

Richiesta	Decisione del Municipio
Ulteriore riduzione delle zone edificabili nella misura di ca. 1.0 ettaro.	Un' ulteriore riduzione delle zone edificabili non è possibile, poichè comporterebbe il blocco totale di qualsiasi sviluppo nel Comune e non verrebbe accettata dalla popolazione. Il terreno incluso nella zona edilizia è completamente urbanizzato. Vi sono poi delle riserve incluse nelle aree già edificate, le quali non sono per il momento disponibili all' edificazione, per cui il raggio di manovra del Comune è assai ridotto.
Elaborazione dei Piani delle zone e Piani generali di urbanizzazione in forma digitale. I costi vengono interamente sopportati dal Cantone.	I piani catastali sono disponibili in forma digitale, per cui la digitalizzazione dei Piani delle zone e dei Piani generali di urbanizzazione senza ulteriori costi per il Comune comporta solo dei vantaggi.

Stralciare la prevista zona artigianale nell'area di „Pasciol“ (Casso), trattandosi di una zona puntuale non ammessa dalla Legge.	Trattandosi di un'imposizione della Legge superiore il Comune non può opporsi. L'attività artigianale dell'azienda in questione è possibile come finora anche senza l'azzonamento previsto.
Stralciare la prevista zona grotti nell'area di Anzan (zona di pericolo elevato, bosco)	Vista l'impossibilità di approvare la zona prevista in particolar modo a causa della presenza di una zona di pericolo elevato (caduta massi), il Municipio non vede alcuna possibilità di successo per questo progetto, per cui la zona viene stralciata.
Inserire la Val Leggia in zona di protezione del paesaggio.	Il Municipio non vede la necessità di inserire la Val Leggia in una zona di protezione del paesaggio anche perché non esiste alcun pericolo di deturpazione di questa valle assolutamente non urbanizzata.
Stralciare la zona per il deposito di materiale nei pressi del riale di Val Leggia.	Visto che il Cantone è disposto ad approvare il deposito di materiale nell'ambito della procedura per l'approvazione di edifici e impinati fuori delle zone edificabili, la zona viene stralciata.

5. Informazione e partecipazione della popolazione

Dal 27 maggio al 25 giugno 1999 i documenti della pianificazione locale sono stati esposti pubblicamente. Durante il periodo gli interessati hanno avuto la possibilità di visionare gli atti e di inoltrare delle istanze. In data 19 giugno 1999 rappresentanti del Municipio e i pianificatori si sono messi a disposizione della popolazione per colloqui personali. Inoltre il 10 aprile 2000 è stata organizzata un'assemblea informativa per tutti gli interessati.

La popolazione ha fatto intenso uso delle possibilità di partecipazione. Oltre a varie consultazioni orali, sono state inoltrate 9 istanze scritte. In base ai vari interventi sono state apportate le seguenti importanti modifiche ai piani:

- Adattamento della zona residenziale in località „Marc“ (zona residenziale)

- Modesto ampliamento della zona residenziale sulla parcella nr. 282 (Parrocchia)
- Ampliamento della zona residenziale in località „Risera“. In compenso riduzione della zona villaggio sulla parte alta della parcella nr. 182
- Modesto ridimensionamento della zona residenziale in località „Ronch“ e stralcio dell'obbligo di piano di quartiere
- Inserimento in zona residenziale di un sedime già edificato in località „Pascolet“
- Ridimensionamento dell'area di rispetto e stralcio dell'obbligo di piano di quartiere in località „Trecola“ (zona residenziale)
- Ampliamento zona per edifici e impianti pubblici a nord del campo sportivo (area d'accesso e svago)
- Inserimento in zona per edifici e impianti pubblici del sedime della stazione ferroviaria retica (interesse comunale)
- Delimitazione di una zona maneggio in località „Bosciol“ (impianto esistente)
- Riduzione della zona per la protezione del paesaggio lungo la strada agricola in località „Campagnola“
- Adattamento della zona di pericolo in località „Ria de Val Leggia“

Le seguenti istanze non sono invece state accolte dal Municipio:

- *Rinuncia alla zona artigianale in località „Bola“ e reinserimento della zona artigianale in località „Pont“.*

La zona industriale „Pont“ è stata delimitata in un'era nella quale si credeva ancora allo sviluppo dell'industria. Purtroppo la realtà a livello sia regionale che nazionale è un'altra. L'industria perde continuamente d'importanza mentre cresce invece quella del settore dei servizi ma solo nei centri ben urbanizzati. Svanite sono anche le illusioni che ogni piccolo Comune possa avere uno sviluppo importante come area lavorativa. Oggi la tendenza va invece in direzione di una concentrazione delle aree di lavoro a livello regionale (per la Mesolcina: San Vittore/Roveredo/Grono). Il Comune di Leggia non può e non vuole perciò essere un Comune industriale ma bensì un Comune a carattere residenziale. Il Comune è confrontato con seri problemi finanziari, i quali non vengono risolti dalla costruzione di un qualche capannone nella zona industriale ma bensì da gente che sceglie di vivere e pagare le imposte a Leggia. Di

conseguenza non ha bisogno di una zona industriale ma al massimo di una piccola zona artigianale per eventuali piccoli impianti di artigiani residenti nel Comune. A parte ciò va menzionato che la zona industriale „Pont“ non è urbanizzata. In particolare manca la canalizzazione, la cui realizzazione sarebbe molto costosa, la strada deve praticamente essere costruita a nuovo, l'approvvigionamento idrico deve essere ampliato e infine la linea elettrica ad alta tensione deve essere spostata. Per contro invece la nuova zona artigianale „Bola“ è già servita dalla canalizzazione. La strada e la rete dell'acqua potabile si trovano a pochi metri di distanza, per cui l'urbanizzazione di base è praticamente già esistente.

– *Delimitazione di una zona grotti in località „Anzan“.*

Nell'esame preliminare il Cantone chiede lo stralcio della zona (vedi appendice B). Il grotto si trova in una zona con pericolo elavato (caduta sassi). La Commissione zone pericolo non è disposta a modificare le zone di pericolo per cui la zona non potrebbe essere approvata dal Governo.

6. Decisione dell' Assemblea comunale del 17 giugno 2002

In data 17 giugno l'Assemblea comunale ha deciso a grande maggioranza la revisione totale della pianificazione locale. In confronto al progetto proposto dal Municipio, l'Assmblea comunale ha deciso i seguenti cambiamenti degli strumenti pianificatori:

- **Piano delle zone 1:2000:**

- Stralcio della zona artigianale „Bola“ e delimitazione di una zona artigianale in località „Pont“
- Delimitazione di una zona grotti in località „Anzan“

- **Piano generale di urbanizzazione 1:2000**

- Adattamento degli impianti di urbanizzazione in seguito allo stralcio della zona artigianale „Bola“ rispettivamente alla delimitazione di una zona artigianale in località „Pont“

- **Legge edilizia:**

- Introduzione di un nuovo articolo riguardante la zona grotti (art. 50)

B. Componenti e contenuto della Pianificazione locale

1. Riassunto dei contenuti di particolare interesse

I contenuti principali e di particolare interesse della presente revisione totale della pianificazione locale possono essere riassunti come segue:

- Ridimensionamento delle zone edificabili
- Tendeziiale spostamento della zona residenziale da nord verso sud (terreno meglio urbanizzato e più idoneo)
- Protezione del paesaggio nei pressi del nucleo come pure oltre la N13 (area agricola)
- Protezione di elementi con contenuto naturalistico („Bosciol“, siepi)
- Protezione delle importanti strutture urbanistiche e della sostanza architettonica di valore nel nucleo storico
- Protezione del nucleo agricolo „Tec“
- Miglioramento degli sbocchi delle strade di quartiere per il quartiere di „Camon“ e „Ridiul“
- Nuovi posteggi pubblici per il villaggio e per la frazione di „Ridiul“
- Legge edilizia rielaborata secondo il modello di Legge per i comuni Grigionesi

2. Modello di sviluppo

La pianificazione locale è la somma delle misure pianificatorie che la Comunità adotta allo scopo di raggiungere un determinato stato di cose ossia per realizzare degli obiettivi prefissi. La conoscenza di obiettivi è la premessa indispensabile per poter definire delle misure pianificatorie mirate a raggiungere e realizzare lo stato di cose desiderato. Uno dei metodi provati per avviare una procedura di revisione della pianificazione locale è quello di formulare in partenza degli obiettivi come pure dei possibili provvedimenti relativi ai vari problemi e interessi della comunità.

Prima di iniziare i lavori di revisione veri e propri, la Commissione di pianificazione ha sistematicamente elaborato un modello di sviluppo (vedi appendice A) lavorando in gruppi. In seguito il modello di sviluppo è servito quale direttiva per i lavori di revisione.

3. Statistica delle zone edificabili

L'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio esige dai Comuni l'elaborazione del Compendio dello stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità per l'edificazione (Compendio SUD) per le zone edificabili. La seguente tabella mostra lo stato di sovraedificazione secondo il Piano delle zone tuttora in vigore:

Zona	zona edificabile	stato di sovraedificazione	
		sovredificato	non sovredificato
	totale		
	m2	m2	m2
1. zona del villaggio	16610	15690	920
2. zona residenziale	48830	19110	29720
subtotale 1	65440	34800	30640
3. zona artigianale/ industriale	25640	0	25640
4. zona EIP	19130	17570	1560
totale	110210	52370	57840

Zona edificabile con divieto di costruzione: **9'200 m²**

La superficie totale delle zone edificabili ammonta a ca. 11.0 ettari mentre le riserve di zone edificabili a scopo abitativo (zona villaggio, zona residenziale) ammontano a ca. 3.1 ettari.

Il Compendio SUD è stato elaborato per il nuovo Piano delle zone. La seguente tabella mostra lo stato della sovraedificazione.

Zona	zona edificabile	stato di sovredificazione	
	totale m2	sovredifi-cato	non sovredifi-cato
		m2	m2
1. zona del villaggio	16610	12840	498
2. zona residenziale	43781	21775	22006
subtotale 1	57119	34615	22504
3. zona artigianale	16874	0	16874
4. zona EIP	5428	3876	1552
5. zona IP	18337	18121	216
totale	97758	56612	41146

Zona edificabile con divieto di costruzione in seguito ad area di rispetto: **1830 m²**

La superficie totale delle zone edificabili ammonta a ca. 9.7 ettari mentre le riserve di zone edificabili a scopo abitativo (zona villaggio, zona residenziale) ammontano a ca. 2.25 ettari. Da queste riserve va sottratta la superficie di 1830 m² sottoposta a divieto di costruzione in seguito alla sovrapposizione con un' area di rispetto, per cui la **riserva di zone edificabili** effettivamente disponibile all'edificazione ammonta a **ca. 2.1 ettari**.

Rispetto al piano delle zone tuttora in vigore le zone edificabili sono quindi state ridotte di **ca. 1.0 ettaro** ossia del 32 % ca.

3.1 Estensione e fabbisogno di zone edificabili

Secondo l'art. 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio, l'estensione delle zone edificabili va limitata al fabbisogno per i prossimi 15 anni. Secondo la prassi cantonale, il fabbisogno di zone edificabili viene calcolato in base allo sviluppo dell'edificazione, risp. in base al consumo di terreno edificabile negli ultimi decenni (trend). Per ogni casa d'abitazione si calcola un consumo medio di terreno edificabile di 800 m². Per il calcolo del fabbisogno di zone edificabili vengono considerate unicamente le zone a scopo abitativo (zona villaggio, zona residenziale). La seguente tabella mostra lo sviluppo edilizio degli ultimi decenni (dati rilevati dal Comune):

periodo	edifici nuovi	riattazioni a nuovo
1980	-	-
1981	-	-
1982	-	1
1983	-	-
1984	2	2
1985	-	-
1986	-	-
1987	-	1
1988	-	1
1989	-	-
1990	-	-
1991	-	1
1992	1	1
1993	-	-
1994	-	2
1995	2	1
1996	1	-
1997	2	1
1984-96	8	11

Negli anni 80 l'attività edilizia nel Comune di Leggia è stata molto modesta (due nuove costruzioni, cinque riattazioni a nuovo). Negli anni 90 si è potuto constatare un certo incremento (sei nuove costruzioni e sei riattazioni a nuovo) anche se si tratta pur sempre di uno sviluppo molto ridotto. Se si volesse ora applicare il metodo di calcolo del fabbisogno di terreno edificabile secondo il cosiddetto trend (vedi sopra), il **fabbisogno teorico** nella migliore delle ipotesi si aggirerebbe attorno ad **1.0 ettaro** di terreno edificabile per i prossimi 15 anni. Una riserva di dimensioni così ridotte non permetterebbe al Comune di disporre dello spazio di manovra necessario per poter perseguire uno sviluppo adeguato considerando che la riserva di terreno edificabile si trova nelle mani di poche persone. Il Comune si vede quindi costretto a delimitare una riserva di zone edificabili più vasta del fabbisogno teorico. Paragonato ad altri Comuni di simili dimensioni, una riserva di 2.1 ettari non è sovradimensionata.

4. Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000

Il Piano delle zone e piano generale delle strutture ordina l'utilizzazione del suolo ammissibile nel Fondovalle. Quale base cartografica sono stati utilizzati i piani di nuovo riparto del raggruppamento terreni in forma digitale. In rapporto al piano delle zone tutt'ora in vigore sono stati apportati vari cambiamenti. Questi sono stati decisi in particolar modo in base agli obiettivi determinati dalla Commissione (modello di sviluppo),

alle esigenze del diritto superiore, alle nuove cartografie ed alle richieste dei cittadini. In sintesi sono stati fatti i seguenti cambiamenti importanti:

4.1 Zone edificabili

- **Perimetro delle zone edificabili:** La delimitazione del perimetro esterno delle zone edificabili ha subito alcuni cambiamenti di rilievo. L'area di „Risera“, area mal urbanizzata, acquitrinosa e esposta al rumore della N13, è stata ridimensionata a favore di un ampliamento della zona edificabile nell'area di „Ronch“, area ben urbanizzata, e quieta. Nell'area nord di „Camon“ (parcella nr. 319) la zona edificabile è stata ridotta a favore della situazione paesaggistica di alto valore. Una parte della parcella nr. 282 non sovredificata è stata esclusa dalla zona edificabile poiché si tratta di terreno della Parrocchia non disponibile all'edificazione. La zona per impianti pubblici nell'area di „Anzan“ è stata adattata in base alla situazione boschiva effettiva e modestamente ampliata.
- **Zona villaggio:** La zona villaggio comprende la stretta area del vecchio nucleo di Leggia. Essa è destinata alle abitazioni come pure alle aziende con disturbo mediamente molesto (p. e. ristoranti). Per la zona villaggio non valgono indici di sfruttamento. L'insediamento di „Ridiul“ non è più stato inserito nella zona villaggio, non trattandosi di un nucleo storico.
- **Zona residenziale:** La zona residenziale comprende gli spazi parzialmente edificati a nord e a sud del nucleo come pure la frazione di „Ridiul“.
- **Zona artigianale:** La zona artigianale situata fra la Moesa e la A13 è destinata all'insediamento di aziende artigianali. Attualmente la zona non è urbanizzata. Manca infatti sia l'allacciamento alla canalizzazione che all'acqua potabile e la via d'accesso esistente non è che una via di campagna non sufficiente per una zona edificabile. Per quanto riguarda l'allacciamento alla canalizzazione oltre la Moesa esistono due possibilità di attraversamento: a sud sotto la Moesa oppure a nord sotto il ponte (vedi piano generale di urbanizzazione). Inoltre la linea ad alta tensione che attraversa la zona artigianale deve essere spostata. Prima del rilascio di licenze edilizie

la zona deve essere urbanizzata. Le spese vanno a carico dei proprietari interessati.

- **Zona per edifici e impianti pubblici:** La zona per edifici e impianti pubblici comprende l'area della chiesa con cimitero, l'area della casa comunale con parcella adiacente sul lato sud, la parcella nr. 293 (bacino di chiarificazione) adibita a posteggio e l'area della stazione FR che dovrebbe essere rilevata dal Comune. L'unica vera riserva è quindi compresa nella parcella di fronte alla casa comunale. Si tratta di un terreno in posizione centrale che essendo a contatto con la casa comunale si presta benissimo per essere utilizzato in futuro per la costruzione di edifici e impianti di interesse pubblico come l'ampliamento della casa comunale, l'asilo infantile e la scuola sfruttando le possibili sinergie.

La zona per edifici e impianti pubblici finora delimitata sulla parcella nr. 282 è stata dezonata perché non è necessaria e non si presta bene allo scopo.

- **Zona per impianti pubblici:** La zona per impianti pubblici comprende il posteggio esistente sotto la casa comunale, un nuovo posteggio a sud della frazione di „Ridiul“ e il campo sportivo.

L'urbanizzazione della frazione di „Ridiul“ non è ottimale. L'accesso stradale esiste ma non vi sono delle possibilità di posteggio. Con la prevista zona per impianti pubblici viene riservato il terreno necessario per la costruzione di posteggi pubblici. L'attuale zona per impianti pubblici adibita a campo sportivo è stata adattata all'area boschiva. Due superfici boschive situate a nord e ad est degli spogliatoi vanno dissodate allo scopo di garantire l'utilizzazione ottimale del campo sportivo (accesso agli spogliatoi, possibilità di ampliamenti). La superficie da dissodare è contrassegnata nel piano.

4.2 Ulteriori zone di utilizzazione di base

- **Zona agricola:** Tutte le superfici utilizzate o utilizzabili a scopo agricolo sono state assegnate alla zona agricola.
- **Zona forestale / accertamento del bosco / distanza dal bosco:** La zona forestale è stata delimitata in modo sommario. Nei pressi delle zone edificabili il limite del bosco è stato accertato dagli organi forestali tramite picchettazione e riportato sui

piani catastali da parte del geometra incaricato. Con il riporto nel piano delle zone i limiti del bosco accerati assumono carattere statico.

Per garantire l'edificabilità in alcuni casi eccezionali, la distanza dal bosco prescritta dalla Legge (10.0 m) è stata ridotta per mezzo di linee di arretramento (vedi piano generale delle strutture). Si tratta della parcella no. 314 nel quartiere di „Ca-mon“ e del lato nord del campo sportivo. In ambedue i casi gli edifici esistenti sono situati a ridosso del bosco, per cui un eventuale ampliamento sarebbe difficile. Questo vale in particolar modo per il campo sportivo dove un eventuale ampliamento del capannone senza linea di arretramento comporterebbe un inaccettabile impedimento per il campo da gioco stesso. Con la delimitazione di una linea di arretramento sono date le premesse per garantire un uso ottimale dei fondi in questione.

- **Altro territorio comunale:** L'altro territorio comunale comprende superfici non produttive o la cui utilizzazione non è definita.

La superficie delimitata quale altro territorio comunale in località „Pont“ è riservata per l'eventuale futura destinazione a zona artigianale mentre la parcella nr. 282 per destinazione a zona residenziale. Come tali queste superfici hanno il carattere di zone di riserva ai sensi del piano direttore comunale (vedi art. 8 Legge edilizia).

4.3 Zone di utilizzazione multipla

- **Zona Grotti:** La zona grotti comprende l'area di un vecchio grotto di dimensioni ridotte. La zona serve a creare le premesse per la trasformazione e l'ampliamento dell'edificio in un'azienda pubblica per ristorazione.
- **Zona di protezione dei siti caratteristici:** In tale zona è stato inserito il nucleo di „Tec“ allo scopo di conservarne le strutture e le caratteristiche architettoniche.
- **Zona di protezione della natura:** Essa comprende il bosco golneale di importanza nazionale nell'area di „Bosciol-Lanca“.
- **Zona di protezione del paesaggio:** La zona di protezione del paesaggio comprende paesaggi naturali o colturali di particolare bellezza, i quali vanno protetti in particola-

re da interventi di costruzione deturpanti. Come tali sono stati delimitati le seguenti superfici:

- Area soprastante il nucleo di Leggia e Ridiul: paesaggio colturale, in passato coltivato in parte a vigneti, di alto valore anche come spazio libero a diretto contatto con il villaggio.
 - Area di piccole dimensioni a nord di „Camon“: piccolo spazio verde con ruscello e vecchia caseria, di alto valore come spazio libero a diretto contatto con il villaggio
 - Spazio verde cintato con muro adiacente il nucleo di „Tec“: piccolo spazio verde di alto valore quale spazio libero a diretto contatto con l'insediamento.
 - Pinaura „Anzan-Campagna-Monda“: vasta superficie quasi totalmente libera da costruzioni riservata all'utilizzazione a scopo agricolo. Lungo le vie d'accesso fasce senza restrizioni dove è concessa la costruzione di edifici agricoli.
- **Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti:** questa zona è stata delimitata in base alla perizia idrogeologica redatta dai geologi Büchi u. Müller per incarico del Cantone. Essa serve alla protezione di una sorgente situata sul territorio del Comune di Cama.
- **Zone di pericolo:** Le zone di pericolo sono state riportate dai piani tuttora in vigore. Adattamenti sono stati fatti secondo le indicazioni della Commissione zone pericolo segnatamente lungo il riale canalizzato in località „Camon“, nell'area della nuova zona artigianale lungo la Moesa e a sud del „Riale di Val Leggia“. Le zone di pericolo sono delimitate unicamente entro i settori di rilevamento delimitati dagli organi forestali.

4.4 Piano generale delle strutture

Il Piano generale delle strutture è uno strumento complementare al Piano delle zone, in particolare per quanto riguarda l'area del nucleo storico. L'obiettivo e lo scopo del Piano generale delle strutture è la conservazione delle importanti strutture urbanistiche e della sostanza edificata di valore storico come pure di elementi del paesaggio. Esso comprende le seguenti norme:

- Sulla base di un semplice inventario, gli edifici con sostanza di valore storico sono stati suddivisi nelle due classi „edifici degni di essere protetti“ e „degni di essere conservati“. I differenti obiettivi di conservazione e le norme da applicare sono contenute nella Legge edilizia (vedi art. 57 Legge edilizia).
- Singoli muri e vecchi selciati di carattere incisivo per l'aspetto del villaggio sono stati qualificati quali elementi degni di essere conservati (vedi art. 57 Legge edilizia).
- I dintorni della chiesa, degni di rimanere liberi da qualsiasi costruzione di alta struttura, sono stati sovrapposti con un'area di rispetto.
- Il rapporto dell'edificazione con la strada è un elemento essenziale della struttura tradizionale del villaggio. Per garantire un'edificazione rispettosa dei principi urbanistici tradizionali, sono state inserite due linee di strutturazione lungo la strada che collega i vari quartieri in direzione nord-sud. La linea di strutturazione stabiliscono l'ubicazione degli edifici (vedi art. 60 Legge edilizia).
- La zona residenziale situata sopra la stazione è abbastanza ripida e può essere urbanizzata quasi unicamente entrando dalla strada soprastante. Il rapporto dell'edificazione con la strada è un elemento essenziale della struttura tradizionale del villaggio. Per garantire un'edificazione rispettosa dei principi urbanistici tradizionali è stata inserita un'area di rispetto, che inoltre era già un elemento integrante della pianificazione tuttora in vigore.
- Alcune siepi e boschetti di particolare interesse nei pressi del villaggio come pure lungo la Moesa e lungo il „Riale di Val Leggia“ sono stati designati come elementi degni di conservazione.

Nei pressi della nuova zona artigianale è stata designata una striscia da completare con delle siepi allo scopo di meglio inserire i futuri insediamenti artigianali nel paesaggio.

4.5 Protezione contro l'inquinamento fonico

Secondo l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico i Comuni devono attribuire i gradi di sensibilità fonica alle singole zone d'utilizzazione. I gradi di sensibilità fonica servono a stabilire il carico fonico da sopportare nelle singole zone. All'altro territorio comunale sulla parcella no. 282 è stato attribuito il grado di sensibilità II, poiché si tratta di una zona riservata per la futura delimitazione di una zona residenziale.

5. Piano generale di urbanizzazione 1:2000

Il piano generale d'urbanizzazione 1:2000 stabilisce i tratti generali dell'urbanizzazione del fondovalle. Esso comprende gli impianti d'urbanizzazione esistenti o progettati come strade, vie, parcheggi, condotte d'acqua e della canalizzazione. Di particolare interesse sono i seguenti impianti progettati:

- Strada d'accesso e condotte d'approvvigionamento per la zona artigianale.
- Correzione dello sbocco della strada di quartiere per „Camon“ e di quella per „Ridiul“.
- Nuovi posteggi pubblici a „Ridiul“ e presso il bacino di chiarificazione.

6. Piano delle zone 1:10'000

Il piano delle zone e piano 1:10000 ordina l'utilizzazione del suolo per tutto il territorio comunale ad eccezione del ritaglio incluso nel piano delle zone 1:2000.

6.1 Zone d'utilizzazione di base

- **Zona agricola:** Tutte le superfici utilizzate o utilizzabili a scopo agricolo sono state assegnate alla zona agricola.
- **Zona forestale:** La zona forestale è stata delimitata in modo sommario.
- **Altro territorio comunale:** L'altro territorio comunale comprende superfici non produttive.

6.2 Zone di utilizzazione multipla

- **Zone di pericolo:** Entro il comprensorio del piano delle zone 1:10000, le zone di pericolo non sono state delimitate poiché si tratta di un territorio praticamente non urbanizzato e utilizzato in modo assai estensivo.
- **Zona di protezione del paesaggio:** La zona di protezione del paesaggio comprende lo sbocco del „Riale di Val Leggia“ quale parte di una zona più vasta (vedi Piano delle zone 1:2000).
- **Superficie di avvicendamento colturale:** Le superfici di avvicendamento colturale secondo il Piano direttore cantonale sono state indicate nel piano delle zone 1:10000. Esse sono vincolanti per le autorità ma non per i singoli proprietari dei terreni.

7. Piano generale d'urbanizzazione 1:10'000

Il piano generale d'urbanizzazione 1:10000 stabilisce i tratti generali dell'urbanizzazione per l'intero territorio comunale ad eccezione del comprensorio incluso nel piano generale di urbanizzazione 1:2000. Esso comprende unicamente i sentieri esistenti.

8. Legge edilizia

L'attuale Legge edilizia del 1980 è stata rielaborata completamente sulla base del „Modello di legge edilizia per i comuni del cantone dei Grigioni“. I cambiamenti più importanti sono i seguenti:

- Adattamento alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente.
- Regolamentazione in merito alla realizzazione, al finanziamento e alla manutenzione degli impianti di urbanizzazione.
- Introduzione delle norme per la procedura di piano di quartiere.
- Introduzione di norme per la protezione di strutture, edifici e impianti di valore storico o culturale
- Introduzione di norme per la protezione di elementi con contenuto naturalistico.

Roveredo/Coira

dicembre 1997/aprile 1999/maggio 2002/luglio 2002

D. e A. Cattaneo

Stauffer & Studach AG