

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI CASTANEDA



Pianificazione locale

Revisione parziale / parte 1:
Modifiche / completamenti Paese e Nadro

Relazione

del 22 marzo 2007

INDICE

A.	Situazione iniziale e decorso della revisione parziale	1
B.	Obiettivi per la revisione parziale	1
C.	Contenuto della parte 1 della revisione parziale	2
1.	Basi	2
2.	Osservazioni generali	2
3.	Piani delle zone	
3.1	Definizione	3
3.2	Osservazioni validi per tutti i piani	3
3.3	Piani delle zone 1:1'000 Paese e Nadro	3
a)	Statistica delle zone edificabili	3
b)	Zone residenziali riservate a scopo di abitazioni primarie	4
c)	Ulteriori modifiche	4
4.	Piano generale delle strutture 1:1'000 Paese	
4.1	Definizione	4
4.2	Introduzione e obiettivi	5
4.3	Contenuto	5
4.4	Conclusione	5
5.	Piani generali di urbanizzazione	
5.1	Definizione	6
5.2	Osservazioni validi per tutti i piani	6
5.3	Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 Paese e Nadro	6
6.	Legge edilizia	6

A. Situazione iniziale e decorso della revisione parziale

La pianificazione attualmente in vigore venne accettata dall'Assemblea comunale il 12 luglio 1991 e fu messa in vigore dal Governo cantonale con decisione no. 2542 del 5 ottobre 1992. Essa è composta dai seguenti strumenti pianificatori:

- Legge edilizia
- Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:1'000
- Piano delle zone 1:10'000
- Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:10'000

Nel corso del 1999 il pianificatore locale è stato contattato dal Municipio per elaborare un programma di lavoro per una revisione parziale della pianificazione locale. I dati numerici della misurazione catastale sono stati messi a disposizione in luglio 2002. La delimitazione del bosco e delle zone di pericolo è stata riesaminata dal Servizio forestale nell'ambito dell'elaborazione del piano di sviluppo del bosco del Moesano nel corso del 2003.

In dicembre 2004 sono stati inoltrati i piani delle zone 1:1'000/10'000 e il piano generale delle strutture 1:1'000 Paese all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) per l'esame preliminare cantonale. In base al rapporto ed una seduta con rappresentanti dell'UST del 7 marzo 2006 l'incarto della revisione parziale è stato aggiornato e completato.

L'incarto della revisione della pianificazione locale è stato esposto pubblicamente **dal 15 gennaio al 14 febbraio 2007**. Durante l'esposizione pubblica di partecipazione è stata inoltrata al Municipio una sola osservazione per iscritto. In questa istanza è stato chiesto il reinserimento della parte non sovredificata della particella 205 al limiti inferiore del paese in zona edificabile. Nella sua risposta il Municipio non ha respinto questa richiesta.

La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del **22 marzo 2007**. L'esposizione di ricorso (30 marzo – 30 aprile 2007) è stata pubblicata nel Foglio Ufficiale Cantonale 29 marzo 2007.

B. Obiettivi per la revisione parziale

Obiettivo principale della revisione parziale è quello di aggiornare e completare la vigente pianificazione locale del 1991. In particolare si tratta:

- di pochi adeguamenti richiesti precedentemente dal Governo;
- della verifica delle zone residenziali. Le relative norme sono da verificare per quanto riguarda la qualità dell'insediamento. Inoltre deve essere esaminata la delimitazione di una zona residenziale riservata ad abitazioni primarie;
- di completamenti in base alla nuova prassi degli organi forestali in materia di bosco e zone di pericolo;
- di completamenti e aggiornamenti dei piani generali di urbanizzazione in base ai catasti delle infrastrutture;
- della rappresentazione separata del piano generale delle strutture per il paese nell'ambito della digitalizzazione del piano delle zone.

Un altro obiettivo importante è la messa a disposizione del Comune di una pianificazione locale completa e ragionevole, rappresentata su basi cartografiche attuali e facilmente aggiornabili cioè in forma numerica.

C. Contenuto della parte 1 della revisione parziale

1. Basi

- **Diritto pianificatorio:**
 - Legge cantonale sulla pianificazione territoriale del 6 dicembre 2004 (LPTC)
 - Ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale del 24 maggio 2005 (OPTC)
- **Pianificazione locale 1991 con:**
 - Legge edilizia
 - Piani delle zone 1:10'000 e 1:1'000
 - Piani generali di urbanizzazione 1:10'000 e 1:1'000
 - Compendio SUD
 - Decreto governativo no. 2542 del 5 ottobre 1992
- **Piano direttore cantonale (PDC 2000):**
 - Aree di protezione del paesaggio: 14.LS.13R: Nadro (con Grono)
La rispettiva zona di protezione del paesaggio è delimitata nel piano delle zone 1:1'000 Nadro.
 - Aree di protezione della natura - torbiere alte: HM-2503 Pian de Scignan est
La rispettiva zona viene delimitata nella parte 2 della revisione parziale.
 - Altre aree di protezione della natura: W-956 Orlo Grande-Crap de Maria
La rispettiva zona viene delimitata nella parte 2 della revisione parziale.
- **Piano direttore regionale:**
 - Oggetto 15.103: Aree regionali di protezione del paesaggio
 - Oggetto 15.303: Sentieri e rifugi
- **Ufficio forestale del Grigioni centrale / Moesano:**
 - Piani delle zone di pericolo
 - Accertamento del bosco lungo le zone edificabili
 - Piano di sviluppo del bosco del Moesano: delimitazione bosco
- **Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente:**
 - Inventari sulla protezione del paesaggio e della natura
 - Atlante cantonale degli acquedotti
 - Delimitazione sommaria delle zone di protezione delle acque sorgive
- **Altri inventari:**
 - Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)
- **Approvvigionamento:**
 - PGS: Piano generale di smaltimento delle acque inquinate di novembre 2006
 - PGA: Piano generale dell'acquedotto di novembre 2006

2. Osservazioni generali

Con le modifiche delle zone forestali e agricole e con l'uso delle nuove basi cartografiche numeriche una rappresentazione grafica solo delle modifiche in confronto ai piani in vigore risulta impossibile. Per questo motivo sono stati esposti e decisi i piani completi. Così è garantita una chiara e comprensibile rappresentazione grafica dei piani.

Per motivi di mancanza di alcune basi (perizia Orlo Grande e nuova Legge modello in base al nuovo diritto cantonale in materia pianificatoria) si procede in due parti:

- **Parte 1: Insediamenti Castaneda Paese e Nadro con:**
 - Piani delle zone 1:1'000 Paese e Nadro
 - Piano generale delle strutture 1:1'000 Paese
 - Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 Paese e Nadro
 - Legge edilizia: revisione parziale degli articoli 1.3^{bis}, 3.2, 4.2, 4.3, 4.6, 4.9, 4.11, 4.12^{bis}, 4.13^{bis}, 4.15, 4.16^{bis}, 4.17^{bis}, 4.19, 5.6 e 5.8

- **Parte 2: Intero territorio comunale** con:
 - Piano delle zone 1:10'000
 - Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:1'000 Orlo Grande
 - Piano generale di urbanizzazione 1:10'000
 - Legge edilizia: nuova Legge edilizia in base al "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano (MLE GRit)" consegnato ai comuni il 26 aprile 2007.

3. Piani delle zone

3.1 Definizione (art. 26 LPTC)

Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione ammissibile del territorio. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

Nel piano delle zone possono essere designati territori nei quali viene eseguita una pianificazione consecutiva (pianificazione di area, pianificazione di quartiere). La determinazione di una pianificazione consecutiva ha l'effetto di una zona di pianificazione per l'area interessata. La pianificazione consecutiva viene avviata d'ufficio o su richiesta di interessati.

3.2 Osservazioni validi per tutti i piani

In confronto ai piani delle zone in vigore ci sono le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zone forestali:** I limiti del bosco secondo il "Piano di sviluppo del bosco del Moesano" sono stati riportati nei piani quale zona forestale.
- **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 stabilito dal competente Ufficio forestale regionale l'accertamento dei limiti del bosco dove il bosco confina direttamente con le zone edificabili.
I limiti del bosco accertato sono stati rilevati dal geometra e riportati nei piani delle zone 1:1'000 Castaneda e Nadro.
- **Zone agricole:** La delimitazione delle zone agricole è stata aggiornata in base alla nuova delimitazione della zona forestale e comprende tutte le superfici secondo il diritto superiore.
- **Zona di protezione della natura:** Per il prato secco (W-584) è stata delimitata una zona di protezione in zona Cogn ad ovest del paese.
- **Zona di protezione del paesaggio:** Nuovo tipo di zona. Riporto delle aree di protezione in base all'oggetto 15.103 del Piano direttore regionale.
- **Zona di protezione delle acque sorgive:** La delimitazione di queste zone si basa sulla delimitazione sommaria delle zone di protezione delle sorgenti per la Bassa Mesolcina 1:10'000 dell'Ufficio per la protezione dell'ambiente, elaborato [REDACTED], [REDACTED] il 30.11.1992).
- **Zone di pericolo:** Le zone di pericolo entro i settori di rilevamento sono state rielaborate dal Servizio forestale secondo le nuove direttive governative. Queste delimitazioni come pure i settori di rilevamento sono inseriti nei piani.

3.3 Piani delle zone 1:1'000 Paese e Nadro

a) Statistica delle zone edificabili

In base alle verifiche delle riserve di zone edificabili si può constatare che dal 1992 fino ad oggi sono stati sovredificati ca. 7'500 m² della riserva di 41'000 m² di zone edificabili a scopo abitativo. Un'ulteriore riduzione della riserva di queste zone edificabili di ca. 3'500 m² risulta dalla delimitazione di zone orti-giardini. In tutto la riduzione della riserva di zone edificabili a scopo abitativo ammonta a ca. 11'000 m².

Minimi ingrandimenti della zona edificabile sono stati effettuati solo per scopo di abitazioni primarie (zona residenziale per abitazioni primarie) sulla particella 269 al limite superiore del paese und sulle particelle 490, 491, 499 e 501 a Nadro.

I dati della parte 1 della revisione parziale vengono consegnati ancora in base al vecchio modello dati. Questi dati verranno trasformate dall'UST solo dopo l'approvazione governativa. Il nuovo compendio SUD verrà allestito appena saranno a disposizione i dati secondo il nuovo modello dati.

Questo procedimento è stato ritenuto fattibile perché non sono stati effettuati cambiamenti sostanziali delle zone edificabili.

b) Zone residenziali riservate a scopo di abitazioni primarie

Secondo l'analisi della situazione attuale manca terreno disponibile ed a un prezzo conveniente in zona edificabile. Per risolvere questo problema il Municipio voleva delimitare una nuova zona edificabile per la costruzione di abitazioni primarie. Per garantire la disponibilità a questo scopo era previsto di riservare questi terreni prima dell'inserimento in zona edificabile tramite contratti di diritto di prelazione con i singoli proprietari. Nell'incarto dell'esame preliminare il Comune ha proposto 3 varianti per una nuova zona a scopo di abitazione primaria.

In estate scorso, il Municipio ha preso contatto con i proprietari coinvolti in queste 3 varianti. Purtroppo l'esecutivo non è riuscito a portare a termine queste trattative a seguito del mancato consenso dei proprietari. Di conseguenza i terreni previsti per questa nuova zona sono rimaste nel piano delle zone 1:1'000 Paese nella zona agricola.

c) Ulteriore modifiche

In confronto al piano delle zone in vigore ci sono, a parte i completamenti sostanziali soprammenzionati, le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zona residenziale per abitazioni primarie:** La zona già esistente a Nadro è stata ampliata modestamente sulle particelle no. 490, 491, 499 e 501.
- **Zona orti-giardini:**
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 ml che non disturbano il sito. Non possono essere realizzate costruzioni con superficie utile lorda.
- **Zona archeologica:**
Questa zona comprende la parte centrale del paese con la scuola secondo le indicazioni del Servizio archeologico cantonale.
Tutti i progetti di costruzione e lavori di scavo (condotte, pozzi, ecc.) devono essere comunicati al Comune e al Servizio archeologico prima dell'elaborazione del progetto. L'autorità edilizia decide in merito agli oneri necessari dopo aver consultato il Servizio archeologico.

4. Piano generale delle strutture Paese

4.1 Definizione (art. 42 LPTC)

Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione (conservazione, rinnovo, sviluppo ulteriore) degli insediamenti e del paesaggio.

In particolare la base delle determinazioni è costituita da analisi dell'insediamento, inventari degli edifici, inventari del paesaggio, studi, nonché risultati di concorsi.

Nella misura in cui le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni non risultino dal diritto cantonale, queste vengono disciplinate nell'ordinamento base.

4.2 Introduzione e obiettivi

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

Esso si occupa in primo luogo:

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

Le disposizioni di questo piano si basano sul piano delle zone con piano generale delle strutture in vigore, sui sopralluoghi fatti con il consulente comunale in materia di strutturazione ed anche sull'Inventario federale degli insediamenti da proteggere (ISOS). Per la conservazione dei due piccoli nuclei importanti di Tec Mestrin e Camac sono state riportate dal piano delle zone con piano generale delle strutture in vigore le rispettive zone di protezione del nucleo.

4.3 Contenuto

Nel piano generale delle strutture si trovano le seguenti disposizioni:

- 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. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale. La copertura in lastre di beola è obbligatoria.
 - 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. Per principio la sostanza architettonica di qualità va salvaguardata. Eccezionalmente la demolizione può essere concessa a patto che il nuovo progetto persegua gli obiettivi elencati sopra e se la realizzazione è garantita.
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni della relativa zona.
 - d) **Vicoli, strade e piazze protetti** devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
- per le aree delimitate nel piano generale delle strutture valgono le seguenti disposizioni:
 - a) **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 con il consulente in materia di strutturazione.
 - b) **Aree con l'obbligo del tetto in pioda**: Entro queste aree valgono le disposizioni particolari degli articoli 4.3 fino 4.6.

Questo piano generale delle strutture separato sostituisce le disposizioni per la strutturazione del piano delle zone in vigore.

4.4 Conclusione

In primo luogo i vecchi nuclei di Tec Mestrin e Camac rappresentano un patrimonio storico-culturale non indifferente. Le disposizioni del piano delle zone e del piano generale delle strutture garantiscono la gestione, nei migliori dei modi, di questo patrimonio.

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

5. Piani generali di urbanizzazione

5.1 Definizione (art. 45 LPTC)

Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso contiene almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva, anche gli impianti dell'urbanizzazione particolare che servono più fondi.

Il piano generale di urbanizzazione definisce inoltre importanti impianti di urbanizzazione con carattere di attrezzatura come impianti dei trasporti pubblici, impianti per il parcheggio, impianti d'innevamento, piste di fondo, percorsi pedonali, sentieri, piste ciclabili e per cavalli.

5.2 Osservazioni validi per tutti i piani

Questi piani sono stati elaborati in primo luogo in base al:

- Piano direttore regionale: Oggetto 15.303 (Sentieri e rifugi)
- Piano di sviluppo del bosco del Moesano (strade forestali)
- Atlante cantonale degli acquedotti e progetto generale dell'acquedotto
- Piano generale di smaltimento delle acque inquinate
- Piano generali di urbanizzazione 1:1'000 in vigore (1991)

5.3 Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 Paese e Nadro

I piani comprendono la rete viaria, i parcheggi pubblici, i sentieri (in base all'oggetto 15.303 del Piano direttore regionale) e i percorsi pedonali (all'interno delle zone edificabili). Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e della canalizzazione come pure le ubicazioni dei contenitori per la raccolta dei rifiuti domestici e speciali e le cabine di trasformazione.

6. Legge edilizia

In base alla nuova Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) e la rispettiva Ordinanza (OPTC) entrambe in vigore dal 1° novembre 2005 è necessaria una rielaborazione completa della Legge edilizia comunale. Questa rielaborazione verrà effettuata in base al "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano (MLE GRit)" consegnato ai comuni il 26 aprile 2007.

Questa rielaborazione è prevista subito dopo la conclusione di questa prima parte della revisione parziale nell'ambito della seconda parte con il completamento della pianificazione locale sull'intero territorio comunale.

Per la prima parte della revisione parziale sono perciò state eseguite solo le modifiche necessarie della Legge edilizia 1991 in vigore per garantire la consonanza con i piani 1:1'000 (Paese e Nadro) rielaborati.

I seguenti articoli sono stati aggiunti, aggiornati, completati o cancellati:

- **Art. 1.3^{bis} (Consulenza in materia di strutturazione):**
Nuovo articolo che sostituisce il cpv. 4 dell'art. 1.3 per definire la designazione e i compiti del consulente in materia di strutturazione.
- **Art. 3.1 (Piano delle zone):**
Aggiornamento dell'elenco delle zone in base ai nuovi piani delle zone.
- **Art. 3.2 (Piano generale delle strutture):**
Sostituzione dell'articolo in vigore con disposizioni più dettagliate in base al nuovo piano generale delle strutture 1:1'000 Paese.

- **Art. 4.2 (Schema delle zone):**
Aggiornamento in base alle modifiche dei piani delle zone 1:1'000 Paese e Nadro.
Cancellazione della zona residenziale R3 e del numero dei piani per tutte le altre zone edificabili. Per la zona di cura l'indice di sfruttamento, l'altezza massima e la lunghezza massima del fabbricato vengono sostituiti con il previsto piano generale delle strutture (vedi osservazioni dettagliate nell'art. 4.9).
- **Art. 4.3 (Zona nucleo):**
Sostituzione dell'articolo in vigore.
- **Art. 4.6 (Zona villaggio):**
Sostituzione dell'articolo in vigore.
- **Art. 4.8 (Zona residenziale per abitazioni primarie):**
Stralcio del cpv. 5 con l'obbligo del piano di quartiere.
L'obbligo del piano di quartiere è stabilito per le singole zone nel piano delle zone.
- **Art. 4.9 (Zona di cura):**
Con lo stralcio delle disposizioni dettagliate nello schema delle zone nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti sostanziali delle costruzioni esistenti, il genere e le misure di utilizzazione vanno prima determinate in un piano generale delle strutture separato.
- **Art. 4.11 (Zona autorimesse e parcheggi):**
Stralcio dell'articolo in base alla cancellazione delle rispettive zone.
- **Art. 4.12^{bis} (Zona orti-giardini):**
Definizione della nuova zona orti-giardini.
- **Art. 4.15 (Zona di rispetto):**
Sostituzione dell'articolo in vigore.
- **Art. 4.16^{bis} (Zona archeologica):**
Definizione della zona archeologica inserita a nuovo nel piano delle zone secondo le indicazioni del Servizio archeologico cantonale.
- **Art. 4.17^{bis} (Zona di protezione del paesaggio):**
Definizione della nuova zona di protezione del paesaggio.
- **Art. 4.19 (Zona di protezione delle acque sorgive):**
Sostituzione dell'articolo in vigore.
- **Art. 5.6 (Numero dei piani):**
Cancellazione dell'articolo in base alle esperienze fatte dell'autorità edilizia.
- **Art. 5.8 (Struttura del tetto):**
Sostituzione dell'articolo in vigore con completamenti in base al nuovo piano generale delle strutture.