

Cantone dei Grigioni

Comune di LOSTALLO

PIANIFICAZIONE LOCALE
REVISIONE TOTALE
1991

PRIMA FASE: INSEDIAMENTI

RELAZIONE

I N D I C E

A. INTRODUZIONE

B. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI SOVREDIFICAZIONE E DI URBANIZZAZIONE NELLE ZONE EDIFICBILI

C. PIANIFICAZIONE

1. Procedura

2. Scopi

3. Componenti e risultati della pianificazione

3.1 Premessa

3.2 Piano delle zone

3.2.1 Zone di utilizzazione di base

- Zone per l'insediamento di abitazioni
- Zona artigianale
- Zona industriale
- Zone di utilizzazione speciale
- Altre zone di utilizzazione di base

3.2.2 Zone di utilizzazione multipla

- Zona di protezione della natura
- Zona di pericolo

3.3.3 Gradi di sensibilità fonica

3.3 Piano generale delle strutture

3.4 Piano generale di urbanizzazione

3.4.1 Piano viario

3.4.2 Piano dei servizi tecnologici

- Acquedotto
- Canalizzazione
- Energia elettrica

4. Legge edilizia

D. CONCLUSIONE

A. INTRODUZIONE

La pianificazione locale di Lostallo è stata emanata il 23 marzo 1973 ed è stata approvata dal Governo il 28 gennaio 1974 (protocollo n. 178).

In seguito essa è stata parzialmente revisata a più riprese, ed il 28 aprile 1986 il Governo approvava il nuovo piano delle zone di pericolo.

I motivi che ne hanno ora richiesto la revisione totale, e le indicazioni circa i contenuti, sono elencati in diversi documenti:

- Rapporto dell'Ufficio cantonale di pianificazione 25.1.1985 (in tedesco), risp. 4.2.1985 (in versione italiana)
- Rapporto dell'Ufficio cantonale di pianificazione 26.11.1987
- Rapporto del Municipio di Lostallo 21.10.1988 all'intenzione dei pianificatori invitati

In particolare il Governo cantonale, con decreto 6.6.1988 (protocollo n. 1500) invita il Comune a iniziare immediatamente la revisione totale della pianificazione locale.

Tralasciamo qui di elencare in dettaglio il contenuto dei citati documenti, rimandando alla lettura degli stessi. Riassumiamo tuttavia gli argomenti più importanti:

- il 1.1.1980 è entrata in vigore la Legge federale sulla pianificazione del territorio
- il 1.1.1988 sono entrate in vigore la revisione parziale della Legge cantonale sulla pianificazione territoriale e la relativa Ordinanza
- il 1.4.1987 è entrata in vigore l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico
- il 28.4.1986 (come già menzionato sopra) è stato approvato il nuovo piano delle zone di pericolo
- la delimitazione delle zone edificabili deve essere ridimensionata (riduzione di almeno 14 ettari)
- il Piano direttore cantonale delimita aree idonee all'agricoltura in conflitto con l'estensione di alcune zone edilizie
- devono essere delimitate e regolate alcune zone di utilizzazione speciale (grotti, piscicoltura, cinodromo, deposito e lavorazione inerti etc.)

- è necessario il riesame e la completazione dell'urbanizzazione (piano dei servizi tecnologici)
- si deve rielaborare la Legge edilizia
- per l'allestimento dei piani si deve far capo alla cartografia più recente (piani della misurazione catastale)

B. COMPENDIO SULLO STATO DELLA SOVREDIFICAZIONE, DELL'URBANIZZAZIONE E DELLA DISPONIBILITÀ PER L'EDIFICAZIONE

Nel 1989 è stato eseguito l'"Accertamento dello stato di sovredificazione e di urbanizzazione nelle zone edificabili", inviato all'Ufficio Cantonale di Pianificazione previa presentazione al Municipio di Lostallo. Nelle relazioni susseguenti (esame preliminare, esposizione pubblica) si avvertiva che "i risultati dell'accertamento verranno aggiornati al momento della presentazione finale della revisione e adattati alle nuove direttive in materia (compendio)".

Il nuovo studio, intitolato "Compendio dello stato della sovredificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità per l'edificazione" è stato aggiornato all'inizio del 1992. Dallo stesso risulta che il Comune di Lostallo dispone di 45.8 ha di zone edificabili, di cui 32.5 ha (71%) sono sovredificati, mentre 13.3 ha (29%) non sono sovredificati. Di questi ultimi il 37% (pari a 4.9 ha) sono completamente urbanizzati, mentre per il restante 63% (8.4 ha) circa 6.9 ha sono parzialmente urbanizzati (con 1 o 2 impianti esistenti) e 1.5 ha non sono urbanizzati.

La disponibilità per l'edificazione si presenta come segue: 5.4 ha (41% delle superfici non sovredificati entro le zone edificabili) sono disponibili, mentre 3.9 ha (29%), risp. 4.0 ha (30%) lo sono solo entro 5, risp. dopo 5 anni.

C. PIANIFICAZIONE

1. Procedura

L'esame delle singole problematiche e lo studio di varianti richiede tempi abbastanza lunghi. Vista tuttavia la richiesta delle Autorità superiori di presentare il nuovo studio entro breve termine e l'urgenza manifestata dal Municipio di poter disporre del nuovo strumento pianificatorio al più presto, si è deciso, in accordo con l'Ufficio cantonale di pianificazione e con il Municipio di Lostallo, di smembrare la revisione in due fasi distinte:

- nella prima fase vengono proposti gli atti concernenti i tre agglomerati di Sorte, Lostallo e Cabbio e la legge edilizia valida su tutto il comprensorio.
Gli atti sono stati sottoposti ad esame preliminare nel mese di maggio 1990. Dal 26 aprile al 25 maggio 1991 ha avuto luogo l'esposizione pubblica ed il progetto è stato accettato dall'Assemblea comunale il 15 novembre 1991. L'esito della votazione comunale è stato pubblicato sul Foglio Ufficiale cantonale del 31 gennaio 1992.
- nella seconda fase, già avviata e con scadenze da stabilire, verranno allestiti gli atti del restante comprensorio comunale.

2. Scopi

Lo scopo generale della pianificazione, dichiarato sia nella Legge federale come in quella cantonale, è l'utilizzazione adeguata del territorio, il coordinamento delle attività d'incidenza territoriale e l'ordinamento dell'insediamento in vista di uno sviluppo armonico ed un incremento ordinato dell'espansione economica.

Con la presente revisione si intendono potenziare gli aspetti positivi contenuti nella precedente pianificazione e correggere o modificare, adattandoli alle tendenze in atto ed alle nuove esigenze, gli obiettivi che hanno dato scarso risultato.

In particolare preme qui accennare ad alcune idee-base che hanno accompagnato lo studio della presente revisione:

- diminuzione dell'estensione delle zone edificabili compatibile con il prevedibile sviluppo demografico
- rielaborazione dell'estensione e della suddivisione delle singole zone d'insediamento
- messa a disposizione di sufficienti aree per l'artigianato e per l'industria in risposta alle crescenti richieste

- ubicazione e definizione delle zone per edifici ed impianti pubblici di cui necessita il Comune in funzione dell'amministrazione e dello svago
- introduzione dell'obbligo del piano di quartiere allo scopo di eseguire un riordino fondiario e di strutturare gli insediamenti in modo armonioso
- definizione e regolazione delle zone di utilizzazione speciale (grotti, cinodromo, piscicoltura etc.)
- esame delle particelle edificabili che non verranno presumibilmente utilizzate durante il periodo di validità della pianificazione locale e loro attribuzione in zona agricola o zona orti e giardini
- riporto delle zone di pericolo approvate nel 1986
- allestimento dei piani sulla base cartografica più recente (misurazione catastale)

3. Componenti e risultati della revisione

3.1 Premessa

Come accennato in precedenza il piano delle zone, il piano generale delle strutture e il piano generale di urbanizzazione descritti nella presente relazione si estendono unicamente agli agglomerati di Sorte, Lostallo e Cabbio e loro dintorni, e più precisamente come segnato sui piani in scala 1:2'000. Una descrizione più dettagliata risulta ardua, per cui si rimanda alla lettura del piano.

3.2 Piano delle zone (in scala 1:2'000)

Esso suddivide il territorio comunale in diverse zone secondo il genere e l'intensità di utilizzazione. Si distinguono zone di utilizzazione di base e di utilizzazione multipla.

3.2.1 Zone di utilizzazione di base

- Zone per l'insediamento di abitazioni: sono state suddivise come segue:

Zona nucleo: comprende le parti del nucleo tradizionale di Lostallo e di Cabbio costituite da edifici e spazi, pubblici e privati, con particolare valore architettonico e storico-ambientale. Le possibilità edificatorie sono descritte nell'art. 39 della Legge edilizia.

Zona villaggio: comprende le parti del nucleo che hanno già subito un certo degrado rispetto alla tipologia originaria. In queste zone il carattere tradizionale del nucleo deve essere salvaguardato e per le nuove costruzioni sono prescritte le norme riguardanti l'indice di sfruttamento, le distanze, le altezze e le lunghezze massime.

Zone residenziali: si distinguono le zone R2, R3 e R4 in cui sono ammesse costruzioni di abitazioni fino ad un'altezza massima di 7.00, risp. 9.50 e 12.00 ml.

- Zona artigianale: oltre alle aree già occupate da attività artigianali a Lostallo (segheria) e Cabbio (impresa di costruzione, carrozzeria, segheria), è stata disposta una nuova area di ca. 22'000 mq da ricavare su terreno patriziale a Cabbio per far fronte alle numerose richieste di artigiani locali. Questa superficie, a differenza di quella riservata alle nuove industrie (v. sotto), può essere urbanizzata con costi contenuti e quindi messa a disposizione a buon mercato (in affitto o diritto di superficie) per l'insediamento di attività artigianali di modeste dimensioni (carpenteria, commercio di legname, deposito di macchinari, imprese etc.).

- Zona industriale: anche in questo ambito si prospettano richieste di vaste superfici per l'insediamento di industrie o attività commerciali di grosse dimensioni. Per questo motivo, accanto alla zona già insediata a Lostallo (), si è deciso di mantenere una vasta area patriziale (ca. 22'000 mq) sulla sponda sinistra a Lostallo. L'urbanizzazione di questa superficie è piuttosto onerosa per cui le ditte che ne faranno richiesta dovranno dimostrare una buona solidità finanziaria.

- Zone di utilizzazione speciale:

Zona piscicoltura: è riservata all'esercizio della piscicoltura esistente a Lostallo.

Zona cinodromo: è riservata allo svolgimento delle corse dei levrieri e attività connesse.

Zona grotti: viene regolata l'attività di esercizio pubblico connessa ai grotti esistenti per quanto compatibile con l'area agricola e forestale.

Zona orti e giardini: si tratta di piccole superfici (particelle o parti di particelle) all'interno delle zone edificabili che non verranno presumibilmente sovredificate nei prossimi 10-15 anni. Su queste aree sono unicamente ammesse piccole costruzioni come apiari, ripostigli, etc. e devono essere mantenute a orto, giardino, frutteto, prato verde.

Zona per edifici ed impianti pubblici: è riservata agli edifici ed impianti pubblici o che servono interessi pubblici, esistenti e nuovi. Oltre al Municipio, le chiese, i cimiteri, la scuola, i posteggi, etc., spicca per le sue dimensioni il centro sportivo di Lostallo dove, accanto al campo di calcio, si prevede di insediare una piscina, campi da tennis, piste per l'atletica.

Il campo di calcio/parco giochi di Cabbiolo (segnato sul piano col numero 13) è già completamente attrezzato e funzionale. Esso riveste notevole importanza quale area di svago di quartiere. Su questo campo si svolge annualmente il tradizionale torneo scolastico di calcio frequentato dalle scuole di tutti i gradi della Mesolcina.

Due aree sono state riservate per contenuti che sono ancora da definire (segnate sul piano con i numeri 14 e 16): si stanno valutando le proposte di costruzione del centro di protezione civile, di appartamenti a pigione moderata e di un eventuale parco. Dalle analisi di dettaglio che il Municipio sta conducendo scaturiranno le decisioni conclusive.

Le tavole 1-4 allegate danno un riassunto delle superfici delle singole zone ripartite per le tre frazioni. Rispetto alla pianificazione precedente si ottiene una riduzione di circa 6 ha di terreno destinato alle zone edificabili (da 351'485 mq a 291'040 mq) raggiungendo così in parte l'obiettivo prefissato.

Nell'elaborazione del piano si sono tenuti particolarmente in considerazione i seguenti fattori:

- ubicazione ed estensione delle zone della pianificazione attualmente in vigore
- urbanizzazione già eseguita (strade, acqua potabile, energia elettrica)
- domande di costruzione correnti

La contenibilità del piano, tenuto conto della densità media d'insediamento attuale (40 UI/ha) o di quella auspicata secondo le Autorità cantonali (50 UI/ha), ammonta a 1'420 (risp. 1'770) unità insediative, cifra da ritenere proporzionata per un Comune di questa ampiezza.

Si deve tener presente che sono tuttora pendenti diverse domande di costruzione che secondo la pianificazione locale in vigore possono essere autorizzate. Benché siano sorte negli ultimi tempi molte residenze secondarie, si è constatato che le stesse vengono più tardi recuperate alla residenza primaria. Lostallo è infatti considerato un paese attrattivo per la sua qualità di vita ancora di tipo rurale e per la comodità di raggiungere i centri (in particolare Bellinzona) per il lavoro e gli acquisti.

Inoltre gli investimenti per le infrastrutture già eseguite, o da eseguire in ogni caso entro breve, giustificano di poter servire una zona ampia e così meglio ripartire i costi.

Si deve pure tener presente che ca. 8'500 mq di zona artigianale sono posti in 2a tappa.

D'altra parte con il raggruppamento terreni e le bonifiche fondiari eseguite negli anni trascorsi si sono già guadagnate ampie aree destinate all'agricoltura.

- altre zone di utilizzazione di base:

Zona agricola: comprende tutti i terreni idonei allo sfalcio, alla campicoltura, alla pascolazione, la cui conservazione si impone da un lato per le esigenze di approvvigionamento in caso di crisi (superfici per l'avvicendamento colturale), dall'altro per il mantenimento di un'agricoltura sana e di un paesaggio ordinato.

Zona forestale: i limiti del bosco sono stati accertati unitamente all'autorità forestale.

Zona di rispetto: comprende quelle superfici gravate da un divieto permanente di costruzione allo scopo di salvaguardare le caratteristiche locali e paesaggistiche nei pressi delle chiese di Sorte e di Cabbio.

Altro territorio comunale: è costituito da terreno improduttivo e da quelle superfici la cui utilizzazione di base non è ancora stabilita.

3.2.2 Zone di utilizzazione multipla

- Zona di protezione della natura: comprende la "Bola" di Sorte (biotopo, zona umida) che per i suoi contenuti naturalistici va salvaguardata.
- Zona di pericolo: è suddivisa in zone di pericolo 1 (pericolo elevato) e 2 (pericolo limitato) e comprende quelle aree minacciate da eventi naturali quali alluvioni, scoscendimenti, valanghe. Il relativo piano, come già accennato in precedenza, è stato approvato dal Governo il 28.4.1986.

3.2.3 Gradi di sensibilità fonica

Sul piano delle zone sono pure iscritti in legenda (e ripresi nello schema delle zone, Art. 50 della Legge edilizia) i gradi di sensibilità attribuiti alle singole zone edificabili giusta l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico.

3.3 Piano generale delle strutture

Esso è rappresentato in scala 1:2'000 unitamente al piano delle zone. Data l'eseguità dei contenuti non si è ritenuto opportuno allestire un piano separato.

- monumenti storici: sono protetti la chiesetta nel centro di Lostallo e una casa al mappale 536 pure a Lostallo
- oggetti culturali: si tratta della chiesa di S.Giorgio a Lostallo, delle chiesette di Sorte e di Cabbio, e di un enorme masso in località Fraccia, oggetto di una popolare leggenda.
- oggetto naturale: è stato inventariato un maestoso platano ai grotti di Lostallo che caratterizza in modo particolare il sito.
- obbligo piano di quartiere: è previsto in un comparto R3 a Lostallo e in due comparti R2 a Cabbio. Lo scopo implicito che si persegue è quello di strutturare le costruzioni entro uno schema armonioso e fortemente caratterizzato (in contrapposizione agli insediamenti banali e anonimi costituiti dalle lottizzazioni finora eseguite) e di riordinare i fondi utilizzando il sedime acquistato dalla [REDACTED]. Si intendono inoltre creare le premesse concrete, mediante una razionale pianificazione delle infrastrutture, per l'edificazione di fondi finora non sfruttati situati in posizione favorevole.

3.4 Piano generale di urbanizzazione (in scala 1:2'000)

3.4.1 Piano viario

In esso sono contenute le vie di comunicazione e di accesso secondo il loro valore gerarchico, ossia:

- strada nazionale (N13)
- strada cantonale
- strade collettrici
- strade di quartiere
- strade agricole
- percorsi pedonali

ed i posteggi pubblici

Non si prevedono nuove arterie né allargamenti di quelle esistenti (riservati piccoli interventi di manutenzione), ad eccezione degli accessi alla zona artigianale di Cabbio ed alla zona industriale insediata ([REDACTED]) di Lostallo, e di eventuali strade di quartiere da stabilire nell'ambito della procedura del piano di quartiere.

Non è stato riservato nessun sedime per il binario industriale perché il relativo progetto, oggetto di studio del Piano direttore regionale, si trova ancora al primo stadio di consultazione.

3.4.2 Piano dei servizi tecnologici

Vi sono segnati:

- l'acquedotto con i serbatoi, gli idranti e la rete di distribuzione. Secondo i responsabili comunali la rete di distribuzione è da ritenere conforme al fabbisogno. Per contro non risulta sufficientemente abbondante la quantità d'acqua erogata ed è scarsa la riserva anti-incendio. Questi problemi sono allo studio, ma non sono ancora state indicate soluzioni concrete definitive. Sulla sponda sinistra esiste un acquedotto agricolo al quale possono far capo i primi insediamenti industriali. Più tardi si dovrà trovare una soluzione consistente con tutta probabilità nel pompaggio di acqua dal sottosuolo con la costruzione di un acquedotto industriale.
- la canalizzazione con i collettori principali (esistenti e previsti) e l'ubicazione del progettato impianto di depurazione (a Sorte).

Nella frazione di Sorte, solo parzialmente urbanizzata per quanto riguarda la fognatura, sono necessarie 1'040 ml di condotte (compreso il collettore di adduzione all'IDA). Qui è pure previsto l'impianto di depurazione.

Nella frazione di Lostallo la fognatura esistente è ritenuta soddisfacente. Si prevede quindi unicamente la posa del collettore principale sulla sponda destra (sedime della ex-ferrovia retica) per l'adduzione delle acque luride di Cabbio e Lostallo ed il convogliamento all'impianto di depurazione. Pure sulla sponda sinistra è previsto un collettore per l'evacuazione delle acque luride industriali.

Nella frazione di Cabbio la canalizzazione è attualmente inesistente, per cui si prevede la posa di 2'050 ml di nuove condotte, di cui ca. 1'000 ml di collettore principale per l'adduzione delle acque luride di Arabella ed il convogliamento all'impianto di depurazione.

- l'erogazione di energia elettrica, limitatamente alle cabine di trasformazione ed alle linee ad alta tensione. La situazione è da ritenere soddisfacente.

4. Legge edilizia

La Legge edilizia disciplina l'attività d'incidenza territoriale sul comprensorio comunale ed in particolare ordina lo sviluppo edilizio all'interno delle zone edificabili.

Essa è stata elaborata sulla base del modello di Legge edilizia cantonale, pur modificandone in parte la sistematica. Il Municipio l'ha esaminata approfonditamente proponendo semplificazioni e stralci di articoli già contemplati in altri regolamenti e ordinanze comunali.

Il suo contenuto è valido per tutto il comprensorio comunale, non solo per gli insediamenti oggetto della presente prima fase di studio. Per questo motivo sono già definite, ad es. al capitolo 3 (zone), la zona eliporto (art. 44), zona per il deposito e la lavorazione d'inerti, miscele bituminose e calcestruzzo (art. 60), zona per il deposito di materiali e per deponie (art. 61), e altre, che entreranno in linea di conto solo con l'elaborazione della pianificazione dell'intero territorio comunale.

D. CONCLUSIONE

Riteniamo, con questo studio, di aver contribuito alla soluzione dei diversi problemi di natura pianificatoria del Comune di Lostallo. Siamo convinti di aver dotato il Comune di uno strumento efficace per far fronte ai suoi impegni per un uso parsimonioso e razionale del suolo nei prossimi 10-15 anni raggiungendo gli obiettivi prefissi.

Ci auguriamo con ciò di aver dato prova di serietà e competenza nell'esecuzione del mandato conferitoci, ottenendo risultati senz'altro positivi, e con la certezza di essere riusciti a soddisfare nel migliore dei modi le aspettative dei cittadini.

Mesocco, aprile 1992/LOSOBE03/FB

Allegati: tavole 1-4

Revisione della pianificazione locale di LOSTALLO
Superficie delle singole zone edificabili

TAVOLA 1: Frazione di Cabbiolo

Tipo di zona	Codice zona	Superficie totale [m2]	Superficie sovredif. [m2]	Superficie non sovredif. [m2] %	
Zona nucleo	1	8'980	8'730	250	3
Zona villaggio	3	5'790	570	5'220	90
Zona residenziale R2	11	42'620	24'750	17'870	42
Zona residenziale R3	13	21'660	13'880	7'780	36
Zona residenziale R4	15	3'180	3'180	-	0
TOTALE (nucleo/res.)		82'230	51'110	31'120	38
Zona artigianale	31	23'390	5'690	17'700	76
Zona edif./imp.pubbl.	41	9'810	9'810	-	0
Zona orti e giardini	61	4'110	4'110	-	0
TOTALE		119'540	70'720	48'820	41

TAVOLA 2: Frazione di Lostallo

Tipo di zona	Codice zona	Superficie totale [m2]	Superficie sovredif. [m2]	Superficie non sovredif. [m2] %	
Zona nucleo	1	19'120	18'660	460	2
Zona villaggio	3	16'910	9'650	7'260	43
Zona residenziale R2	11	35'440	19'210	16'230	46
Zona residenziale R3	13	81'370	56'520	24'850	31
TOTALE (nucleo/res.)		152'284	104'040	48'800	32
Zona artigianale	31	6'540	6'520	-	0
Zona industriale	33	34'320	11'500	22'820	66
TOTALE (industr./art.)		40'840	18'020	22'820	52
Zona edif./imp.pubbl.	41	32'210			
Zona orti e giardini	61	1'350			
Zona grotti	62	8'560			
Zona cinodromo	63	8'470			
Zona piscicoltura	64	27'870			
TOTALE		270'140	198'520	71'620	27

TAVOLA 3: Frazione di Sorte

Tipo di zona	Codice zona	Superficie totale [m2]	Superficie sovredif. [m2]	Superficie non sovredif. [m2]	%
Zona villaggio	3	5'410	5'410	-	0
Zona residenziale R2	11	45'960	33'700	12'260	27
Zona residenziale R3	13	4'600	4'600	-	0
TOTALE (nucleo/res.)		55'970	43'710	12'260	22
Zona edif./imp.pubbl.	41	4'290			
Zona orti e giardini	61	8'180			
TOTALE		68'440	56'180	12'260	18

TAVOLA 4: TOTALE COMUNE DI LOSTALLO

Tipo di zona	Codice zona	Superficie totale [m2]	Superficie sovredif. [m2]	Superficie non sovredif. [m2]	%
Zona nucleo	1	28'100	27'390	710	3
Zona villaggio	3	28'110	15'630	12'480	44
Zona residenziale R2	11	124'020	77'660	46'360	37
Zona residenziale R3	13	107'630	75'000	32'630	30
Zona residenziale R4	15	3'180	3'180	-	0
TOTALE (nucleo/res.)		291'040	198'860	92'180	32
Zona artigianale	31	29'910	12'210	17'700	59
Zona industriale	33	34'320	11'500	22'820	66
TOTALE (industr./art.)		64'230	23'710	40'520	63
Zona edif./imp.pubbl.	41	44'310			
Zona orti e giardini	61	13'640			
Zona grotti	62	8'560			
Zona cinodromo	63	8'470			
Zona piscicoltura	64	27'870			
TOTALE		458'120	325'420	132'700	29