

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI LOSTALLO



Pianificazione locale

Revisione parziale del 6 dicembre 2004

**Completamento delle revisioni della
pianificazione locale 1991/1993/1998**

Relazione

INDICE

A.	Situazione iniziale	1
	1. Revisione 1991 (Fondovalle)	1
	2. Revisione parziale 1993 (Fondovalle)	1
	3. Revisione parziale 1998 (zona ricreativa Gravea)	2
B.	Decorso della revisione PL	2
C.	Motivi per la revisione parziale anticipata	3
D.	Contenuto della revisione parziale anticipata	3
	1. Basi	3
	2. Osservazioni generali	3
	3. Piani delle zone 1:2'000	3
	3.1 Osservazioni validi per tutti i piani	3
	3.2 Piano delle zone 1:2'0000 Cabbio	4
	3.3 Piano delle zone 1:2'000 Lostallo	5
	3.4 Piano delle zone 1:2'000 Sorte	5
	3.5 Piano delle zone 1:2'000 Sili	5
	4. Legge edilizia	6

A. Situazione iniziale

1. Revisione 1991 (Fondovalle)

Il 15 novembre 1991 gli aventi di diritto di voto del Comune di Lostallo hanno accettato la revisione la pianificazione locale per i tre paesi di Lostallo, Cabbio e Sorte con il piano delle zone / piano generale delle strutture 1:2'000, il piano generale di urbanizzazione 1:2'000 e la Legge edilizia. Il piano delle zone e il piano generale di urbanizzazione sull'intero territorio comunale saranno emanati in una seconda fase.

Con decreto no. 1658 del 6 luglio 1993 il Governo ha approvato con numerosi riserve, indicazioni e considerazioni.

2. Revisione parziale 1993 (Fondovalle)

La revisione parziale che prendeva in considerazione la gran parte delle riserve e indicazioni del decreto governativo del 6 luglio 1993 è stata accettata dall'Assemblea comunale il 26 aprile 1996.

Il Governo del Cantone dei Grigioni, con decreto no. 2421 del 29 ottobre 1996, ha approvato questa revisione parziale della pianificazione locale nel seguente modo:

- 1) La revisione parziale della **Legge edilizia** viene approvata con le seguenti riserve e raccomandazioni
 - a) Viene ordinato al Comune di riesaminare l'art. 46 (Schema delle zone) per quanto concerne i gradi di sensibilità della zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP).
 - b) L'art. 60^{bis} viene rinviato al Comune per la rielaborazione
- 2) Il **piano delle zone** con piano generale delle strutture viene approvato ai sensi dei considerandi con le seguenti riserve:
 - a) Le zone di villaggio nella frazione di Cabbio vengono escluse dall'approvazione e rinviate al Comune per la rielaborazione ai sensi dei considerandi.
 - b) La procedura d'approvazione per quanto la zona residenziale 2 sulla particella no. 77 a Sorte viene sospesa fino al momento in cui sarà rilasciato un permesso di dissodamento cresciuto in giudicato.
 - c) La procedura d'approvazione per quanto concerne la zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP) in territorio Pascol de la Capela viene sospesa fino al momento in cui sarà stato rilasciato un permesso di dissodamento cresciuto in giudicato.
 - d) La zona automodellismo in territorio Gravea viene esclusa dall'approvazione e rinviata al Comune per la rielaborazione ai sensi dei considerandi.
 - e) Viene ordinato al Comune di eseguire nelle aree di contatto tra foresta e zona edificabile la procedura per l'accertamento del carattere forestale ai sensi dell'art. 10 e l'art. 13 LFo e di inserire nei piani delle zone i margini della foresta stabiliti nell'ambito della procedura giusta l'art. 37 LPTC.
- 3) **Ulteriore pianificazione:** I piani di utilizzazione inoltrati finora per l'approvazione si limitano all'insediamento ed ai territori direttamente confinanti come pure all'area nei pressi della discarica Tec Bianch. Secondo le indicazioni del Comune contenute nel rapporto sulla revisione della pianificazione locale 1991/93, la pianificazione dell'intero territorio comunale verrà elaborata ed inoltrata per l'approvazione in una seconda fase.

Questa seconda fase di pianificazione presenta molteplici sfaccettature e riveste grande importanza (delimitazione delle zone agricole, delimitazione delle zone di protezione della natura, del paesaggio e delle acque freatiche e delle sorgenti, delimitazione di una zona di protezione attorno alla chiesa San Giorgio, delimitazione di zone speciali per la zona sili e l'elaborazione di una piano generale di urbanizzazione) Viene ordinato al Comune di avviare immediatamente questa seconda fase, di accelerarla e portarla a termine il più presto possibile. I lavori devono essere eseguiti in modo adeguato in collaborazione con un esperto di pianificazione territoriale.

3. Revisione parziale 1998 (Zona ricreativa Gravea)

Il 24 aprile 1998 l'Assemblea comunale ha accettato una revisione parziale per la zona ricreativa di Gravea con

- Legge edilizia: art. 60^{bis}
- Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione 1:2'000

Il Governo ha approvato questa revisione parziale con decreto no. 1799 del 15 settembre 1998 con riserve e indicazioni.

Con questa revisione parziale vengono abrogate le riserve 1b) e 2d) del decreto governativo no. 2421 del 29 ottobre 1996.

B. Decorso della revisione PL

Nel 1997 il Municipio ha incaricato [REDACTED] dello studio GIS PLAN AG di Coira, di elaborare la pianificazione locale sull'intero territorio comunale e di completare la prima fase della pianificazione per gli insediamenti in base ai decreti governativi sopramenzionati.

In una prima fase è stata elaborata e sottoposta a votazione la revisione parziale per l'area di Gravea con la pista automodellismo e il cinodromo.

In seguito sono state elaborate in collaborazione con il Municipio le prime proposte per la pianificazione su tutto il territorio comunale. Questi lavori si sono ritardati in primo luogo per la mancanza delle seguenti basi importanti:

- Delimitazione del bosco su tutto il territorio comunale
- Delimitazione delle zone di pericolo
- Delimitazione delle zone di protezione delle acque
- Misurazione catastale numerica

La delimitazione delle zone di protezione delle acque sorgive è stata consegnata dal geologo incaricato in marzo 2003.

I dati della misurazione catastale numerica sono stati disponibili in dicembre 2003.

I limiti del bosco delimitati nell'ambito della pianificazione forestale del "Piano di sviluppo del bosco per il Moesano" sono stati a disposizione in marzo 2004. In base a questi limiti del bosco sono anche stati rielaborati dal Servizio forestale cantonale le zone di pericolo in base alle nuove direttive cantonali.

L'incarto della revisione parziale della pianificazione locale è stato esposto pubblicamente **dal 5 ottobre al 5 novembre 2004**. Durante l'esposizione pubblica sono state inoltrate al Municipio 4 osservazioni e proposte per iscritto. In base alle istanze sono stati effettuati due modifiche modesti.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del 6 dicembre 2004. L'esito della votazione comunale è stato pubblicato sul Foglio Ufficiale Cantonale del 9 dicembre 2004.

C. Motivi per la revisione parziale anticipata

Con le basi completati il pianificatore ha ripreso in giugno 2004 i lavori per la seconda fase della revisione su tutto il territorio comunale. Questa parte della revisione deve essere sottoposta all'esame preliminare cantonale. Dopo questo esame seguirà il riesame della proposta in base al rapporto sull'esame preliminare. Solo dopo si può procedere all'esposizione pubblica dell'incarto. Ciò significa che l'esposizione può aver luogo non prima della seconda metà dell'anno prossimo.

Per non bloccare le attività entro le zone edificabili e nella zona sili il Municipio ha deciso, d'inteso con l'Ufficio di pianificazione, di procedere ad una revisione parziale anticipata per le modifiche dei piani delle zone 1:2'000 che non richiedono un esame preliminare.

D. Contenuto della revisione parziale anticipata

1. Basi

- **Revisioni 1991/1996** con
 - Legge edilizia
 - Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000
 - Piano generale di urbanizzazione 1:2'000
 - Decreti governativi no. 1658 del 6 luglio 1993 e no. 2421 del 29 ottobre 1996
- **Revisione parziale 1998** (Gravea) con
 - Legge edilizia: art. 60bis
 - Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000
 - Piano generale di urbanizzazione 1:2'000
 - Decreto governativo no. 1799 del 15 settembre 1998
- **Piano direttore regionale della Mesolcina:**
 - Oggetto 14.602: Discariche per materiali inerti e depositi di materiale
- **Ufficio forestale del Grigioni centrale / Moesano:**
 - Piani delle zone di pericolo
 - Limiti del bosco dal Piano di sviluppo del bosco del Moesano
 - Accertamento del bosco lungo le zone edificabili
- **Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente:**
 - Inventari sulla protezione del paesaggio e della natura
- **Servizio archeologico cantonale:**
 - Zona archeologica

2. Osservazioni generali

Nell'incarto di esposizione figurano solo le modifiche e completamenti in confronto alle revisioni 1991, 1993 e 1998. Gli altri contenuti già approvati rimangono invariati.

Solo in forma informativa sono a disposizione i piani delle zone completi, cioè i piani in vigore completati con le modifiche espresse.

3. Piani delle zone 1:2'000

3.1 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 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 1:2'000 Cabbio, Lostallo e Sorte.
- **Zone agricole:** La delimitazione delle zone agricole è stata aggiornata in base alla nuova delimitazione della zona forestale.
- **Zona di protezione della natura:** In base alle osservazioni del Governo sono state aggiornate o inserite a nuovo le seguenti zone di protezione della natura:
 - Golena nazionale Arabella-Cromaio
 - Golena nazionale Rosera
- **Zona di protezione delle acque:** La delimitazione di queste zone si basa sulla perizia geologica di [REDACTED].
- **Zona 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 stati inseriti nei piani.

3.2 Piano delle zone 1:2'000 Cabbio e

Piano generale delle strutture 1:1'000 Cà d'Sot

In confronto alle revisioni 1991/1993 ci sono le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zona villaggio:** Reinserimento delle due zone non approvate Cà d'Sora e Cà d'Sot. Per la zona Cà d'Sot è stato elaborato in collaborazione con l'Ufficio cantonale di pianificazione un concetto di inserimento. L'esito di questo concetto è stato inserito nel nuovo piano generale delle strutture 1:1'000 Cà d'Sot per garantire un inserimento che rispetta il sito con la Chiesa.
- **Zone residenziali R2 / R3:** Inserimento del vecchio sedime della ferrovia in base alla parcellazione aggiornata. Per motivi di rappresentazione grafica, di comprensibilità e di chiarezza sono state inserite in modo completo anche le particelle solo marginalmente toccate dalle modifiche.
- **Zona artigianale:**
 - Scialesc: Assegnazione della seconda tappa di utilizzazione alla prima tappa.
 - Fontagnin: Inserimento della part. no.1308 per l'ampliamento dell'impresa esistente.
- **Zona orti-giardini:** Nuove zone sulle part. no. 940, 948 e 966/970.
- **Obbligo del piano di quartiere:**
 - Quartier nef: Cancellazione dell'obbligo del piano di quartiere perché il quartiere è in gran parte sovredificato e con l'inserimento del sedime ferroviario è stato effettuato il riordine particellare definitivo.
 - Cà d'Sot: Nuovo obbligo per garantire un buon inserimento nel sito, una parcellazione funzionale e l'uso parsimonioso del terreno.
- **Piano generale delle strutture Cà d'Sot:** In questo piano ci sono le seguenti disposizioni (vedi art. 14 della Legge edilizia)
 - Edifici degni di protezione: Edifici degni di conservazione non possono essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale.
 - Muri protetti devono essere mantenuti nel loro aspetto fondamentale.
 - Area libera: Per mantenere libera la vista sulla chiesa. La superficie utile lorda deve essere trasferita sull'area edificabile.
 - Area con altezza massima di 7.00ml: Riduzione dell'altezza massima per garantire un buon inserimento nel sito.

3.3 Piano delle zone 1:2'000 Lostallo

In confronto alle revisioni 1991/1993/1998 ci sono le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zona per edifici ed impianti pubblici:**
 - Pascol del la Capela: Ampliamento della zona in vigore in direzione nord. Per la parte della superficie in area forestale viene esposto contemporaneamente la necessaria domanda di dissodamento.
 - Bosciola: Inserimento della parte della part. no. 799 con la camera mortuaria
 - Chiesa San Giorgio: Siccome tutto l'area della chiesa e del cimitero è sovrapposta dalla zona di pericolo elevato la zona per edifici ed impianti pubblici è stata cancellata.
- **Zona piscicoltura:** In base ad una richiesta del proprietario è stato delimitato nella parte verso il ristorante Groven una zona per costruzioni per la produzione pesci. Per le due parti della zona valgono le seguenti disposizioni di legge (vedi anche l'art. 42^{bis} LE):
 - Sono permesse costruzioni e le necessarie infrastrutture ad ubicazione vincolata e indispensabili all'esercizio relativo solo nella parte della zona designata a questo scopo nel piano delle zone. Abitazioni sono solo ammesse per il titolare dell'azienda, per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria. Per tutte le costruzioni valgono le prescrizioni della zona artigianale
Le necessarie costruzioni devono integrarsi in modo adeguato nel sito.
 - La rimanente parte della zona è riservata per le vasche di allevamento dei pesci ed altri sottostrutture ad ubicazione vincolata.
- **Zona grotti:** La delimitazione della zona in vigore è riportata. La zona è invece stata suddivisa in zona di utilizzazione di base (parte senza bosco) e zona di utilizzazione sovrapposta (parte boschiva). Per l'utilizzazione della zona non ci sono però modifiche.
- **Zona agricola speciale Gravea:** Questa zona speciale è stata riportata dalla revisione parziale Gravea senza modifiche dell'utilizzazione.
- **Zona forestale speciale Gravea:** Questa zona speciale è stata riportata dalla revisione parziale Gravea. D'intesa con l'Ufficio per la natura e l'ambiente e l'Ufficio forestale è ammessa la pascolazione per mantenere lo stato attuale in base alle indicazioni dell'Ufficio per la natura e l'ambiente e sotto il controllo del Servizio forestale (vedi art. 54 LE).
- **Zona di rispetto:** Delimitazione di una nuova zona per la protezione dei dintorni della chiesa San Giorgio in base al decreto governativo no. 2421 del 29 ottobre 1996.
- **Zona archeologica:** In base alle raccomandazioni del Governo è stata inserita una zona archeologica in zona Mot de Barn sopra il Camp di Polac per la protezione di rinvenimenti archeologici (vedi art. 65^{bis} LE)
- **Protezione fonica:** Come informazione è stato inserito la protezione fonica tra la Moesa e l'autostrada.

3.4 Piano delle zone 1:2'000 Sorte

In confronto alle revisioni 1991/1993 ci sono le seguenti modifiche e completamenti:

- **Zona villaggio:** Piccole modifiche di delimitazione sulle part. No. 1277/1278 senza ampliamento delle superficie totale in zona edificabile.
- **Zona residenziale:** Reinserimento della parte nord della part. No. 77 in base all'accertamento del bosco.
- **Zona orti-giardini:** Nuova zona sulla particella no. 1279.

3.5 Piano delle zone 1:2'000 Sili

Nuovo piano per regolare in dettaglio l'utilizzazione nell'area esistente con i sili. Nell'ambito dell'oggetto no. 14.602 (Discariche per materiali inerti e depositi di materiale) del Piano direttore regionale quest'area è destinata quale deposito intermedio e cernita dei rifiuti edili da frantumare per tutta la Mesolcina. Secondo le indicazioni del Piano direttore è da delimitare a livello della pianificazione locale un'apposita zona di utilizzazione.

Nella zona sili sono state inserite l'area già attualmente occupata dalle imprese e un ampliamento verso nord per lo spostamento delle attività in zona Dosdè.

In particolare sono state delimitate le seguenti zone:

- **Zona sili:** (vedi anche art. 56 LE)
 - Questa zona è riservata al deposito intermedio e alla lavorazione di inerti, miscele bituminose e calcestruzzo, come pure al deposito intermedio e la cernita di rifiuti edili.
 - Nella zona sili 1 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 zona sili 2 è destinata al deposito intermedio di inerti e di rifiuti edili e alle vasche di decantazione. Strutture fisse non sono invece ammesse
- **Zona verde:** Lungo l'autostrada è delimitata una zona verde di una larghezza da 10m come protezione visuale.

4. Legge edilizia

I seguenti articoli sono stati aggiunti, aggiornati, completati o cancellati in base alle modifiche dei diversi piani:

- **Art. 14: Piano generale delle strutture**
Completamento in base alle nuove disposizioni in zona Cà d'Sot a Cabbio
- **Art. 42: Zona artigianale**
Nuovo capoverso 2 per le abitazioni permesse in questa zona.
- **Art. 42^{bis}: Zona piscicoltura** (sostituzione dell'art. 59)
Nella Legge edilizia in vigore questa zona è stata considerata quale zona non edificabile. Con l'estensione delle possibili utilizzazioni (costruzioni per la produzione) a zona diventa una zona edificabile e perciò l'articolo deve essere spostato nel relativo capitolo 3.1.2.
- **Art. 53: Zona agricola**
Nuovo capoverso 4: Completamento con le disposizioni per la zona agricola speciale Gravea riportate dalla legenda del Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000 Gravea del 24 aprile 1998.
- **Art. 54: Zona forestale**
Nuovo capoverso 3: Completamento con le disposizioni per la zona agricola speciale Gravea riportate dalla legenda del Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000 Gravea del 24 aprile 1998.
La pascolazione a certe condizioni è nuovamente permessa.
- **Art. 55^{bis}: Zona verde**
Nuovo articolo in base alla Legge modello cantonale per la nuova zona verde in zona sili.
- **Art. 56: Zona sili 1+2**
Completamento dell'articolo esistente (vedi osservazioni nel cap. 3.5).
- **Art. 59: Zona piscicoltura**
Cancellazione dell'articolo (vedi art. 42^{bis}).
- **Art. 65^{bis}: Zona archeologica**
Nuovo articolo in base alla Legge modello cantonale per la nuova zona archeologica in zona Mot de Barn sopra il Camp di Polac