

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI LOSTALLO



Amtsregistratur
Amt für Raumentwicklung

Pianificazione locale

Revisione totale, 2^a fase

- Completamento fondovalle
- Pianificazione intero territorio comunale
- Nuova Legge edilizia in base al nuovo modello legge per i Comuni del Grigioni Italiano

del 25 giugno 2008

Relazione

Approvazione

INDICE

A.	Situazione iniziale	1
1.	Revisione 1991 (Fondovalle)	1
2.	Revisione parziale 1993 (Fondovalle)	1
3.	Revisione parziale 1998 (zona ricreativa Gravea)	1
4.	Revisione parziale 2004 (Fondovalle)	1
B.	Motivi e obiettivi per la revisione 2004/2008	2
C.	Decorso della 2 ^a fase della revisione	2
D.	Contenuto della 2 ^a fase della revisione	3
1.	Basi	3
2.	Osservazioni generali	3
3.	Piani delle zone	4
3.1	Osservazioni generali	4
3.2	Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:10'000	4
3.3	Piano delle zone 1:2'000 con modifiche in confronto ai piani di vigore	5
3.4	Piani delle zone 1:1'000 e 1:2'000	5
4.	Piani generali di urbanizzazione	6
4.1	Osservazioni validi per tutti i piani	6
4.2	Piano generale di urbanizzazione 1:10'000	6
4.3	Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:2'000	6
5.	Piano generale delle strutture	6
5.1	Osservazioni generali	6
5.2	Piano generale delle strutture 1:2'000 Tec Bianch	6
6.	Legge edilizia	7

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 della 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 questa revisione totale con 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 riserve e raccomandazioni.
- 2) Il **piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'000** viene approvato ai sensi dei considerandi con alcune riserve.
- 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, 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.

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 (Cinodromo / Pista automodellismo) 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.

4. Revisione parziale, 1ª fase (revisione parziale anticipata Fondovalle)

Il 6 dicembre 2004 l'Assemblea comunale ha accettato la revisione parziale 1ª fase concernente un completamento delle revisioni della pianificazione locale 1991/1993/1998 con

- Legge edilizia con gli articoli 14, 42, 42^{bis}, 53, 54, 55^{bis}, 56, 59, 65^{bis}
- Piano delle zone 1:2'000 Cabbio
- Piano delle zone 1:2'000 Lostallo
- Piano delle zone 1:2'000 Sorte
- Piano delle zone 1:2'000 Sili

Il Governo ha approvato questa revisione parziale con decreto no. 1241 del 20 ottobre 2005 con riserve, disposizioni e indicazioni

B. Motivi e obiettivi per la revisione 2004 / 2008

Obiettivo principale della revisione è quello d'aggiornare e completare la vigente pianificazione locale del 1991/1993/1998. In particolare si tratta

- di adeguamenti richiesti dal Governo nell'ambito delle approvazioni,
- di completamenti in base alla nuova prassi degli organi forestali in materia di delimitazione del bosco e zone di pericolo,
- del completamento della pianificazione su tutto il territorio comunale,
- della rappresentazione dei piani 1:2'000 sulla nuova base cartografica, cioè sulla misurazione catastale numerica. Nello stesso tempo tutta la pianificazione locale viene allestita in forma numerica in base alle direttive cantonali.

L'obiettivo principale è la messa a disposizione del Comune una pianificazione locale completa e ragionevole, rappresentata su basi cartografiche attuali e facilmente aggiornabili.

C. Decorso della 2^a fase della revisione

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 soprammenzionati.

Come revisione parziale anticipata sono stati elaborati e sottoposti a votazione le disposizioni pianificatorie 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 (compreso l'accertamento del bosco)
- 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.

Per non ritardare troppo le necessarie modifiche all'interno della zona edificabile sono stati esposti e votati nel 2004 i piani delle zone 1:2'000 del fondovalle.

In dicembre 2004 è stata presentata la completamento della pianificazione locale su tutto il territorio (2^a fase) all'Ufficio cantonale per lo sviluppo del territorio per l'esame preliminare. L'esito di questo esame è stato riassunto nel rapporto del 25 maggio 2005.

Dopo l'entrata in vigore della nuova Legge cantonale sulla pianificazione territoriale e la messa a disposizione del nuovo Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano è stato ripreso il lavoro di revisione.

L'incarto della revisione della pianificazione locale è stato esposto pubblicamente **dal 15 maggio al 13 giugno 2008**. In base a due istanze inoltrate sono state eseguite le seguenti modifiche:

- Stralcio della zona di protezione dei paesaggi terrazzati sulla particella no. 510 a Lostallo
- Inserimento della strada di quartiere sulla particella no. 1290 a Sorte

In base ad un'opposizione presentata all'Ufficio forestale GR è stato modificato modestamente l'accertamento del bosco sulla particella no. 1290 a Sorte.

La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del **25 giugno 2008**. L'esposizione di ricorso di pianificazione locale è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale il 3 luglio 2008. Non stati presentati dei ricorsi al Governo.

D. Contenuto della 2ª fase della revisione

1. Basi

- **Pianificazione locale: Revisione 1991 con revisioni parziali 1993 / 1998 e 2004**
- **Piano direttore cantonale (PDC 2000):**
 - Aree di protezione della natura / golene:
A-2411 / A-162: Cromaio
A-2413: Pondron
A-2415 / A 162: Rosera
- **Piano direttore regionale:**
 - Oggetti approvati dal Governo con decreto no. 2093 del 19 dicembre 2000
Oggetto 14.103: Aree regionali di protezione del paesaggio
Oggetto 14.303: Sentieri e rifugi
Oggetto 14.551: Piste ciclabili
 - Oggetti approvati dal Governo con decreto no. 57 del 16 gennaio 2001
(esame preliminare degli oggetti aggiornati ancora in corso)
Oggetto 14.602: Deposito materiale / gestione dei rifiuti edili
Oggetto 14.603: Estrazione sassi, ghiaia e sabbia
- **Ufficio forestale del Grigioni centrale / Moesano:**
 - Piani delle zone di pericolo
 - Piano di sviluppo del bosco del Moesano: delimitazione bosco
 - Accertamento del bosco lungo le zone edificabili
- **Servizio archeologico cantonale:** Zona archeologica e oggetti culturali
- **[REDACTED]:** Zone di protezione delle sorgenti
- **Ufficio cantonale per la natura e l'ambiente:**
 - Inventari protezione natura e paesaggio
 - Atlante cantonale degli acquedotti
 - Carta cantonale per la protezione delle acque
- **Approvvigionamento:**
 - PGS: Piano generale smaltimento delle acque inquinate dello [REDACTED]
 - PGA: Progetto generale acquedotto dello [REDACTED]

2. Osservazioni generali

Con il riporto della nuova delimitazione del bosco, l'area boschiva e le zone agricole sono rappresentati in forma completa anche nei piani delle zone 1:2'000 in gran parte già in vigore. Anche tutte le zone di protezione e le zone di pericolo sono rappresentate in forma completa su tutti i piani delle zone. L'esposizione pubblica comprende i seguenti strumenti pianificatori:

- ***Piani con modifiche in confronto alla pianificazione locale 2005 in vigore:***

In questi piani sono rappresentati tutti gli accertamenti del bosco, parzialmente rinviati ai Comuni nell'ambito dell'approvazione governativa 2005. Di conseguenza sono anche rappresentati le modifiche delle zone orti-giardini in base alle modifiche del limite del bosco.

Si tratta dei seguenti piani:

 - 2 Piani delle zone con piani generali delle strutture 1:2'000 Sili e Cabbio.
 - 2 Piani delle zone 1:2'000 Lostallo e Sorte
- ***Piani completi:***

Questi piani sono rappresentati in forma completa:

 - Piano delle zone 1:1'000 Stalle di Cabié
 - Piano delle zone 1:2'000 Tec Bianch
 - Piano delle zone 1:10'000 (intero territorio comunale)
 - 5 Piani generali di urbanizzazione 1:2'000 Sili / Cabbio / Lostallo / Tec Bianch / Sorte
 - Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Stalle di Cabié
 - Piano generale di urbanizzazione 1:10'000 (intero territorio comunale)
 - Piano generale delle strutture 1:2'000 Tec Bianch

- **Legge edilizia:**

Revisione totale in base al Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano, elaborato da un gruppo di progetto con rappresentanti di tutte le quattro valli, consegnato ai Comuni il 26 aprile 2007.

3. Piani delle zone

3.1 Osservazioni generali

Le seguenti osservazioni sono validi per tutti i piani delle zone:

- **Area boschiva:** I limiti del bosco si basano sul piano di sviluppo del bosco del Moesano. Secondo il nuovo diritto pianificatorio cantonale non vengono più delimitate delle zone forestali. L'area boschiva viene invece rappresentata in forma informativa nei piani.
- **Accertamento del bosco:** L'accertamento del bosco si basa sugli 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. Nella revisione parziale 2004 questi accertamenti non erano completi e parzialmente riportati non esatti. Il competente Ufficio forestale del Grigioni centrale / Moesano ha completato questi accertamenti in base al decreto governativo 1241 del 17 ottobre 2005. Questi limiti del bosco accertato sono rappresentati in modo speciale nei piani delle zone 1:2'000.
- **Zone agricole:** La delimitazione delle zone agricole è stata aggiornata in base ai nuovi limiti del bosco.
- **Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti:** La delimitazione sommaria delle zone di protezione delle acque sorgive si basa sulla perizia geologica dello [REDACTED].
- **Zone di pericolo:** Le zone di pericolo entro i settori di rilevamento sono state rielaborate dal Servizio forestale regionale secondo le nuove direttive governative. Queste delimitazioni come pure i settori di rilevamento sono rappresentati nei piani.

3.2 Piano delle zone con piano generale delle strutture 1:10'000

A parte delle zone già soprammenzionate questo piano comprende inoltre le seguenti zone di protezione:

- **Zona di protezione della natura:** In base alle osservazioni del Governo, al Piano direttore cantonale 2000 e agli inventari cantonali sono state inserite le seguenti zone di protezione della natura:
 - Golena nazionale Cromaio
 - Golena nazionale Rosera
 - Golene regionali Pondron
- **Zona di protezione del paesaggio:** Dall'inventario cantonale è stato riportato una zona di protezione per l'area del Mot de Barn.
- **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.
- **Oggetti culturali:** Si tratta di alcuni massi cuppellari secondo le indicazioni del Servizio archeologico.
- **Oggetti naturali:** Si tratta di castagni monumentali e campionabili secondo le indicazioni del Servizio forestale regionale e di ulteriori oggetti in base all'inventario cantonale.
- **Informazioni:**
 - Area boschiva
 - Settori di rilevamento per le zone di pericolo
 - Superfici per l'avvicendamento colturale (superfici riservate alla campicoltura per l'autoapprovvigionamento in caso di crisi)
 - Perimetri dei piani delle zone 1:1'000 / 2'000

3.3 Piani delle zone 1:2'000 con modifiche in confronto ai piani in vigore

- **Statistica delle zone edificabili**

In confronto alla revisione parziale 1ª fase (6 dicembre 2004) le zone edificabili a scopo abitativo non sono state toccate ad eccezione della piccola modifica a Sorte nell'ambito dell'aggiornamento dell'accertamento del bosco.

In base al nuovo compendio SUD il Comune dispone di 27.42 ha di zone edificabili che servono prevalentemente a scopi abitativi (zone nucleo, zone villaggio e zone residenziali), di cui la riserva non ancora sovredificata ammonta a 5.03 ha (18%). Per i dati dettagliati si fa riferimento alla rispettiva tabella del compendio SUD.

- **Osservazioni generali:**

Questi piani facevano parte della revisione parziale anticipata decisa dall'Assemblea comunale il 6.12.2004 e approvata dal Governo il 20.10.2005.

In questi piani sono solo rappresentati le modifiche in confronto ai piani approvati. Inoltre sono rappresentate in forma completa

- Zone non edificabili (zone di rispetto e zone agricole)
- Zone di protezione
- Zone di pericolo
- Area boschiva

- **Piani delle zone con piani generali delle strutture 1:2'000 Sili e Cabbio:**

In particolare sono rappresentati:

- Piano Sili:
 - Castagni di pregio (oggetto naturale)
- Piano Cabbio:
 - Limiti del bosco accertati
 - Zona orti-giardini modificata in base al limite del bosco
 - Oggetti naturali

- **Piani delle zone 1:2'000 Lostallo e Sorte:**

In particolare sono rappresentate:

- Piano Lostallo:
 - Zona selve castanili
 - Zona agricola speciale Gravea
 - Zona forestale speciale Gravea
 - Zona dei paesaggi terrazzati per l'area delle selve e dei terrazzamenti adiacenti
- Piano Sorte:
 - Limiti del bosco accertati
 - Zona orti-giardini modificata in base al limite del bosco

3.4 Piani delle zone 1:1'000 e 1:2'000

- **Piano delle zone 1:1'000 Stalle di Cabié:**

- Il gruppo di stalle in località Campagna di Cabié ha una grande qualità storico-culturale e paesaggistica. Per questo gruppo è prevista una pianificazione particolareggiata che permette un uso alternativo (agriturismo) delle costruzioni esistenti.

Per la gestione in comune è stata costituita una Fondazione. Prima della delimitazione della Zona Stalle di Cabié devono essere stabilite tutte le procedure con la Fondazione. La pianificazione viene completata appena ci sono adempite le condizioni del Cantone per questa zona di utilizzazione speciale.

- Per il momento sono solo rappresentati:
 - Zona agricola
 - Limiti del bosco accertati
 - Zone di protezione
 - Zone di pericolo
 - Castagni di pregio
 - Area boschiva
 - Superfici per l'avvicendamento colturale

- **Piano delle zone 1:2'000 Tec Bianch:**

Il CRER ha fatto elaborare dallo [REDACTED] una pianificazione aggiornata per l'area della discarica regionale Tec Bianch in base alle ultime opere di ampliamento.

Sono rappresentati:

- Zona discarica regionale Tec Bianch
- Zona agricola
- Zona di protezione della natura (golena)
- Area boschiva

4. Piani generali di urbanizzazione

4.1 Osservazioni validi per tutti i piani

Questi piani sono stati elaborati in primo luogo in base al

- Piano direttore regionale:
 - Oggetto 14.303 (Sentieri e rifugi)
 - Oggetto 14.551 (Piste ciclabili)
- Piano di sviluppo del bosco del Moesano (strade forestali)
- Atlante cantonale degli acquedotti e progetto generale acquedotto
- BAW: rete dei sentieri aggiornata
- Piano generale di smaltimento delle acque inquinate
- Progetto generale dell'acquedotto
- Piano generale di urbanizzazione 1:2'000 del 1993

4.2 Piano generale di urbanizzazione 1:10'000

In questo piano sono inserite la rete delle strade agricole e forestali. La rete dei sentieri si basa sull'oggetto no. 14.303 del Piano direttore regionale e sulla rete aggiornata dalla BAW. La rete delle piste ciclabili si basa sull'oggetto 14.551 del Piano direttore regionale.

Sono pure rappresentate le condotte principali dell'acquedotto con le sorgenti captate, le prese d'acqua e i serbatoi in base all'atlante cantonale degli acquedotti e il progetto generale acquedotto.

4.3 Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 e 1:2'000

I piani comprendono la rete viaria, i parcheggi pubblici, i sentieri e percorsi pedonali come pure le piste ciclabili. Inoltre sono rappresentate la rete principale dell'acquedotto e delle canalizzazioni con l'IDA, le ubicazioni dei contenitori per la raccolta dei rifiuti domestici e speciali e le cabine di trasformazione.

5. Piano generale delle strutture

5.1 Osservazioni generali

Gli elementi in vigore del piano generale delle strutture rappresentati nel piano delle zone 1:2'000 del 1993 vengono riportati nell'ambito della digitalizzazione finale dei piani per la consegna al Cantone.

Il piano generale delle strutture separato per l'area delle Stalle di Cabié verrà allestito appena sono disponibile i necessari indicazioni da parte della Fondazione.

5.2 Piano generale delle strutture 1:2'000 Tec Bianch

Il piano aggiornato si basa sulle indicazioni del CRER elaborate dalla [REDACTED] in base ai lavori di ampliamento della discarica.

Il piano contiene i seguenti elementi:

- le tappe di riempimento
- l'area per edifici di servizio
- le sezioni con la sistemazione finale della discarica

6. Legge edilizia

La Legge edilizia è stata rielaborata completamente in base "Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano", consegnato ai Comuni in data 26 aprile 2007. La nuova Legge si basa sulla Legge cantonale sulla pianificazione territoriale del 6 dicembre 2004 e sulla rispettiva Ordinanza cantonale del 24 maggio 2005. I rispettivi articoli della Legge in vigore sono stati riportati in modo adeguato.

La nuova Legge è suddivisa in 3 parti:

- **Parte principale di competenza comunale:**

- Generalità:
 - Scopo
 - Organizzazione delle autorità
- Ordinamento base:
 - Piano delle zone: edificazione normativa, prescrizioni per le zone
 - Piano generale delle strutture: prescrizioni per le aree e gli oggetti
 - Piano generale di urbanizzazione: prescrizioni per gli impianti di urbanizzazione
 - Pianificazioni consecutive
- Prescrizioni edilizie comunali:
 - Premesse per la costruzione: Obbligo di notifica, domanda di costruzione
 - Sicurezza e salute: igiene, energia
 - Strutturazione: tetti, recinzioni, modifiche del terreno, antenne
 - Traffico: sicurezza, accessi e uscite, parcheggi obbligatori
 - Approvvigionamento e smaltimento: condotte di servizio, acque di scarico
 - Uso del suolo e dello spazio aereo pubblico
- Ordinamento di urbanizzazione:
 - Generalità
 - Progettazione e approvazione
 - Esecuzione, esercizio, manutenzione e rinnovo
- Disposizioni d'esecuzione e disposizioni finali:
 - Esecuzione
 - Rimedi legali
 - Entrata in vigore

- **Annesso 1:**

Estratto di articoli direttamente applicabili delle seguenti Leggi e Ordinanze cantonali:

- Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)
Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del (OPTC)
- Legge cantonale forestale (LCFo)
Disposizioni d'attuazione della LCFo (DALCFo)
- Legge stradale del Cantone dei Grigioni (LStr)
Ordinanza stradale cantonale (OStra)

Sommario di questo estratto:

1. Disposizioni generali

2. Pianificazione delle utilizzazioni comunali

- Provvedimenti cautelativi: Zona di pianificazione
- Piano delle zone (definizione / disposizioni per le zone)
- Piano generale delle strutture (definizione / disposizioni)
- Piano generale di urbanizzazione (definizione)
- Piano di area (definizione)
- Linee di arretramento

3. Norme edilizie cantonali

- Modalità di misurazione
- Sicurezza

4. Procedure

- Procedura per l'ordinamento base
- Procedure per ulteriori strumenti pianificatori

5. Diritto edilizio formale

- Autorizzazioni
- Procedura per il rilascio della licenza edilizia
- Coordinamento
- Controllo dei lavori
- Competenza, ripristino, pena
- Spese di procedura

• **Annesso 2:**

- Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE):

(ridotto alle norme applicate nella Legge edilizia):

Sono definite tutte le misure che vanno applicate nell'ambito dell'elaborazione di un progetto di costruzione. In particolare sono:

- Terreno
- Edifici
- Parti di edificio
- Lunghezze
- Altezze
- Distanze
- Indici di edificabilità

- Norme SIA 416 e 421 (estratto) con

- Indice di sfruttamento: definizione e figure
- Definizioni secondo la norma SIA 416