

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI LOSTALLO



Amtsregistratur
Amt für Raumentwicklung

Pianificazione locale

Revisione parziale Stalle di Cabié
del 29 novembre 2010

Relazione
Approvazione

1. Situazione iniziale

La 1^a fase della revisione della pianificazione locale (revisione parziale anticipata Fondovalle) è stata accettata dall'Assemblea comunale il 6 dicembre 2004 ed approvata dal Governo con decreto no. 1241 del 20 ottobre 2005. Il 25 giugno 2008 l'Assemblea comunale ha accettato il completamento sull'intero territorio comunale e sul fondovalle compreso la nuova legge edilizia in base al Modella di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano (MLE-GRit). L'approvazione governativa di questa revisione è ancora in corso.

2. Motivazione della revisione parziale "Stalle di Cabié"

Completamento della pianificazione locale per l'area delle Stalle di Cabié in base alla richiesta del Consiglio direttivo della "Fondazione Pro Stalle Campagna de Cabié".

3. Decorso della revisione parziale

In base alla richiesta del Consiglio direttivo della Fondazione il Municipio ha chiesto in marzo 2010 il pianificatore locale [REDACTED] di allestire l'incarto per la revisione parziale della pianificazione locale. I dettagli sono stati discussi con una rappresentanza del Consiglio direttivo e del Municipio in seduta del 17 marzo 2010.

In data 23 aprile 2010 l'incarto della revisione parziale è stato inoltrato all'Ufficio per lo sviluppo del territorio GR per l'esame preliminare cantonale. Il risultato positivo di questo esame è stato comunicato al Comune con lettera dell'11 giugno 2010.

L'esposizione di partecipazione della revisione parziale ha avuto luogo dal 15 luglio al 13 agosto 2010. Le tre osservazioni inoltrate sono state esaminate dal Municipio. Le proposte non corrispondevano al concetto pianificatorio e perciò non sono state prese in considerazione.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del 29 novembre 2010. L'esposizione di ricorso è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale e sul Portale Moesano il 10 dicembre 2010.

4. Contenuto della revisione parziale

4.1 Osservazioni generali

• Situazione iniziale

- In località Campagna di Cabié esiste un gruppo di stalle di grande qualità storico-culturale e paesaggistica. Una parte di queste stalle è in stato precario, due sono già crollate.
- Il gruppo è privo di costruzioni abitative (cfr. inventario 1997), cioè totalmente a scopo agricolo.
- Due costruzioni sono usate a fini agricoli per la tenuta di cavalli e per un'azienda agricola secondaria.
- Il territorio circostante è coltivato in modo diversificato (campagna ben tenuta).

• Basi

- Rilievo dello [REDACTED]
- Revisione totale 2^a fase: incarto esame preliminare dicembre 2004
- Revisione totale 2^a fase: decisione assembleare del 25 giugno 2008

• Concetto pianificatorio

- Creazione di una zona speciale „Stalle di Cabié“ per lo sviluppo di attività legate all'agriturismo.
- Trasformazione conservativa delle stalle a scopo di abitazione per vacanza / per il tempo libero + creazione infrastrutture collettive relative.

- **Intenzioni iniziali**

- Riservare le stalle a scopo agricolo
- Trasformare le stalle non più usate a scopo agricolo con interventi conservativi (salvaguardia completa dell'involucro/aperture: nessuna nuova, solo quelle esistenti/introduzione di una "scatola" di legno per cucinino, wc, ecc.
- Eliminare elementi di disturbo (molto pochi)
- Coltivare i dintorni (agricoltura funziona, ammettere solo recinzioni mobili o fisse per cavalli limitate attorno alle attività equestri)
- Ricostruire diroccati per realizzarvi installazioni comuni (lavanderia, locale riunioni/giochi con camino, ecc.)
- Organizzare gestione comune (creazione fondazione con compiti di marketing e cura del gruppo / acquisto proprietà, restauri, affitto per vacanze modello "Bleniotour-Rustici", vendita prodotti agriturismo, pubblicità ecc.).
- La forma organizzativa deve essere stabilita dopo l'esame preliminare, ma prima dell'esposizione pubblica.

- **Decorso della pianificazione per il gruppo delle stalle di Cabié**

- Nell'incarto per l'esame preliminare di dicembre 2004 è stato presentato il concetto soprammenzionato al Cantone.
- Nel rapporto sull'esame preliminare l'amministrazione cantonale era d'accordo con il concetto presentato alla condizione che gli interventi edili e la gestione siano garantiti da un'ente pubblico (p.es. fondazione).
- In seguito è stata costituita una Fondazione per l'acquisto delle stalle. Nel momento dell'esposizione di partecipazione della revisione PL in primavera 2008 le trattative della Fondazione con i proprietari sono stati ancora in corso.
- Per la delimitazione di una zona di utilizzazione speciale che permette la trasformazione delle stalle a scopo di agriturismo - come prevista nell'esame preliminare - devono essere terminate le trattative di acquisto tra proprietari e la Fondazione.
- Per questo motivo nel piano delle zone, deciso dall'Assemblea comunale del 25 giugno 2008, il gruppo di stalle è stato assegnato all'altro territorio comunale.
- Fino ad'oggi la Fondazione ha potuto acquistare solo i due diroccati e due stalle. I proprietari delle non disposti a vendere a prezzi giustificati. Per questo motivo la Fondazione ha fatto al Municipio la proposta di procedere ad una pianificazione conservativa con l'obbligo di manutenzione delle stalle (senza cambiamento dello scopo) e il divieto di erigere nuovi impianti e fabbricati. Inoltre devono essere conservati i tetti in lastre di pietra e i muri a vista.

4.2 Legge edilizia, art. 26

Adattamento dell'articolo alla nuova situazione soprammenzionata.

4.3 Piano delle zone 1:1'000 Cabié

In particolare sono delimitati in coordinamento con il piano delle zone 1:10'000 del 25 giugno 2008 le seguenti zone:

- **Zona Stalle di Cabié:**

Questa zona ha per scopo la conservazione del gruppo di stalle con sostanza architettonica di notevole valore paesaggistico e storico-culturale.

Nuove costruzioni, ampliamenti e demolizione di edifici esistenti, o di parte di essi, come pure la trasformazione ad altro scopo non sono ammessi. Per la manutenzione delle costruzioni esistenti devono essere rispettate le "Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati".

- **Zona agricola**

- **Zona di protezione del paesaggio per i dintorni del gruppo di stalle**

- **Zona protezione della acque sotterranee e delle sorgenti**

- **Zone di pericolo 1 e 2**

4.4 Piano generale delle strutture 1:1'000 Cabié

La sostanza edilizia di pregio va conservata. Nuovi interventi vanno realizzati nel rispetto delle forme, dei materiali, dei colori e dello stile dell'architettura tradizionale in base alle disposizioni di carattere architettonico e di materiali prescritte nell'allegato "Intervento sui fabbricati nella zona stalle di Cabié".

La volumetria e l'aspetto esterno degli edifici non possono venir modificati. Aggiunte, sopraelevazioni, abbaini e balconi non sono ammessi. La copertura in lastre di beola è obbligatoria.

Nel piano generale delle strutture sono indicate aree e costruzioni per i quali valgono le seguenti disposizioni:

- **Edifici da mantenere a scopo agricolo:** L'edificio, per quanto riguarda l'aspetto esterno, deve essere mantenuto allo stato originale. Sono permesse solo aggiunte indispensabili per l'attività agricola. L'ubicazione e le dimensioni devono essere compatibili con la tutela dell'aspetto generale del sito.
- **Aggiunte esistenti a scopo agricolo:** Le aggiunte esistenti possono essere mantenute allo stato attuale.
- **Elementi di disturbo:** In concomitanza con interventi, che necessitano di una licenza edilizia, sul fabbricato principale tutte le strutture deturpanti vanno eliminate o riqualficate.
- **Strada agricola da mantenere allo stato attuale:** Le strade non possono essere ne asfaltate ne allargate.
- **Strade agricole da sistemare:** La pavimentazione in asfalto deve essere sostituita da una superficie ghiaiosa o di materiale simile.
- **Fontana da mantenere:** La fontana esistente deve essere mantenuta nel suo aspetto fondamentale.
- **Area per costruzioni ed impianti agricoli:** L'area è destinata ad impianti e costruzioni indispensabili per l'attività agricola connessa agli edifici riservati a tale scopo. L'ubicazione e le dimensioni devono essere compatibili con la tutela dell'aspetto generale del sito.

4.5 Prescrizioni per gli interventi sui fabbricati

Prescrizioni di dettaglio per garantire l'osservanza del concetto di conservazione.