

Cantone dei Grigioni

Comune di Lostallo



Pianificazione locale Revisione parziale Piscicoltura Aris

Approvazione 2017

Rapporto di pianificazione e di
partecipazione

Impressum

Progetto
Lostallo; PL revisione parziale ARIS
Numero del progetto: 25097
Documento: Rapporto di pianificazione e di partecipazione

Committente
Comune di Lostallo

Stato d'elaborazione
Stato: approvazione del 15 maggio 2017

Incaricati
STW AG für Raumplanung ([REDACTED])

r:\lostallo\ortsplanung__teilrevision-aris\ortsplanung__genehmigung_2017\baugesetz-bericht\20170515_lostallo_rev-aris_relazione_approvazione.docx

A. Situazione iniziale

La pianificazione locale di Lostallo è stata revisionata in due fasi.

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

- Legge edilizia: Revisione parziale degli 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 n. 1241 del 20 ottobre 2005 con riserve, disposizioni e indicazioni

La 2^a fase con il completamento su tutto il territorio comunale comprende i seguenti strumenti:

- Legge edilizia: Revisione totale in base al Modello di legge edilizia per i Comuni del Grigioni Italiano
- Piani modificati parzialmente:
 - 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
 - Piano delle zone 1:1'000 Stalle di Cabié
 - Piano delle zone 1:2'000 Tec Bianch
 - Piano delle zone con piano generale delle strutture 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

Questa 2^a fase della revisione è stata accettata dall'Assemblea comunale del 25 giugno 2008 e approvata dal Governo con decreto n. 810 del 3 settembre 2013.

B. Motivi e obiettivi per la revisione parziale

L' [] (denominata in seguito ARIS) è proprietaria delle particelle n. 1339, 791, 792, 793, 794, 787 e 1351, delle unità abitative per piano n. 50'040, 50'042 e dal n. 50'044 al 50'050, nonché della metà della comproprietà n. 50'043 a Lostallo. La particella n. 795, costituita da strada, è proprietà del Comune di Lostallo. [] è proprietario dell'unità per piano n. 50'041 e della metà della comproprietà n. 50'043.

Sull'area di ARIS è attualmente ubicato un fabbricato principale con un locale per la lavorazione del pesce, una panetteria, un ufficio dell'impresa [], un ulteriore ufficio e due abitazioni di 2½ locali. Accanto esiste un altro fabbricato utilizzato come abitazione dall'addetto alla sorveglianza. Sull'area è inoltre in esercizio un impianto di piscicoltura. Tutti gli edifici e tutti gli impianti si trovano nell'attuale Zona piscicoltura. Per tale motivo solo l'impianto di piscicoltura con il locale per la lavorazione del pesce, nonché uno dei due uffici, risultano al momento attuale essere conformi alla zona. Per contro la panetteria, l'ufficio dell'impresa [] e le due abitazioni di 2½ locali non sono conformi alla zona.

ARIS intende ora realizzare sulla propria area un ampliamento della piscicoltura, la trasformazione, rispettivamente il completamento e la strutturazione esterna dell'edificio principale unitamente al piazzale antistante, nonché una nuova strutturazione dell'accesso dalla strada cantonale. L'esecuzione dei lavori è prevista in tre tappe (A, B, C). Le rispettive domande di costruzione sono state inoltrate da ARIS in data 5 dicembre 2011 / 27 luglio 2011. Le tre tappe del progetto sono descritte nel capitolo D/2.

Affinché l'utilizzazione attuale possa essere ulteriormente autorizzata (per quanto ciò non sia già il caso) e affinché il progetto di cui sopra possa essere realizzato, vanno elaborate dal Comune le basi pianificatorie (adeguamento della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e d'urbanizzazione). Il Comune è disposto ad attuare i rispettivi adeguamenti dell'ordinamento base. Un primo adeguamento riguarda le misure pianificatorie per la realizzazione della fase A e della successiva fase B, l'altro si riferisce alle misure relative alla fase C. I due adeguamenti dell'ordinamento base sono stati sottoposti agli Uffici cantonali per l'esame preliminare.

La presente revisione parziale comprende solo le fasi A e B del progetto ARIS (vedi capitolo D/2). Secondo il contratto di diritto pubblico del 24 settembre 2012 tra il Comune di Lostallo e [REDACTED] la fase C può essere realizzato solo dopo la conclusione delle fasi A+B (collaudo ufficiale dell'edificazione) e dopo l'avvenuta revisione parziale della pianificazione locale.

Si tratta di una revisione parziale della pianificazione che si riferisce ad un progetto concreto della parte interessata.

C. Decorso della revisione parziale

Il pianificatore locale [REDACTED] è stato incaricato per la revisione parziale in dicembre 2010. Per il contratto di diritto pubblico è stato coinvolto dal Comune l'[REDACTED].

I lavori di revisione si sono prolungati per alcuni motivi, soprattutto per la formulazione del contratto di diritto pubblico tra il Comune e [REDACTED] / [REDACTED].

La presente revisione parziale è stata elaborata in stretto contatto con il Municipio e le parti interessate.

L'esame preliminare cantonale ha avuto luogo in inverno 2013 ed è stato concluso con il rapporto cantonale del 16 marzo 2013. In seguito sono stati effettuati alcuni aggiornamenti in base all'esame preliminare.

L'esposizione di partecipazione ha avuto luogo dal 17 settembre al 16 ottobre 2015. In base a un'obiezione il nuovo art. 24^{bis} della legge edilizia è stato precisato per quanto riguarda le aree edificabili piscicoltura P1/P2/P3 e [REDACTED] G.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata decisa dall'Assemblea comunale del 25 aprile 2016. L'esposizione di ricorso di pianificazione è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale il 4 maggio 2016.

Nella procedura di audizione l'Ufficio per lo sviluppo del territorio GR ha constatato nella lettera del 16 giugno 2016 la seguente lacuna inerente prescrizioni contrarie alla legge:

- Giusta la revisione della legge Federale sulla pianificazione del territorio (LPT1) del 15 giugno 2012, entrata in vigore il 1. maggio 2014, fintanto che i piani direttori cantonali non saranno aggiornati conformemente alle nuove norme federali, nuove attribuzioni alla zona edificabile di terreno finora non edificabile sono ammissibili solo se compensate da corrispondenti dezonamenti.

Nell'ambito della revisione in oggetto una superficie supplementare ora in Altro territorio comunale (ATC) di 1'280 m² è stata attribuita alla zona commerciale, senza la corrispondente superficie di dezonamento.

Durante la consultazione interna dei servizi cantonali interessati in materia l'Ufficio tecnico e la Polizia cantonale hanno osservato che il previsto accesso alla strada cantonale non rispetta le norme del diritto stradale cantonale e deve perciò essere spostato.

Nel sopralluogo del 18 ottobre 2016 con rappresentanti del Comune, del Cantone (Ufficio tecnico e Polizia stradale) e della ditta interessata è stata stabilita la nuova posizione dell'accesso stradale.

L'esposizione di partecipazione delle modifiche in base alla procedura di audizione cantonale ha avuto luogo dall'8 febbraio al 10 marzo 2017.

Queste modifiche sono state decise dall'Assemblea comunale del 24 aprile 2017. L'esposizione di ricorso di pianificazione è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale il 25 aprile 2017.

D. Basi per la revisione parziale

1. Basi

- **Pianificazione locale 2004/2008**
 - Legge edilizia 2008
 - Piano delle zone 1:2'000 Lostallo
 - Piano generale di urbanizzazione 1:2'000 Lostallo
- **Domande di costruzione dell' [REDACTED]:**
 - Domanda del 27 luglio 2011
 - Domanda del 5 dicembre 2011 con la suddivisione del progetto in tappe di realizzazione
- **Pianificazione locale, revisione parziale piscicoltura del 25 aprile 2016**
 - Piano delle zone 1:2'000 ARIS
 - Piano generale delle strutture e di urbanizzazione 1:500 ARIS
- **Accesso carrozzabile alla strada cantonale**
 - Progetto "Nuovo accesso ai mappali 794, 795 e 1351, 6558 Lostallo"
Piano 1:200 / 1: 1'000 di [REDACTED] del 12 gennaio 2017

2. Concetto pianificatorio

2.1 Domanda di costruzione dell' [REDACTED]

La revisione parziale della pianificazione locale si basa soprattutto sulla domanda di costruzione dell' [REDACTED] del 5 dicembre 2011.

Questa domanda prevede le seguenti tre tappe di realizzazione:

Fase A (particella no. 794):

- a) **Nuove vasche:** due nuove vasche per la piscicoltura, allacciamento alla rete di canalizzazione delle vasche per la piscicoltura esistenti
- b) **Ampliamento deposito:** ampliamento del deposito esistente no. 1G-B
- c) **Nuovo pontile:** nuovo pontile sulla piccola isola
- d) **Nuovi parcheggi:** 10 nuovi parcheggi (senza copertura) sulla parte sud-ovest dell'edificio principale

Fase B (particelle n. 794, 795, 796, 1339, 1351):

- a) **Interventi sull'edificio principale** (part. n. 794): riqualifica a livello estetico dell'edificio principale (verniciatura delle facciate, materiale e colore secondo i piani della domanda edilizia, completamento dei dintorni, inclusa la pavimentazione)
- b) **Nuova copertura parcheggi:** copertura dei 10 nuovi parcheggi sulla parte sud-ovest dell'edificio principale
- c) **Nuova pergola:** nuova pergola sulla parte sud dell'edificio
- d) **Nuove insegne:** nuove insegne dei negozi
- e) **Sistemazione esterna** (part. n. 796 e 1351): nuovo allacciamento alla strada cantonale, nuovo accesso, piccolo piazzale sulla parte sud dell'edificio davanti alla nuova pergola, realizzazione di 14 parcheggi
- f) **Verifica statica della portata del canale di drenaggio**

Fase C (particella n. 787):

- a) **Sopredificazione dell'area edificabile P3**
- b) **Nuove vasche:** quattro nuove vasche per la piscicoltura al di fuori della Zona piscicoltura.

Per la realizzazione della fase C deve essere adattata la pianificazione locale.

2.2 Concetto

Il nuovo concetto di pianificazione prevede per l'area all'entrata nord-est di Lostallo l'assegnazione della parte per costruzioni dell'area di ARIS e della particella del ristorante-albergo [REDACTED] in un'unica zona commerciale per regolare in un modo equo tutte le problematiche degli accessi

alla strada cantonale e dei parcheggi. Le soprastrutture vengono così separate in modo chiaro dalle attività di allevamento di pesci.

Il concetto comprende i seguenti elementi:

- **Piano delle zone 1:2'000:**
 - Inserimento delle costruzioni esistenti e delle previste aree di circolazione sulle particelle n. 794/1339/1351 (ARIS), 796 (██████) e 795 (Comune) nella nuova zona commerciale. Attualmente le costruzioni esistenti di ARIS sono assegnate nel piano delle zone in vigore alla "zona piscicoltura: costruzioni".
- **Piano generale delle strutture e di urbanizzazione 1:500:**
 - Delimitazione di quattro aree edificabili con la determinazione della superfici di piano computabile e la quota massima dell'altezza delle facciate per ogni singola area.
 - Delimitazione delle aree di circolazione per gli accessi carrozzabili e i parcheggi. Verso la strada cantonale sono previsti degli elementi di separazione per concentrare le uscite sulla strada cantonale.
 - Delimitazione delle aree di libere quale protezione visiva verso il paese e la selva castanile sovrapposta dalla zona di protezione dei paesaggi terrazzati.
- **Legge edilizia:** Definizione della nuova zona commerciale che permette le utilizzazioni già esistenti sull'area di ARIS.
- **Contratto di diritto pubblico:** I dettagli relativi alla realizzazione del progetto, fra il Comune di Lostallo e ARIS sono stabiliti nel contratto di diritto pubblico del 24 settembre 2012.

Revisione parziale a tappe: Per l'esame preliminare sono state presentate le modifiche complete per le future attività di ARIS. La presente revisione parziale decisa dall'Assemblea comunale comprende le determinazioni pianificatorie per la realizzazione della fase B. Solo dopo la conclusione dei rispettivi lavori il Comune è disposto a effettuare l'ampliamento della zona piscicoltura per la realizzazione delle ulteriori 4 vasche per l'allevamento di pesci.

3. Piani delle zone 1:2'000

Il ritaglio "Piscicoltura" comprende i seguenti azzonamenti

- **Zona commerciale:**
 - Part. n. 794/1339: Sostituzione della parte "costruzioni" della zona di piscicoltura con la nuova zona commerciale.
 - Part. n. 796: Cambiamento da zona residenziale R3 in zona commerciale.
 - Part. n. 795 e 1351: Inserimento parziale della parte sud in zona commerciale.
- **Zona piscicoltura:**
 - Part. 794: Modesta modifica in base alla delimitazione della zona commerciale.
 - Part. 787: Riduzione della zona piscicoltura in vigore di 1'328 m² per compensare il maggior azzonamento sulla particella n. 1351 (1'280 m² + 48 m² per l'accesso alla strada cantonale).
- **Zona agricola:**
 - Part. 787: Attribuzione della superficie dezonata alla zona agricola.
- **Zona di protezione del paesaggio:**
 - Part. 787: Adattamento della delimitazione della zona di protezione del paesaggio al nuovo limite della zona piscicoltura.

4. Piano generale delle strutture e di urbanizzazione 1:500

4.1 Piano generale delle strutture

- **Area edificabili:**
 - La delimitazione per le aree P1 e P2 si basa sul sedime attuale delle costruzioni esistenti.
 - La delimitazione dell'area P3 è stata copiata dall'area P1 e permette perciò uno sfruttamento identico rispettando le disposizioni dell'art. 24^{bis} della Legge edilizia.
 - Nell'area G permette un'utilizzazione modestamente più alta in confronto all'azzonamento attuale (zona R3).
- **Area libera:** Queste aree sono previste per staccare l'area commerciale soprattutto dalla selva castanile e dalla camera mortuaria sulla part. n. 799.

- **Area di circolazione / elementi di separazione parcheggio-strada:** Entro quest'area possono essere realizzate i necessari parcheggi e accessi carrozzabili.
La posizione degli accessi alla strada cantonale e comunale e gli elementi di separazione è stata stabilita d'intesa con l'Ufficio tecnico GR.
La posizione dell'accesso alla strada cantonale si basa sul Progetto "Nuovo accesso ai mappali 794, 795 e 1351, 6558 Lostallo" Piano 1:200 / 1: 1'000 di [REDACTED] del 12 gennaio 2017.
Per il progetto definitivo rimane riservata l'approvazione dal parte di quest'ufficio.

4.2 Piano generale di urbanizzazione

- **Entrata / uscita carrozzabile:** vedi osservazione sopra sotto area di circolazione.
- **Canalizzazione:** Allacciamento dell'area ARIS alla canalizzazione comunale

5. Legge edilizia

- **Art. 24: Zona piscicoltura:** Riduzione delle possibilità di utilizzazione sulle necessarie infrastrutture per l'allevamento e la produzione di pesci.
- **Art. 24^{bis}: Zona commerciale:** Definizione della nuova zona per l'insediamento di aziende con poche immissioni e di esercizi pubblici. L'intensità e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.

Coira, 15 maggio 2017 / [REDACTED]

Allegati:

- Piano nuovo accesso stradale ([REDACTED] del 12.01.2017)
- Contratto di diritto pubblico del 24.09.2012