

Ausser Rechtskraft

Cantone dei Grigioni

Comune di Vicosoprano



Approvazione

Revisione parziale zona alberghiera Crott

Relazione

Data: 23 ottobre 2009

Oggetto: 18025

z:\gemeinde\vicosoprano\tr_pl_hotelzone_18025\05_dokumente\berichte\relazione_20091023.doc

Indice

1.	Situazione iniziale	3
2.	Decorso della revisione parziale Crott	3
3.	Revisione parziale	4
3.1	Motivi e obiettivi della revisione.....	4
3.2	Basi	4
3.3	Contenuto della revisione	5

1. Situazione iniziale

La pianificazione locale è stata accettata dal popolo il 19 aprile 1988. Con decisione del 20 marzo 1989 (protocollo no. 0720) il Governo cantonale ha approvato la revisione totale con riserve e raccomandazioni. In seguito il Comune di Vicosoprano ha adattato la pianificazione locale diverse volte:

Votazione assembleare	No. / data Decreto governativo
19.04.1988	RB 0720 del 20.03.89
17.10. 1989	RB 0359 del 12.02.90
30.10.1990 / 13.12.1990	RB 1110 del 16.04.91
30.04.1991	RB 3000 del 04.11.91
08.10.1991	RB 1060 del 05.05.92
20.04.1993	RB 2109 del 24.08.93
22.02.1994	RB 1937 del 12.07.94
26.04.1994 / 05.11.1994	RB 0516 del 12.03.96
23.04.1996	RB 2164 del 24.09.96
27.12.1996	RB 0639 del 08.04.97
05.12.1997	RB 0712 del 07.04.98
03.05.2001	RB 0321 del 12.03.02
09.12.2003	RB 0915 del 22.06.04

2. Decorso della revisione parziale Crott

Il 15 giugno 2008 il Consiglio comunale ha incaricato lo studio di pianificazione STW AG für Raumplanung, Coira, pianificatore Christoph Zindel, con il coordinamento e la revisione parziale Crott secondo il programma di lavoro con stima costi del 10 giugno 2008.

Il 17 giugno 2008 l'ufficio forestale dei Grigioni (Sign. Curdin Mengelt) ha presentato la proposta per la nuova delimitazione del bosco (limite del bosco accertato).

Il 20 giugno 2008 il pianificatore ha iniziato i lavori di pianificazione in collaborazione con i rappresentanti del Comune e gli interessati.

Il 14 luglio 2008 il pianificatore ha presentato al Comune e agli organi forestali la prima bozza della revisione parziale. Il 31 luglio 2008 l'ufficio per le foreste ha preso posizione in modo positivo.

Il 4 agosto 2008 il Comune ha inoltrato gli atti all'ufficio per lo sviluppo del territorio per l'esame preliminare. La relazione preliminare dell'ufficio per lo sviluppo del territorio porta la data del 12.12.2008. In seguito il Consiglio comunale ha deciso diversi adattamenti ai piani.

Il 27 agosto 2009 l'Assemblea comunale ha deciso sulla revisione parziale.

Con decreto no xxxx del xx.xx.2009 il Governo cantonale ha approvato la revisione parziale.

3. Revisione parziale

3.1 Motivi e obiettivi della revisione

I proprietari dell'albergo Grotto Albigna a Vicosoprano Frazione Crotto hanno inoltrato il 7 dicembre 2007 una domanda di costruzione per edifici ed impianti fuori delle zone edificabili (procedura EFZ), per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'albergo esistente. L'ampliamento progettato supera il 30% dello stato attuale della superficie utile lorda (SUL) e perciò non è conforme all'articolo 24c della legge sulla pianificazione territoriale federale (LPT).

Il permesso di costruzione è possibile dopo una revisione parziale della pianificazione locale (PL) con la delimitazione di una zona alberghiera.

3.2 Basi

Cantone dei Grigioni:

- Legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC) del 6 settembre 2004 e Ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale (OPTC) del 23 maggio 2005.

Comune di Vicosoprano:

- Pianificazione locale del Comune di Vicosoprano del 19 aprile 1988, revisioni parziali dal 1989 – 2006

Altri:

- Domanda di costruzione dei proprietari del Grotto Albigna del 7 dicembre 2007, con proposta positiva del Comune di Vicosoprano del 6 febbraio 2008
- Dati della misurazione catastale

3.3 Contenuto della revisione

Il piano delle zone vigente delimita nella frazione Crott la zona artigianale, il rimanente territorio comunale, l'area boschiva e la zona di protezione del paesaggio.

La delimitazione delle zone non corrisponde pienamente con i confini delle particelle della misurazione catastale e neanche con la nuova proposta di delimitazione del bosco del 17.06.2008. Queste imprecisioni della delimitazione delle zone vengono corrette con la presente revisione parziale.

La nuova delimitazione delle zone di base prevede la zona alberghiera a sud della strada cantonale. A nord resta in vigore il rimanente territorio comunale. Quest'area serve solo per il parcheggio per gli ospiti dell'albergo e viene fissato nel piano generale d'urbanizzazione. La parte sud è riservata per l'ampliamento dell'albergo Crott e per il parcheggio.

Nella presente revisione parziale viene fissato la linea di arretramento verso il limite del bosco accertato. Così la distanza verso il limite del bosco viene ridotto in parte a 2 m in parte a 5 m, secondo l'art. 27 DALFo. Con la riduzione della distanza viene aumentata la possibilità della sopraedificazione della zona alberghiera Crott. La riduzione corrisponde in gran parte alla situazione attuale (Crotto esistente sotto la roccia).

Nel piano generale delle strutture vengono fissate l'area edificabile e le prescrizioni contro l'inquinamento fonico. Per locali sensibili al rumore (facciate nord, est ed ovest) l'osservanza dei valori di pianificazione deve essere garantita tramite misure di costruzione. Così il Comune può imporre misure di strutturazione tali rientrare nei parametri giusta l'ordinanza federale contro l'inquinamento (OIF) (confronta perizia dello studio ingegnere Monsch, Parpan, del 26 maggio 2009).

Nella legge edilizia viene inserito l'art 25b (zona alberghiera).

La zona alberghiera è destinata alle aziende alberghiere. Sono ammessi locali di vendita, altri edifici ed impianti di tipo artigianale o culturale e abitazioni solo per il proprietario dell'azienda, per l'affittuario o per il personale dell'azienda, la cui costante presenza risulta necessaria.

Quali aziende alberghiere sono considerati i ristoranti, gli alberghi tradizionali, gli alberghi-garni e le pensioni.

Non è ammessa la trasformazione in spazio abitativo delle superfici esistenti utilizzate a scopo alberghiero.

Come l'indice di sfruttamento alla zona alberghiera viene fissato 0,6 (art. 16b). La lunghezza massima è di 80 m (art. 16a).

Coira, 23 ottobre 2009 / Christoph Zindel