

Rapporto di pianificazione e partecipazione

Revisione parziale della pianificazione locale

Lunghin

Colofone

Committente

Comune di Bregaglia, CH-7606 Promontogno

Persona di contatto

Marcello Crüzer, ufficio tecnico

+41 81 822 60 68

ufficio.tecnico@bregaglia.ch

Incaricato

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Coira

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, direzione progetto

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Fernando Ciocco, elaborazione

+41 81 258 34 44

f.ciocco@stauffer-studach.ch

Elaborazione

Marzo/giugno 2019

Data

27 agosto 2019

Sommario

1	Introduzione	4
1.1	Situazione di partenza	4
1.2	Pianificazione locale in vigore	5
1.3	Obiettivo e contenuto della revisione, procedura	5
2	Procedura	5
2.1	Organizzazione	5
2.2	Decorso/Termini	6
2.3	Esame preliminare cantonale	6
2.4	Esposizione pubblica e di partecipazione	6
2.5	Decisione Municipio	6
3	Basi	6
3.1	Destinazione/urbanizzazione	6
4	Attuazione	8
4.1	Piano delle zone	8

Allegati

Allegato A – Corrispondenza email tra architetto e Ufficio foreste e pericoli naturali

1 Introduzione

1.1 Situazione di partenza

I proprietari della part. no. 1377 (464 m² in Zona nucleo e 133 m² in Zona forestale) situata sul territorio della frazione di Maloja nell'area denominata "Al Lunghin", desiderano ristrutturare e ampliare o sostituire l'annesso esistente (immagine 1). Nel Piano delle zone in vigore è determinata una linea d'allineamento (distanza dal bosco) che segue esattamente la pianta dell'edificio esistente (immagine 2). Verso ovest una piccola parte dell'annesso oltrepassa la linea d'allineamento. Questa situazione rende difficile l'edificabilità e lo sfruttamento sostenibile della particella.



Immagine 1: Hotel Lunghin con annesso. (fonte: Architekten Tuena Hauenstein AG)



Immagine 2: Piano delle zone con la particella no. 1377 (demarcazione rossa), in parte all'interno della Zona nucleo (marrone) e in parte nella Zona forestale (verde). (fonte: geogr.ch)

1.2 Pianificazione locale in vigore

Il 1° gennaio 2010 i cinque ex Comuni della Valle Bregaglia (Bondo, Castasegna, Soglio, Stampa e Vicosoprano) si sono aggregati e formano il Comune di Bregaglia.

Le pianificazioni locali dei cinque ex Comuni sono tuttora in vigore. L'Assemblea comunale dell'ex comune di Stampa, del quale faceva parte la frazione di Maloja, ha emanato la revisione totale della pianificazione locale in data 23/31 gennaio 2003. La revisione è stata approvata dal Governo cantonale con decreto no. 878 del 15 giugno 2004. Un progetto per l'armonizzazione delle cinque pianificazioni locali è stato sospeso dal Municipio nell'autunno del 2014. Questo in seguito al rapporto di esame preliminare dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR) del 6 agosto 2014, il quale ha evidenziato in particolare la necessità di adattare la pianificazione locale alla nuova Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT-1) entrata in vigore il 1° maggio 2014.

Attualmente sono in elaborazione due revisioni parziali importanti per il Comune, una in merito alla determinazione degli edifici tipici del sito e la seconda riguardante l'area dell'albergo Maloja Palace.

Una revisione totale della pianificazione locale verrà intrapresa non appena elaborata e decisa la Linea guida territoriale comunale.

1.3 Obiettivo e contenuto della revisione, procedura

La presente revisione parziale della pianificazione locale crea le basi pianificatorie per permettere un'edificazione semplice, sostenibile, razionale e adatta al sito della particella no. 1377. Per questo è necessaria una correzione della linea d'allineamento in vigore. Nella pianificazione in vigore dell'ex Comune di Stampa la distanza dal bosco viene determinata tramite una linea d'allineamento (e non con la linea d'arretramento).

Trattandosi di una revisione d'importanza subordinata che tocca unicamente interessi strettamente privati e non comporta delle modifiche concettuali della pianificazione locale, la presente revisione viene sottoposta alla procedura semplificata conformemente all'articolo 48 cpv. 3 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC). Se durante l'esposizione pubblica non pervengono osservazioni, la decisione della revisione sarà di competenza del Municipio.

2 Procedura

2.1 Organizzazione

Il Comune di Bregaglia ha incaricato lo studio Stauffer&Studach AG Raumentwicklung di Coira di elaborare la revisione parziale della pianificazione locale per la modifica della linea d'allineamento sulla particella no. 1377.

2.2 Decorso/Termini

Elaborazione strumenti e basi pianificatori	marzo 2019
Esame preliminare cantonale	aprile - maggio 2019
Esposizione di partecipazione	giugno - luglio 2019
Decisione Municipio	19 agosto 2019
Esposizione di ricorso	agosto - settembre 2019
Approvazione del Dipartimento	autunno 2019

2.3 Esame preliminare cantonale

La presente revisione parziale della pianificazione locale, conformemente all'articolo 12 dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione del territorio (OPTC), è stata inoltrata al Cantone per l'esame preliminare. Con la lettera del 23 maggio 2019 l'Ufficio per lo sviluppo del territorio (ARE-GR) ha valutato il progetto di revisione in modo positivo. Secondo l'ARE-GR nulla si oppone al progetto.

2.4 Esposizione pubblica e di partecipazione

Il progetto di revisione è stato esposto pubblicamente in base all'art. 13 dell'Ordinanza sulla pianificazione territoriale (OPT) dal 3 luglio al 3 agosto 2019. Con questa procedura sono stati soddisfatti i requisiti dell'articolo 4 LPT, che richiede l'informazione e la possibilità di partecipazione della popolazione. Durante l'esposizione pubblica e di partecipazione non è stata inoltrata nessuna osservazione.

2.5 Decisione Municipio

Il Municipio del Comune di Bregaglia, conformemente all'articolo 48 cpv. 3 LPTC, ha deciso la revisione parziale "Lunghin" durante la seduta del 19 agosto 2019.

3 Basi

3.1 Destinazione/urbanizzazione

La Badile Immobilien AG pianifica la ristrutturazione con ampliamento o la sostituzione dell'annesso presente sulla particella no. 1377. Con ciò il proprietario vuole migliorare la situazione attuale creando un edificio più idoneo al luogo e rispettoso dell'edificio principale, costruito dagli architetti Mierta & Kurt Lazzarini. Durante l'elaborazione del progetto gli architetti Tuena Hauenstein hanno notato la sagomatura particolare della linea d'allineamento in vigore. Questa rende difficile se non impossibile un uso razionale e sostenibile della particella. Per i seguenti motivi s'impone un adeguamento della linea d'allineamento:

- La particella no. 1377 si trova lungo la strada cantonale che dall'Engadina alta porta verso la valle Bregaglia. Essa è parte integrante della "porta d'entrata" alla località turistica di Maloja e di conseguenza alla valle Brega-

glia. È dunque importante sviluppare un progetto di alta qualità architettonica e urbanistica. L'adeguamento della linea d'allineamento dà ai progettisti più spazio di manovra per raggiungere l'obiettivo.

- L'edificio situato sulla particella no. 994 (confinante alla particella no. 1377) si contraddistingue per l'alta qualità architettonica. È dunque necessario creare le condizioni quadro ideali per uno sviluppo architettonico di alta qualità anche per il progetto previsto sulla particella no. 1377. Con l'adeguamento della linea d'allineamento si migliorano le condizioni quadro per l'edificazione della particella.
- La sagomatura attuale della linea d'allineamento non permette lo sviluppo di una pianta razionale e funzionale. Con l'adeguamento si crea la possibilità di sviluppare una forma rettangolare della pianta con un'ottima e funzionale organizzazione dei locali al suo interno.

Il progetto definitivo viene presumibilmente sviluppato parallelamente alla presente revisione parziale della pianificazione locale. L'allacciamento stradale rimane invariato e avviene come finora direttamente dalla strada cantonale. L'accesso verrà discusso a tempo debito con l'Ufficio tecnico cantonale.



Immagine 3: Bozza di progetto di massima del nuovo annesso (area rossa) sulla particella no. 1377. (fonte: Architekten Tuena Hauestein AG)

Come previsto dall'articolo 30 della Legge cantonale sulle foreste (LCFo) in casi eccezionali i Comuni possono prevedere distanze dal bosco ridotte rispetto ai 10 rispettivamente 5 metri previsti dall'articolo 29 LCFo. Distanze ridotte vanno fissate nella pianificazione delle utilizzazioni con una linea d'allineamento (distanza dal bosco). Nel caso della particella no. 1377 una linea d'allineamento è già in vigore. La presente revisione prevede unicamente un leggero adeguamento per migliorare l'edificabilità della particella.

Mediante le comunicazioni scritte del 15 gennaio e del 7 febbraio 2019 (vedi allegato A) l'ingegnere forestale responsabile dell'Ufficio foreste e pericoli naturali GR valuta in modo positivo l'adeguamento della linea d'allineamento sulla particella no. 1377 e prospetta un'accettazione da parte del Cantone.

4 Attuazione

4.1 Piano delle zone

Il Piano delle zone viene modificato come segue:

- Correzione della linea d'allineamento (distanza dal bosco) all'interno della particella no. 1377.

Coira, 27 agosto 2019, Stauffer&Studach Raumentwicklung, OM/FC