



Cantone dei Grigioni  
**Comune di Mesocco**

# **Rapporto di pianificazione e partecipazione**

**Revisione parziale  
San Bernardino**

# Impressum

**Committente**

Comune di Mesocco, CH-6563 Mesocco

**Persona di contatto**

Pietro Cereghetti, ufficio tecnico  
+41 91 822 91 43  
pietro.cereghetti@mesocco.swiss

**Incaricato**

Stauffer & Studach AG Raumentwicklung  
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, incaricato  
+41 81 258 34 44  
f.ciocco@stauffer-studach.ch

**Elaborazione**

marzo 2017 – ottobre 2018

**Data**

2 ottobre 2018

# Contenuto

<b>1</b>	<b>Introduzione</b>	<b>5</b>
1.1	Situazione di partenza	5
1.2	Sviluppo di strategie turistiche	5
1.3	Revisione parziale della pianificazione locale S. Bernardino 2014	6
1.4	Obiettivi principali della presente revisione parziale	6
<b>2</b>	<b>Organizzazione e procedura</b>	<b>7</b>
2.1	Organizzazione	7
2.2	Decorso/Termini	8
2.3	Esame preliminare	8
2.4	Esposizione di partecipazione	11
2.5	Votazione popolare	13
<b>3</b>	<b>Basi per la revisione</b>	<b>13</b>
3.1	Nuova LPT-1	13
3.2	Piano direttore cantonale (PDC)	14
3.3	Masterplan San Bernardino	17
3.4	Concetto per il riordino dei terreni del Comune patriziale	21
3.5	Spazio riservato alle acque	22
3.6	Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti	23
<b>4</b>	<b>Contenuti della revisione</b>	<b>25</b>
4.1	Zona alberghiera Acuforta	25
4.2	Zona turistica Frach	26
4.3	Nucleo turistico San Bernardino	27
4.4	Lungomoesa	28
4.5	Portale galleria e svincolo autostradale	28
4.6	Zone residenziali San Carlo, Conchetta, Fornas e Sctrada del Curil	29
4.7	Bilancio zona edificabile, RMC e bosco	31
4.8	Riserve e fabbisogno di zone RMC	34
4.9	Domanda di dissodamento	36
<b>5</b>	<b>Attuazione</b>	<b>37</b>
5.1	Legge edilizia	37
5.2	Piano delle zone	37
5.3	Piano generale delle strutture	40
5.4	Piano generale di urbanizzazione	41

## **Allegati**

- Allegato A - Opportunità e potenzialità San Bernardino 2020, Grischconsulta AG
- Allegato B - "Konzeptskizze" Masterplan San Bernardino, Bearth&Deplazes
- Allegato C - Concetto del traffico S. Bernardino, Hartmann&Sauter
- Allegato D - Masterplan San Bernardino
- Allegato E - San Carlo, studio di fattibilità, Architetto Fasani
- Allegato F - San Carlo, studio di fattibilità, Architetto Beer
- Allegato G - Strada del Curil, concetto d'inserimento, Architetto Fasani
- Allegato H - Spazio riservato alle acque S. Bernardino, Beffa Tognacca
- Allegato I - Rapporto idrogeologico, delimitazione zone di protezione S, Muttoni & Beffa
- Allegato L - Piani con le superfici dei compensi
- Allegato M - Statistica SUL 1999-2017
- Allegato N - Progetto di massima accesso nuova R4 in zona San Carlo



## 1 Introduzione

### 1.1 Situazione di partenza

La pianificazione locale per la frazione di San Bernardino è stata emanata sostanzialmente nel 1998 e approvata dal Governo nel 1999. In seguito sono state decise alcune revisioni parziali di importanza secondaria.

Negli anni 60 e 70 la destinazione turistica di S. Bernardino ha vissuto periodi di forte espansione e successo economico. Verso la fine degli anni 80 lo sviluppo si è rallentato per poi tramutarsi in un esorabile declino delle attività turistiche con conseguenze negative per l'economia del Comune e della Regione. Gli investimenti nelle infrastrutture (impianti di risalita, alberghi) sono in gran parte regrediti gradualmente fino alla chiusura di singole strutture ricettive (p. es. albergo Albarella). Dalla stagione invernale 2012/13 anche la San Bernardino Impianti Turistici SA (SBIT) ha cessato la sua attività, andando a peggiorare ulteriormente la situazione del turismo in generale e dell'albergheria in particolare. Le uniche infrastrutture importanti per la pratica degli sport invernali ancora in funzione sono la sciovia di Pian Cales, le piste da sci di fondo e il campo di ghiaccio. Il numero dei posti letto in alberghi è diminuito dai 500 del 1990 ai 200 di oggi, mentre i pernottamenti annui nelle strutture alberghiere sono diminuiti dai 60'000 del 1990 ai 12'000 di oggi.

Questa spirale negativa ha portato la destinazione turistica a un livello preoccupante. L'unico settore ancora funzionante è quello delle residenze secondarie, il quale però, a causa del basso tasso di occupazione, non basta a generare le frequenze necessarie per mantenere o rimettere in funzione le infrastrutture turistiche come gli impianti di risalita. Senza impianti di risalita moderni ed efficienti, inclusi gli impianti di innevamento, l'albergheria fa fatica a risollevarsi per mancanza di attrattività. Per contro gli impianti di risalita non possono esistere senza un'infrastruttura alberghiera all'avanguardia e competitiva. Servono dunque degli interventi mirati e coordinati, in particolare nei due settori fondamentali che sono le infrastrutture di risalita e l'albergheria. Infine bisogna sfruttare il potenziale delle residenze secondarie e migliorarne il tasso di sfruttamento.

### 1.2 Sviluppo di strategie turistiche

Nel 2009 il Comune di Mesocco ha incaricato lo studio Grischconsulta AG di analizzare le opportunità e le potenzialità della destinazione turistica di San Bernardino. Nel rapporto "Opportunità e potenzialità San Bernardino 2020 – Considerazioni e prospettive" della Grischconsulta AG (vedi allegato A) viene dimostrato che San Bernardino ha i potenziali e le possibilità per uno sviluppo turistico futuro. È però necessario che tutte le parti coinvolte agiscano in stretta collaborazione (Comune, proprietari degli impianti di risalita, degli alberghi e delle residenze secondarie). È inoltre necessario disporre della ferma volontà di cambiare qualcosa, di prendere

decisioni e compiere azioni coraggiose e di avere fiducia nel futuro turistico di San Bernardino.

Oltre allo studio Grischconsulta, il Comune ha fatto elaborare delle idee concettuali sviluppate dallo studio d'architettura Bearth&Deplazes (vedi allegato B) come pure un concetto del traffico stilato dallo studio Hartmann & Sauter (vedi allegato C).

Sulla base degli studi soprammenzionati, il Comune ha in seguito elaborato un "Masterplan San Bernardino" (vedi cap. 3.4 e allegato D). Il Masterplan rappresenta e descrive in sintesi le proposte d'intervento scaturite dai lavori di ricerca e ne definisce le priorità. Il Masterplan serve come strumento per la pianificazione coordinata degli interventi come pure per presentare San Bernardino e i suoi sviluppi previsti a potenziali investitori.

### **1.3 Revisione parziale della pianificazione locale S. Bernardino 2014**

Sulla base del Masterplan, nel 2014 il Comune ha elaborato una revisione parziale della pianificazione locale per il tutto il comprensorio di San Bernardino. Il progetto è stato inoltrato al Cantone per esame preliminare nel novembre 2014. Il rapporto di esame preliminare dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio (UST) del 19 maggio 2015 è risultato piuttosto critico ed evidenzia la complessità di una revisione completa della pianificazione locale per San Bernardino. L'esito negativo dell'esame è dovuto in particolare anche al fatto che nel frattempo è entrata in vigore la revisione della Legge federale sulla pianificazione del Territorio (LPT) e il Cantone aveva dato avvio ai lavori di revisione del Piano direttore cantonale insediamenti (PDC-I), il quale nel frattempo è stato deciso dal Governo cantonale nel marzo 2018. In base alla nuova situazione il Comune dovrà elaborare una revisione totale della pianificazione locale per tutto il territorio comunale.

### **1.4 Obiettivi principali della presente revisione parziale**

Per il Comune lo sviluppo coordinato della destinazione turistica di S. Bernardino è un progetto d'importanza vitale e quindi di assoluta priorità. Attualmente il Comune è in trattative con gruppi interessati a investire sia negli impianti di risalita che nell'albergheria e bagni curativi. Di conseguenza le principali misure definite nel Masterplan vanno attuate senza indugio. Per sgravare il progetto di revisione e accelerare i tempi, bisogna concentrarsi sulle misure urgenti e tralasciare i temi di minore importanza.

Dopo aver sentito l'UST, il Comune ha deciso di anticipare le misure pianificatorie più importanti e determinanti per la ripresa e lo sviluppo immediato del turismo a S. Bernardino. Una revisione totale della pianificazione locale, con lo scopo di adattarla alle esigenze della nuova LPT, sarà invece trattata in un secondo tempo.

Le ragioni e gli obiettivi principali che spingono il Comune di Mesocco a elaborare la presente revisione parziale della pianificazione di S. Bernardino sono le seguenti:

- Attuare gli indirizzi principali determinati del Masterplan nella pianificazione locale;
- Creare entro tempo utile le premesse pianificatorie per stimolare e agevolare investimenti nell'infrastruttura turistica, in particolare:
  - Ripristino e ammodernamento degli impianti turistici di risalita quale "motore" fondamentale per il turismo invernale
  - Nuovi posti-letto nell'albergheria
  - Infrastrutture di cura con bagni curativi, benessere, spa ecc.
- Creare le premesse pianificatorie per lo sviluppo qualitativo delle strutture urbanistiche, storico-culturali, architettoniche e paesaggistiche come pure delle strutture di servizio nel nucleo di S. Bernardino.
- Riordinare le zone per insediamenti nel bosco a San Carlo-Conchetta e Fornas sulla base delle proposte del 14 aprile 2016 elaborate dall'UST. Definire le basi legali per il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche dell'insediamento nel bosco.
- Creare le basi per la realizzazione di abitazioni per indigeni. Spostare le zone residenziali per indigeni verso il centro.

Le misure previste dallo studio Grischconsulta atte a favorire un migliore tasso di occupazione delle abitazioni secondarie necessitano di ulteriori indagini. Il Comune è ben intenzionato a proporre tali misure ed ha già incaricato uno specialista con l'elaborazione di proposte. Queste misure d'incentivazione non fanno parte della presente revisione parziale ma verranno elaborate parallelamente e sottoposte al popolo e al Cantone in seguito.

## **2 Organizzazione e procedura**

### **2.1 Organizzazione**

Nel novembre 2016 il Municipio di Mesocco ha incaricato lo studio Stauffer & Studach Raumentwicklung AG di elaborare gli strumenti pianificatori necessari per il raggiungimento degli obiettivi soprammenzionati. Nel maggio 2017 il Municipio ha incaricato il Dr. O. Bänziger di elaborare delle proposte di legge per incentivare il tasso di occupazione delle residenze secondarie.

## 2.2 Decorso/Termini

Elaborazione strumenti pianificatori	marzo – settembre 2017
Esame preliminare cantonale	ottobre 2017 – marzo 2018
Aggiornamento	aprile – maggio 2018
Esposizione di partecipazione	maggio – giugno 2018
Votazione popolare	23 settembre 2018
Esposizione di ricorso	settembre – ottobre 2018
Approvazione del Governo	inizio 2019

## 2.3 Esame preliminare

La presente revisione parziale della pianificazione locale, conformemente all'articolo 12 dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione del territorio (OPTC), è stata inoltrata al Cantone a metà ottobre 2017 per esame preliminare. Con il rapporto del 23 marzo 2018 l'UST, dopo aver consultato i servizi cantonale e federali interessati, ha preso posizione in merito.

Il rapporto è stato discusso in dettaglio con il pianificatore di circondario il 6 aprile 2018. In base al rapporto e alla discussione con il pianificatore di circondario sono stati approfonditi e adattati i seguenti punti:

Osservazioni rapporto preliminare UST	Presenza di posizione del Comune
<p><b>1. Schema delle zone (art. 15 LE)</b></p> <p>Definire l'indice di sfruttamento o adeguate misure a definizione dell'intensità dell'utilizzazione per la Zona insediamenti turistici Frach (ITF).</p>	<p>Per la Zona ITF viene definito un indice di sfruttamento di 2.5 e l'altezza massima viene limitata a 30 m (vedi cap. 4.2)</p>
<p><b>2. Zona ITF (art. 33<sup>bis</sup>)</b></p> <p>Adeguate il testo dell'art. 33<sup>bis</sup> LE al progetto di revisione parziale della LPTC.</p>	<p>Il testo rimane inalterato e sarà adattato alle LPTC nell'ambito della revisione totale della pianificazione locale.</p>
<p><b>3. Zona nucleo turistico San Bernardino (art. 35<sup>bis</sup>)</b></p> <p>Consultare il Servizio monumenti al riguardo di progetti su edifici degni di protezione e dell'elaborazione del Concetto di sviluppo urbanistico-paesaggistico.</p>	<p>La LE in vigore prevede già il coinvolgimento dell'Ufficio monumenti per oggetti protetti. Per l'elaborazione del Concetto di sviluppo urbanistico-paesaggistico il Servizio monumenti sarà consultato nel caso di necessità.</p>
<p><b>4. Zona insediamenti nel bosco</b></p> <p>Precisare il termine "organi forestali" e esigere l'obbligo di autorizzazione per il taglio di alberi e l'obbligo di sostituzione nel caso di tagli</p>	<p>Il Forestale comunale viene determinato quale "organo forestale". Per abbattimenti di alberi viene introdotto l'obbligo di piantagione sostitutiva. La relativa Zona per spazi verdi viene</p>

dovuti a forze maggiori. Aggiungere le relative Zone per spazi verdi (ZV) nell'art. 35 <sup>ter</sup> .	aggiunta nell'articolo di legge.
<p><b>5. Area con obbligo di Concetto di strutturazione</b></p> <p>Modificare l'art. 43<sup>bis</sup> definendo una procedura concentrata fra il Comune e l'USTR.</p>	L'obbligo di Concetto di strutturazione viene stralciato. Al suo posto viene determinata un'area con obbligo di consulenza in materia di strutturazione (vedi cap. 4.5).
<p><b>6. Surplus zona edificabile</b></p> <p>Compensare il surplus di 6'934m<sup>2</sup> ZE con corrispondenti dezonamenti.</p>	Per compensare il surplus di ZE viene dezonata la Zona posteggi a est dello svincolo autostradale (vedi cap. 4.7).
<p><b>7. Certificazione del fabbisogno di zone edificabili</b></p> <p>Riordinare i dati in base alle funzioni effettive e metterli in relazione al trend di sviluppo abitativo primario.</p>	I dati sono stati riordinati. Le zone residenziali per indigeni vengono giustificate in modo dettagliato e plausibile (vedi cap. 4.6).
<p><b>8. Zone R2 nel bosco</b></p> <p>Allestire il dossier per la domanda di dissodamento. Mostrare su di un piano le superfici in ZE basate su permessi di dissodamento validi che ridiventano area forestale e le superfici in area forestale da azzonare.</p>	La domanda di dissodamento è stata allestita in collaborazione con l'ingegnere forestale regionale ed è allegata al presente progetto di revisione. Il piano richiesto dall'UFP è parte integrante della domanda di dissodamento (vedi cap. 4.9).
<p><b>9. Nuova R2 in zona "Sctrada del Curil"</b></p> <p>Determinare uno strumento pianificatorio per assicurare la densità edilizia auspicata.</p>	Per la nuova R2 viene definito l'obbligo di Piano di quartiere su tutto il perimetro (vedi cap. 4.6.5).
<p><b>10. Nuova Zona R4 a San Carlo</b></p> <p>Approfondire i Concetti di strutturazione quanto a densità edilizia compatibile alla situazione esistente.</p>	L'intero comparto viene densificato aumentando a R4 pure le particelle confinanti. Su tutto il perimetro viene determinato l'obbligo di Piano di quartiere (vedi cap. 4.6.2).
<p><b>11. Zona posteggi presso lo svincolo autostradale</b></p> <p>Verificare l'opportunità di attribuire la ZP all'ATC.</p>	La Zona posteggi viene attribuita alla zona ATC.
<p><b>12. Sovrapposizione ITF con ZP1</b></p> <p>Eliminare la sovrapposizione della zona Frach con la zona di pericolo 1.</p>	La sovrapposizione viene eliminata riducendo minimamente la Zona ITF.

<p><b>13. Zona di protezione delle acque di superficie</b></p> <p>Correggere le delimitazioni in base alla presa di posizione attuale e precedente (2014) dell'UNA.</p>	<p>Il 10 aprile 2018 c'è stato un incontro con l'UNA e sono stati chiariti i vari punti. Le soluzioni trovate sono state integrate nella presente revisione (vedi cap. 3.5).</p>
<p><b>14. Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti</b></p> <p>Stralciare la sorgente di Fontanalba dal catasto UNA o delimitare le zone di protezione dettagliate.</p>	<p>La sorgente di Fontanalba è in fase di rilevamento. Le zone di protezione al di fuori del perimetro della revisione in corso saranno inserite nei piani di utilizzazione nell'ambito della futura revisione totale (vedi cap. 3.6).</p>
<p><b>15. Obbligo di Piano di quartiere in località Acuforta</b></p> <p>Stralciare l'obbligo del Piano di quartiere per intero e determinare l'accesso stradale nel Piano generale di urbanizzazione.</p>	<p>L'obbligo di Piano di quartiere viene stralciato per intero. L'accesso alla particella no. 1531 viene determinato nel PGU (attraverso la particella no. 1532). L'area libera viene attribuita alla Zona per spazi verdi mentre la R3 viene aumentata a R4.</p>
<p><b>16. Accesso nuova R4 in zona San Carlo</b></p> <p>Realizzare un raccordo stradale a T secondo le norme SN.</p>	<p>L'accesso viene determinato nel PGU sulla base di un progetto di massima (vedi cap. 4.6.2 e allegato N)</p>
<p><b>17. Zona archeologica</b></p> <p>Delimitare una Zona archeologica ai sensi dell'art. 36 LPTC per il terreno attorno alla Cappella di San Bernardino e San Sebastiano e alla Chiesa rotonda.</p>	<p>La Zona archeologica viene delimitata per il perimetro proposto dal Servizio archeologico.</p>
<p><b>18. Piazzale Mutti</b></p> <p>Armasuisse fa notare che la particella no. 2051 è gravata da un vincolo d'utilizzo come piazza d'armi.</p>	<p>Dalla consultazione dei documenti del Registro fondiario non risultano degli impedimenti all'utilizzazione del piazzale per scopi non militari.</p>
<p><b>19. Edificio storico Fonte minerale</b></p> <p>Il Servizio monumenti osserva che in caso d'intervento sull'edificio sarà da consultare il loro collaboratore regionale e da elaborare una scheda d'inventario.</p>	<p>La LE in vigore prevede che l'esecuzione di progetti concernenti edifici e impianti protetti (come la parte storica della Fonte minerale) sia seguita dall'Ufficio monumenti.</p>

<b>20. Compenso LPN</b>  L'UNA tiene a far notare che la riclassificazione di zone edificabili in zone verdi non rappresenta un compenso LPN.	Il Comune ne prende atto.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

## 2.4 Esposizione di partecipazione

Il progetto di revisione è stato esposto pubblicamente in base all'art. 13 dell'Ordinanza sulla pianificazione territoriale (OPT) per la durata di 30 giorni dal 6 giugno al 5 luglio 2018. Con questa procedura vengono soddisfatti i requisiti dell'articolo 4 della LPT, che richiede l'informazione e la possibilità di partecipazione della popolazione. Con il progetto di revisione è stata esposta anche la domanda di dissodamento a scopo informativo.

Durante l'esposizione di partecipazione chiunque può inoltrare proposte e sollevare obiezioni in forma scritta al Municipio. Otto interessati hanno fatto uso di questa possibilità. Le osservazioni inoltrate possono essere riassunte come segue:

1. Per escludere ogni arbitrarietà in merito all'art. 33<sup>ter</sup> cpv. 1 prima frase della nuova legge comunale viene proposto che il Comune definisca un asse temporale entro il quale giudicare lo stato del carattere boschivo.
2. Per il nuovo azzonamento della particella no. 1301 a San Carlo i parametri R4 sono sproporzionati sia riguardo alle necessità effettive, sia nell'ottica di un inserimento ordinato e armonioso nel sito. Le costruzioni esistenti e la vicinanza al bosco invitano a un drastico ridimensionamento. Eventuali nuove costruzioni, come permesse in una zona R4, non sarebbero idonee per un luogo turistico e per un ambiente alpino come quello di San Bernardino.
3. Un'eventuale modifica della strada a nord della particella no. 1301 dovrà rispettare l'attuale accesso alla particella no. 1596.
4. La Legge federale prevede un addensamento della zona già edificata e non un ampliamento della stessa. L'eliminazione del terreno libero sposterebbe inoltre i confini della zona edificabile più lontano dal nucleo di San Bernardino.
5. Erroneamente si afferma che la superficie complessiva delle zone edificabili non viene aumentata. Infatti, l'asserito spostamento dell'attuale zona edificata Acuforta a San Carlo potrebbe avvenire solo se verranno realizzate le auspiccate strutture turistiche chiamate a sostituire le numerose costruzioni abitative attualmente esistenti. Nel contempo però entrerebbe in vigore la zona R4 a San Carlo, creando così di fatto un'evidente estensione della zona edificabile. Lo spostamento auspicato è solo un'ipotesi, attualmente sconfessata dalla situazione esistente. Infatti, Acuforta non è terreno libero da costruzioni. Questi edifici potrebbero persistere ed essere utilizzati ancora per decenni. Non sussiste

per tanto attualmente un motivo che giustifichi l'ampliamento della zona residenziale a San Carlo, provocando una sovrapposizione di fatto con Acuforta.

6. Rinunciare all'azzonamento (perché non sussiste la comprovata necessità per nuovi azzonamenti) o almeno ridurre la zona residenziale prevista sulla particella no. 1301 a San Carlo da R4 a R3 e non modificare l'azzonamento delle particelle confinanti.

Il Municipio ha esaminato le istanze e ha preso posizione in merito nei confronti dei singoli partecipanti. Le osservazioni riassunte nei punti 1-6 sono state trattate dal Municipio come segue:

1. Il Comune dà seguito alla richiesta, ritenendo opportuno fissare un limite temporale. Quale data limite viene inserita quella dell'ottobre 1997, che coincide con la data dell'autorizzazione di dissodamento per le zone residenziali di San Bernardino da parte dell'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio.
2. Futuri edifici sulla particella no. 1301 saranno leggermente più grandi rispetto agli edifici esistenti e situati sulle particelle direttamente confinanti con la particella in questione. Con il piano di quartiere previsto saranno però approfonditi i concetti di strutturazione, onde raggiungere un inserimento ottimale dei nuovi edifici nel contesto del sito. Nell'ambito della pianificazione consecutiva è inoltre possibile derogare dall'edificazione normativa onde raggiungere un utilizzo economico del terreno e una qualità abitativa e strutturale superiore alla media.
3. Secondo la Polizia cantonale, l'attuale accesso alla particella no. 1301 è insufficiente. Nell'ambito di una sopraedificazione di suddetta particella, questo accesso deve essere migliorato. Con buona probabilità pure l'accesso della particella no. 1596 alla strada cantonale subirà degli adattamenti che andranno a migliorare l'attuale situazione.
4. Come descritto e dimostrato in questo rapporto di pianificazione e partecipazione, la zona edificabile complessiva non viene aumentata ma leggermente ridotta. Il nuovo azzonamento previsto a San Carlo rappresenta uno spostamento della zona residenziale di Acuforta. La superficie di questo nuovo azzonamento è pari a ca.  $\frac{1}{4}$  della zona residenziale presente ora a Acuforta e per la quale è previsto il cambiamento di destinazione in zona alberghiera. Se nel calcolo si prende in considerazione unicamente la zona residenziale R3/R4 (Acuforta/San Carlo), essa viene ridotta addirittura di ca. il 75%. Il completamento dell'edificazione tra gli edifici a nord e quelli a sud della particella no. 1301 sono un logico esercizio che corrisponde ai principi pianificatori delle zone di costruzione.
5. Che la superficie complessiva delle zone edificabili non viene aumentata è un dato di fatto. Sia la zona edificabile che le zone residenziali, miste e centrali

(RMC) complessivamente diminuiscono. A livello pianificatorio il nuovo azionamento di San Carlo rappresenta uno spostamento rispettivamente una sostituzione della zona residenziale presente ora a Acuforta anche se le "Ca del Canton" non saranno immediatamente demolite e verranno utilizzate allo scopo attuale ancora per alcuni anni. Il motivo che giustifica lo spostamento della zona residenziale da Acuforta a San Carlo è quello di creare le premesse per una zona alberghiera a Acuforta. Per gli appartamenti ora presenti sul sedime è necessario trovare un luogo adatto per la loro ricollocazione.

6. Sulla base di quanto esposto il Municipio non ritiene opportuno modificare né il nuovo azionamento né la modifica di azionamento previsti a San Carlo.

Sulla base dei risultati dell'esposizione di partecipazioni, così come pure sulla base di osservazioni della Commissione costituita per l'elaborazione della presente revisione parziale, la proposta di legge edilizia di revisione è stata precisata come segue:

#### **Art. 35<sup>ter</sup>**

Nel capoverso 3 è stato fissato un limite temporale per identificare la necessità del ripristino del carattere boschivo andato perso. Quale data limite è stato inserito l'ottobre 1997, che coincide con la data dell'autorizzazione di dissodamento per le zone residenziali di San Bernardino da parte dell'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio. Inoltre, sempre nel capoverso 3, è stato precisato che le spese per le piantagioni sostitutive, per il taglio e per la cura degli alberi sono a carico dei proprietari dei fondi rispettivamente, per particelle con diritto di superficie, a carico dei superficiali.

### **2.5 votazione popolare**

Il 23 settembre 2018 la popolazione del Comune di Mesocco ha deciso per votazione all'urna la presente revisione parziale della pianificazione locale per il comprensorio di San Bernardino.

## **3 Basi per la revisione**

### **3.1 Nuova LPT-1**

Il 1. maggio 2014 è entrata in vigore la revisione della LPT detta anche LPT-1. Con essa i Cantoni sono chiamati ad adattare i piani direttori cantonali alle nuove esigenze della LPT-1 (art. 38a LPT). Finché il PDR non sarà approvato dalla Confederazione, la superficie delle zone edificabili non può essere aumentata. Inoltre la nuova LPT richiede, fra altro, di promuovere uno sviluppo centripeto degli insediamenti (art. 1 cpv. 2) e di adottare delle misure efficaci per aumentarne la densità.

Con la presente revisione la superficie complessiva delle zone edificabili non viene aumentata ma modestamente ridotta (vedi tabelle al cap. 4). Spostando le zone residenziali per indigeni verso il centro del villaggio di San Bernardino, creando delle infrastrutture alberghiere ai bordi del nucleo storico e salvaguardando e promuovendo il nucleo del villaggio, si creano delle misure efficaci per uno sviluppo centripeto e se ne aumenta la densità. Il progetto di revisione è dunque, in questi punti, in sintonia con la LPT-1.

La LPT-1 impone inoltre la riduzione di zone edificabili troppo vaste (art. 15 cpv. 2 LPT). Secondo la valutazione dell'UST, il Comune di Mesocco dispone di un'eccessiva riserva di zone residenziali, miste e centrali (RMC). Con la presente revisione le RMC vengono ridotte nella misura di ca. 1.4 ha (vedi cap. 4.7). Un eventuale ulteriore ridimensionamento delle RMC dovrà essere valutato nell'ambito di una revisione totale della pianificazione locale e non è quindi oggetto della presente revisione parziale.

## **3.2 Piano direttore cantonale (PDC)**

### **3.2.1 Introduzione**

Con il PDC il Cantone stabilisce le linee guida per lo sviluppo territoriale del Cantone dei Grigioni e fissa le attività necessarie per realizzare l'ordine territoriale auspicato. Esso è vincolante per le Autorità sia comunali che regionali, cantonali e federali. I Comuni devono dimostrare che la propria pianificazione locale sia conforme alle direttive del piano direttore cantonale.

### **3.2.2 Aggiornamento del PDC**

Il Cantone dei Grigioni ha aggiornato i capitoli "Politica d'orientamento territoriale" (cap. 2) e "Insediamento" (cap. 5) del PDC-I alle esigenze della LPT.

Il PDC-I è stato deciso dal Governo cantonale alla fine di marzo 2018. Esso non è però ancora stato approvato dal Consiglio federale. Per questo motivo, in seguito viene fatto riferimento sia al PDC2000 che al PDC-I.

### **3.2.3 Conformità con il PDC2000**

Per nuovi azzonamenti di ampliamento delle zone edificabili, il PDC2000 (capitolo 5.3.1) pone delle condizioni. L'ampliamento va realizzato dove si possono ottenere degli effetti sinergici con gli investimenti già effettuati nelle infrastrutture, dove può essere migliorata o mantenuta la qualità degli insediamenti e dove esiste una comprovata necessità. Gli ampliamenti delle aree degli insediamenti sono vincolati ai seguenti presupposti:

- Linee guida e obiettivi;

- Per gli spazi urbani/agglomerati e turistici: Concetto regionale degli insediamenti;
- Comprova del fabbisogno (riserve d'utilizzazione, necessità future);
- Concetto di strutturazione e di urbanizzazione;
- Rispetto degli interessi preponderanti;
- Comprova della disponibilità del terreno edificabile.

Nella presente revisione parziale di San Bernardino, le esigenze del PDC2000 vengono considerate come segue:

### **Sfruttamento di sinergie e qualità degli insediamenti**

Tutte le modifiche pianificatorie proposte nel presente progetto si svolgono in aree completamente urbanizzate e in gran parte già edificate. Inoltre vengono applicate norme per aumentare la qualità dei progetti come la commissione di consulenza in materia di strutturazione, il bando di concorso, i piani d'area, i piani di quartiere, l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione e norme per gli insediamenti nel bosco.

### **Linee guida e obiettivi**

La ripresa e lo sviluppo turistico di San Bernardino sono di importanza vitale sia per il Comune che per la Regione. Lo sviluppo auspicato di S. Bernardino è stato determinato nel "Masterplan San Bernardino" sulla base di vari studi specifici (vedi cap. 3.6).

### **Concetto regionale degli insediamenti**

Il PDR regionale non si esprime in merito al concetto degli insediamenti.

### **Comprova della necessità**

La necessità di incentivare lo sviluppo turistico di S. Bernardino è descritta in modo esaustivo nel rapporto Grischconsulta (vedi allegato A). La stretta dipendenza economica data dal connubio inscindibile tra impianti di risalita, posti-letto d'albergo e infrastrutture di cura richiede la messa a disposizione di zone alberghiere. Inoltre l'auspicata ripresa dell'economia del turismo impone la messa a disposizione anche di abitazioni per il personale e i residenti. Di conseguenza azionamenti, trasformazioni e spostamenti di zone edificabili sono assolutamente necessari.

### **Concetto di strutturazione e di urbanizzazione**

Per le previste zone a scopo turistico "Acuforta" e "Frach" è previsto l'accompagnamento da un'apposita commissione di esperti (vedi Legge edilizia). Per le nuove zone residenziali "S. Carlo" e "Strada del Curil" sono stati elaborati dei concetti di strutturazione e urbanizzazione (vedi allegati E-G) e, inoltre, per entrambe le aree sono stati delimitati dei perimetri con l'obbligo di piano di quartiere. Per

lo spazio attorno allo svincolo autostradale viene introdotto l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione (vedi Legge edilizia).

### Rispetto degli interessi preponderanti

Dal punto di vista del Comune non ci sono interessi preponderanti che si oppongono alla presente pianificazione.

### Comprova della disponibilità delle nuove zone edificabili

Per tutti i terreni, i quali con la presente revisione parziale vengono inseriti in zona edificabile risp. sono già in zona edificabile e ne viene trasformato il tipo di zona, è garantita la disponibilità per i seguenti motivi:

- La zona residenziale R2 sovrapposta da zona insediamenti nel bosco a "Fornas", "Conchetta" e "Sctrada del Curil" sono di proprietà del Comune patriziale e quindi disponibili. Lo stesso vale per la R4 a "S. Carlo".
- La zona alberghiera "Acuforta" è quasi al completo di proprietà del Comune politico e quindi disponibile.
- La zona per insediamenti turistici "Frach" è di proprietà del Comune patriziale ma gravata da un diritto di superficie privato. Secondo il progetto di revisione la zona è vincolata da una clausola temporale (vedi Legge edilizia), per cui, in caso di mancata realizzazione dello scopo previsto (albergo), l'ordine pianificatorio precedente viene ripristinato automaticamente senza diritto a risarcimenti.

### 3.2.4 Conformità con il PDC-I

#### Dimensioni delle zone residenziali, miste e centrali (RMC)

Nel Cantone dei Grigioni il 90% degli abitanti e all'incirca il 60% degli occupati si trova nelle RMC. Le RMC sono quindi di grande importanza per il controllo dello sviluppo dell'insediamento e per il dimensionamento delle zone edificabili comunali.

Secondo il calcolo cantonale, che è stato allestito per tutti in comuni del cantone (scheda dati comunale), il Comune di Mesocco dispone di RMC sovradimensionate.

La presente revisione comprende principalmente la creazione di una zona alberghiera (Acuforta) ed di una zona turistica (Frach) come pure il riordino parziale delle zone residenziali "Fornas, Conchetta, S. Carlo" e un azionamento a scopo di compensazione nell'area "Sctrada del Curil".

L'area interessata dalla nuova zona alberghiera Acuforta è attualmente destinata in gran parte (70 %) alla zona residenziale R3/R4 e alla "zona fonte minerale". Gran parte della nuova zona turistica Frach (73 %) è attualmente destinata alla zona posteggi (zona edificabile). Sia la nuova zona alberghiera Acuforta che la nuova zona

turistica Frach sono delle zone lavorative e non fanno parte delle RMC. L'aumento della superficie della zona edificabile a scopo lavorativo in queste due zone è di ca. 1.01 ha. Questo aumento viene compensato per intero con vari dezonamenti (vedi cap. 4.7).

A seguito del riordino della zona residenziale (Fornas, Conchetta, S. Carlo, Sctrada del Curil) e della trasformazione delle R4 e R3 in "zona alberghiera Acuforta", le RMC vengono ridimensionate di ca. 1.4 ha (vedi cap. 4.7).

#### Disponibilità della zona edificabile

Vedi cap. 3.2.3.

#### Linee guida per lo sviluppo territoriale comunale

Secondo il PDC-I i comuni sono chiamati a elaborare delle linee guida per lo sviluppo territoriale come base per la revisione della pianificazione locale. Sulla base di un'analisi dell'insediamento i comuni devono determinare gli obiettivi, le strategie e i provvedimenti per promuovere uno sviluppo centripeto e un rinnovamento dell'insediamento di alta qualità.

In comuni con potenzialità turistiche come quello di Mesocco, nell'ambito dell'elaborazione delle linee guida territoriali devono trattare pure il tema degli alberghi rispettivamente delle strutture ricettive. Il piano direttore prevede in particolare che i Comuni definiscano in modo preventivo ubicazioni adatte per strutture alberghiere e/o turistiche. Queste ubicazioni sono da garantire tramite la pianificazione locale.

La presente revisione parziale si basa su varie analisi e studi (vedi cap. 1.2) effettuati durante l'ultimo decennio. Il Masterplan 2020 che ne è scaturito determina gran parte delle linee guida per lo sviluppo territoriale di S. Bernardino con particolare attenzione agli alberghi.

### 3.3 Masterplan San Bernardino

#### 3.3.1 Introduzione

A partire dal 2008 il Comune ha sviluppato, sulla base di varie ricerche e con l'aiuto di specialisti e dell'UST, un Masterplan San Bernardino che è stato presentato alla popolazione nell'estate 2012 (vedi immagine 1 e allegato D).

Il Masterplan descrive le idee e determina le strategie per un rilancio turistico al fine di sfruttare le potenzialità che la località turistica offre dal punto di vista paesaggistico e dell'ubicazione.

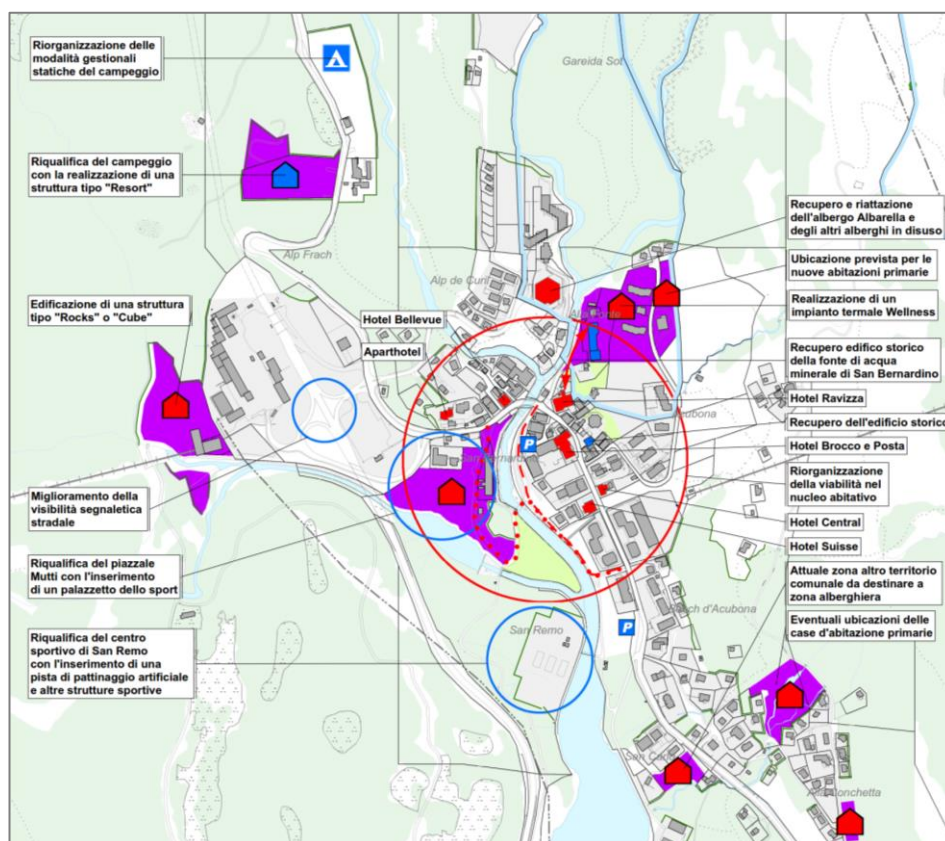


Immagine 1: Estratto Masterplan San Bernardino

### 3.3.2 Basi per il Masterplan

Le basi elaborate per lo sviluppo del Masterplan sono state prevalentemente le seguenti:

- Opportunità e potenzialità San Bernardino 2020, Grischconsulta AG (allegato A)
- “Konzeptskizze” Masterplan San Bernardino, Bearth&Deplazes (allegato B)
- Concetto del traffico S. Bernardino, Hartmann & Sauter (allegato C)

Di seguito vengono brevemente spiegati i contenuti principali dei vari studi. Gli obiettivi sottolineati sono quelli preponderanti per la presente revisione parziale.

#### Opportunità e potenzialità San Bernardino 2020, Grischconsulta AG

La Grischconsulta propone di rilanciare la località turistica di San Bernardino, potenziandone l’offerta per un turismo a 360 gradi sia estivo che invernale e adatto a tutte le fasce d’età. Lo studio propone i seguenti interventi:

- Valorizzare la posizione strategica di San Bernardino per quanto riguarda l’ambito paesaggistico, sottolineando le caratteristiche peculiari (natura, ricreazione, avventura e quiete);
- Rafforzare l’identità del polo turistico, migliorandone la visibilità;
- Diminuire la percentuale dei letti freddi;

- Cooperare con Splügen;
- Rivalorizzare e sviluppare il centro del villaggio ed i suoi dintorni;
- Offrire delle attività turistiche e culturali sull'arco di tutto l'anno;
- Modernizzare e sviluppare gli impianti di risalita;
- Riquilificare il campeggio

Sulla base degli elementi oggi conosciuti, la Grischconsulta ritiene che per lo sviluppo di San Bernardino siano strategicamente importanti i seguenti oggetti:

- Impianti di risalita e aree sciistiche
- Albergo Albarella;
- Terreni riservati per nuovi alberghi;
- Terreni riservati per nuove offerte turistiche;
- Il ristorante e l'albergo presso il laghetto del Lido.

#### **“Konzeptskizze” Masterplan San Bernardino, Bearth & Deplazes**

Gli architetti Bearth&Deplazes ritengono che sia importante dare a San Bernardino una propria identità turistica. Secondo gli architetti è inoltre necessario far notare maggiormente la località per i viaggiatori in transito sull'asse del San Bernardino. I provvedimenti proposti sono i seguenti:

- Formare un terrapieno per separare l'insediamento dallo snodo autostradale;
- Mantenere il livello dell'acqua del lago a un livello costante con una controdigra, ampliare il lago a sud del piazzale Mutti e riquilificare la porta d'entrata a San Bernardino;
- Cambiare il tracciato dell'uscita autostradale, spostandolo a nord dell'entrata della galleria;
- Creare un centro termale a San Bernardino e spostare la partenza degli impianti di risalita sul piazzale Mutti.

#### **Concetto del traffico S. Bernardino, Hartmann & Sauter**

Lo studio propone delle soluzioni per diverse questioni riguardanti in particolare il nucleo di San Bernardino, ossia la decongestione del traffico, le necessità di parcheggio, l'incanalamento del traffico pubblico nonché la sicurezza del traffico e della struttura stradale. Le proposte riguardano i seguenti oggetti:

- Circonvallazione temporanea del nucleo del paese, usufruibile nei giorni eccezionali di punta;
- Mantenimento dei parcheggi per gli utenti degli impianti di risalita e gestiti in futuro mediante una tariffa giornaliera;
- Nuovo impianto di parcheggio nell'area Ostello;
- Parcheggi per i visitatori del centro sul Lungomoesa;
- Parcheggi gratuiti per fondisti ed escursionisti;
- Introduzione di uno sci-bus stagionale;

- Introduzione di una zona con limite di velocità a 30km/h per il centro del villaggio.

### 3.3.3 Obiettivi del Masterplan

Con l'elaborazione del Masterplan, oltre alle proposte scaturite dagli studi citati, sono stati consultati il piano direttore cantonale e regionale. Inoltre è stata analizzata la situazione pianificatoria di San Bernardino. Le idee scaturite e determinate nel Masterplan si possono riassumere come segue (gli obiettivi sottolineati sono quelli preponderanti per la presente revisione parziale):

#### Offerte invernali:

- Sostituzione degli impianti di risalita e realizzazione di infrastrutture per l'innevamento artificiale;
- Gestione e sviluppo degli impianti di risalita di Pian Cales;
- Potenziamento della ristorazione legata agli impianti di risalita;
- Ampliamento dell'area sciistica verso Vigòn e Mucia;
- Collaborazione con l'area sciistica di Splügen.

#### Offerte per tutto l'anno:

- Riqualifica dell'utilizzo del sedime delle case comunali con la realizzazione di un'infrastruttura termale;
- Realizzazione di nuove abitazioni primarie;
- Ripristino e potenziamento del settore alberghiero;
- Realizzazione di una struttura tipo "Rocks" o "Cube" presso la partenza degli impianti di risalita con parcheggi sotterranei.

#### Offerte estive:

- Riqualificazione del Lungomoesa, del lago d'Isola e di Pian Doss;
- Potenziamento dei percorsi locali per mountain bike e allacciamento alla rete nazionale;
- Estensione del concetto turistico di San Bernardino alle aree storiche del Moesano e limitrofe.

#### Altri interventi di riqualifica:

- Nuovo concetto del traffico nel centro del villaggio;
- Nuovo concetto per i parcheggi sulla base delle proposte dello studio Hartmann & Sauter;
- Riqualifica del centro sportivo di San Remo: ampliamento, miglioramento e inserimento di una pista di pattinaggio con ghiaccio artificiale;
- Riqualifica del campeggio e creazione di un "Resort" (parte Ovest);
- Riqualifica della porta d'entrata al villaggio: segnaletica stradale dell'area dello svincolo autostradale;
- Ampliamento dell'ecogolf di Pian Cales;
- Riqualifica del piazzale Mutti;

- Trasferimento dello stabile d'imbottigliamento dell'acqua minerale a Pian San Giacomo e riqualificazione dell'attuale struttura come edificio storico;
- Realizzazione di un campo da calcio.

### 3.3.4 Conclusioni scaturite dal Masterplan

Per riuscire a dare un primo forte segnale di sviluppo, il Masterplan determina, quali interventi di prima priorità, la sostituzione e l'ammodernamento degli impianti di risalita e la realizzazione di impianti di innevamento. Di uguale priorità è considerata la realizzazione di una struttura alberghiera in combinazione con gli impianti di risalita e un centro termale e wellness accessibile al pubblico.

Di seconda priorità sono invece stati considerati gli interventi legati alle varie alternative che ogni località turistica deve offrire (p. es. riqualifica della pista di ghiaccio, miglioramento della segnaletica dello svincolo autostradale, riqualifica dell'area ricreativa del Lungomoesea, ecc.)

Di minor rilievo, ma comunque importanti, sono ritenuti il collegamento con Splügen, i percorsi estivi e invernali e il miglioramento dei collegamenti autopostali con le aree storiche del Moesano.

### 3.4 Concetto per il riordino dei terreni del Comune patriziale

Per gli insediamenti sparsi di S. Carlo-Conchetta e Fornas il Comune di Mesocco ha ricevuto nel 1997 un'autorizzazione di dissodamento da parte dell'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio con lo scopo di creare delle particolari *zone d'insediamento nel bosco*. Nel 1998/99 sono state delimitate delle R2 con regole speciali per gli insediamenti nel bosco, secondo le quali *“devono essere salvaguardate le caratteristiche dell'insediamento nel bosco”* (vedi art. 25 cpv. 2 Legge edilizia in vigore).

Dopo un incontro con il Comune patriziale, il Comune politico e l'Ufficio foreste e pericoli naturali (UPN), nel marzo 2016 l'UST ha elaborato un concetto per la sistemazione dei terreni all'interno degli insediamenti nel bosco nelle zone di San Carlo, Conchetta e Fornas.

L'obiettivo è di liberare il terreno del Comune patriziale da tutti gli scorpori di zona residenziale (strisce e resti poligonali) non utilizzabili per l'edificazione, situati fra le particelle private e le strade. Questi resti di zona residenziale sono importanti per la caratteristica dell'insediamento nel bosco. Inoltre vi sono anche superfici non edificabili per altre ragioni (divieti di costruzione, particelle troppo piccole, forma delle particelle inadeguate, ecc.).

Il concetto di riordino propone di trasformare le superfici di zona residenziale non adatte alla sopraedificazione in zona verde allo scopo di ricreare e/o mantenere spazi verdi complementari alla struttura dell'insediamento esistente. Laddove por-

zioni di zona edificabile sono alberate e contigue a bosco giusta il diritto forestale e non sono materialmente edificabili, possono essere dezonate a favore del bosco. I dezonamenti possono essere compensati con azzonamenti in aree adatte e più vicine al centro.

### 3.5 Spazio riservato alle acque

La revisione della legge federale sulla protezione delle acque (LPac) entrata in vigore il 1° gennaio 2014 prevede la delimitazione da parte dei Cantoni dello spazio necessario alle acque di superficie in modo da garantirne la tutela. In particolare devono essere garantite le funzioni naturali delle acque, così come la loro utilizzazione e la protezione contro le piene. La relativa ordinanza sulla protezione delle acque (OPac) ne specifica l'applicazione.

L'attuazione della legge e dell'ordinanza è di competenza dei Cantoni. Questi, con il supporto dei competenti uffici federali, hanno pertanto emanato delle direttive che precisano i criteri per la delimitazione dello spazio riservato alle acque. L'UNA ha allestito la relativa direttiva "Gewässerraumausscheidung Graubünden". Sulla base di questa direttiva lo studio Beffa Tognacca, Grono ha elaborato le proposte per la delimitazione degli spazi riservati alle acque (vedi allegato H). La sistematica e le osservazioni concernenti lo spazio riservato alle acque sono descritte nel rapporto allegato.

Su richiesta dell'UNA nell'ambito dell'esame preliminare effettuato fine 2014/inizio 2015, sono stati delimitati ulteriori spazi riservati alle acque per i seguenti corsi d'acqua:

- Ruscello situato sulle particelle no. 1568/1563/1559/1561/1595 nell'area di Conchetta;
- Ruscello nell'area di San Remo;
- Ruscello nei pressi della particella no. 1428 a Fornas.

Dato che l'alveo di tutti e tre i corsi d'acqua non supera i due metri, è stato delimitato uno spazio riservato alle acque di 11 metri. Unicamente per il terzo oggetto è stato eseguito uno spostamento laterale.

Lo spazio riservato alle acque per il lago Dosso verrà determinato nell'ambito della futura revisione totale.

Nell'ambito dell'esame preliminare della revisione in corso, l'UNA rende attenti che le delimitazioni ridotte lungo la Moesa presso le particelle no. 1684 e 1506/1512, lungo il Ri de Pescion presso la particella no. 2402 e lungo la riva del Lago d'Isola presso la ZEIP non sono ammissibili, perché le aree di riferimento non sono densamente edificate ai sensi dell'art. 41a cpv. 4 lit. a OPac, mentre la traslazione laterale dello spazio riservato alle acque presso l'ostello non può essere ammessa perché

l'area toccata dallo spostamento è già compromessa. Presso le particelle no. 1684, 1506/1512 e 2402 si rinuncia dunque alle delimitazioni ridotte proposte in fase di esame preliminare.

Lungo la riva del Lago d'Isola presso la ZEIP si rinuncia pure alla delimitazione ridotta. In compenso si esegue una traslazione laterale dello spazio riservato alle acque sulla sponda sinistra del fiume. Il Comune ha costruito un nuovo edificio presso il centro sportivo San Remo e i servizi igienici presenti ora su questo sedime non vengono più usati e saranno rimossi a corto termine. L'area non verrà più usata per feste campestri, esse verranno organizzate nei pressi del nuovo edificio sulla sponda opposta della Moesa.

La traslazione laterale presso l'ostello viene leggermente corretta ma in sostanza mantenuta. I posteggi sulla sponda del fiume opposta all'ostello verranno smantellati e questa zona sarà valorizzata tramutandola in una zona di svago e riposo. Grazie ad esse, l'area non sarà più compromessa e potrà dunque svolgere pienamente le funzioni richieste allo spazio riservato alle acque di superficie.

Una piccola correzione dello spazio riservato alle acque è avvenuta su richiesta dell'UNA durante l'incontro del 10 aprile 2018, presso le particelle no. 1465 e 2814 in zona San Carlo. Invece di proporre una delimitazione ridotta si è scelto di eseguire una traslazione laterale verso sud.

### **3.6 Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti**

Le zone di protezione delle acque sotterranee hanno lo scopo di proteggere le captazioni e le acque sotterranee da inquinamenti prima del loro utilizzo a fini potabili. Queste zone di protezione sono delimitate attorno alle captazioni d'interesse pubblico, ossia attorno alle captazioni le cui acque devono rispettare i requisiti della legislazione sulle derrate alimentari e attorno agli impianti di ravvenamento.

Secondo l'art. 20 della Legge sulla protezione delle acque (LPAC) i Cantoni sono responsabili della delimitazione di zone di protezione S attorno alle captazioni d'interesse pubblico e stabiliscono le necessarie limitazioni del diritto di proprietà. La Legge cantonale sulla protezione delle acque (LCPAC) garantisce l'esecuzione del diritto federale in materia di protezione delle acque. Essa disciplina in particolare la divisione dei compiti tra i Comuni e il Cantone. Nel Cantone dei Grigioni, conformemente all'art. 24 LCAc, i Comuni su proposta dell'Ufficio natura e ambiente delimitano le zone di protezione intorno alle prese d'acqua sotterranea e di sorgente.

Il Municipio di Mesocco, dando seguito alla richiesta dell'Ufficio natura e ambiente, ha incaricato lo Studio Muttoni & Beffa SA, Roveredo di elaborare l'aggiornamento delle zone di protezione S delle varie sorgenti di San Bernardino (vedi allegato I). Con il Decreto governativo del 10 gennaio 2017, Protocollo n. 4, il Governo cantonale ha approvato le zone di protezione delle acque sotterranee per le sorgenti di

acqua minerale di San Bernardino e ha incaricato il Comune di Mesocco, tra altro, a trasferire le zone di protezione aggiornate nel piano delle zone.

Nella presente revisione parziale della pianificazione locale viene inserita nel piano delle zone unicamente la zona di protezione SB1. Essa si trova all'interno del perimetro toccato dalla revisione. Le zone di protezione SB5, SB6, SB7 e SB8 saranno riprese nell'ambito di una futura revisione totale.

Le zone di protezione S per la sorgente di Fontanalba non sono ancora state rilevate e non fanno dunque parte delle sorgenti approvate dal Governo nel gennaio 2017. La sorgente è attualmente in fase di rilevamento e verrà ripresa anch'essa nell'ambito di una prossima revisione totale.

## 4 Contenuti della revisione

### 4.1 Zona alberghiera Acuforta

Secondo il Masterplan l'area di Acuforta situata nei pressi della storica fonte d'acqua minerale e del nucleo storico è il posto ideale per realizzare un centro termale (bagni, wellness) con struttura alberghiera. Si tratta di un sito molto centrale con ampia vista sul nucleo e sul paesaggio di S. Bernardino.

I fondi sono di proprietà del Comune e quindi disponibili. Attualmente i terreni sono parzialmente occupati da case popolari (cosiddette "Ca' del Canton"). La sostanza architettonica è però vetusta e necessita di interventi di rinnovo importanti.

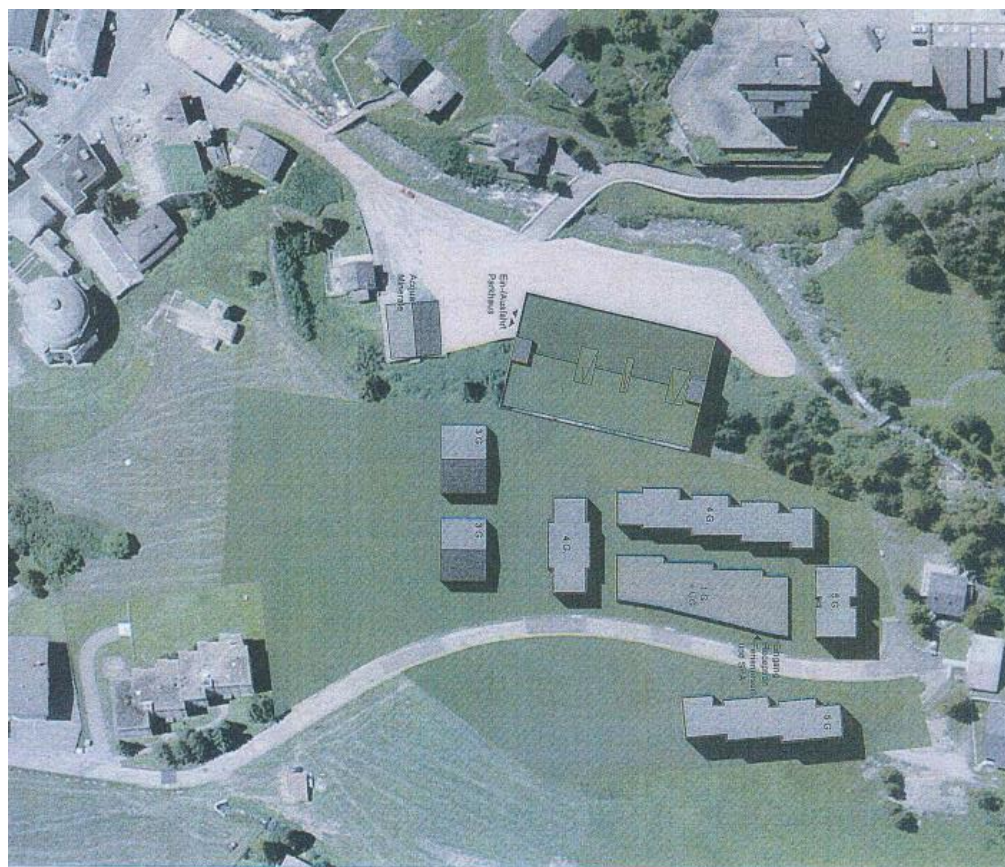


Immagine 2: Idea di concetto per una struttura ricettiva organizzata Acuforta

Il Comune è in contatto con un serio investitore intenzionato a realizzare una struttura ricettiva organizzata con ca. 500 posti-letto (caldi). La struttura sarebbe composta da appartamenti gestiti, spazi comuni, bagno termale con spa, residenze secondarie e autosilo (vedi figura 2). Per il finanziamento trasversale dell'albergo con bagni curativi è prevista la realizzazione di residenze secondarie nei limiti concessi dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC). Ciò significa:

- La sostituzione delle abitazioni esistenti con residenze secondarie (Art. 11 cpv. 2 LASEC) e;

- La realizzazione di ulteriori abitazioni secondarie nella misura del 20 % della somma delle camere d'albergo e degli appartamenti (Art. 8 cpv. 1 LASEC) alla condizione che siano soddisfatti i requisiti dell'art. 8 cpv. 5 LASEC. I parcheggi sono previsti in un autosilo con accesso stradale lungo la "Sctrada de l'Acuforta".

Nella pianificazione locale in vigore la parte sud della particella 1519 si trova in zona residenziale per indigeni e la parte nord in zona R4. Le particelle 1540 (strada di quartiere) e 1541 (parzialmente edificata con una rimessa) e parte della particella 1522 (ripido pendio) sono invece situate in zona altro territorio comunale. La presente pianificazione prevede l'assegnazione di tutto il comprensorio alla zona alberghiera Acuforta. Il nuovo articolo 30bis LE descrive lo scopo e determina gli oneri necessari per garantire il raggiungimento degli indirizzi.

Per compensare gli appartamenti del Comune che saranno smantellati al momento della realizzazione dell'albergo, è prevista una nuova zona residenziale R4 a S. Carlo su terreno del Comune patriziale (vedi cap. 4.6.2).

#### **4.2 Zona turistica Frach**

L'area nei pressi della stazione di partenza degli impianti di risalita è attualmente assegnata alla zona posteggi (zona edificabile). L'edificio degli impianti di partenza è situato in zona altro territorio comunale. I fondi sono di proprietà del Comune patriziale ma sono gravati da un diritto di superficie a favore del proprietario degli impianti di risalita. Secondo il Masterplan l'area di partenza degli impianti di risalita è prevista per la realizzazione di una struttura turistica semplice per clienti sportivi e famiglie (per es. tipo "Rocks" a Flims o "Cube" a Savognin).

L'area dell'attuale parcheggio viene assegnata alla specifica "zona per impianti turistici Frach". Il nuovo articolo 33bis LE descrive lo scopo della zona. Appartamenti non sono ammessi (ad eccezione di abitazioni per il personale), poiché si tratta di un'area discosta dal centro e poco idonea per questo scopo. Per garantire la disponibilità, la zona viene limitata con una clausola temporale, secondo la quale, nel caso di non realizzazione dell'albergo, la zona decade automaticamente senza risarcimenti.

I parcheggi e la partenza degli impianti di risalita si trovano in una conca, in un luogo discosto e ai piedi della sponda occidentale della valle. Si tratta di una locazione ideale per una struttura turistica per clienti sportivi, perché situata alla partenza degli impianti di risalita. Causa la posizione e la morfologia del terreno è però necessario porre delle basi pianificatorie per dare la possibilità di costruire in altezza, onde creare dei locali attraenti e con vista panoramica verso il nucleo di San Bernardino e le montagne circostanti. Inoltre, costruendo in altezza, rimane spazio sufficiente per i parcheggi necessari agli impianti di risalita senza dover edificare un oneroso impianto sotterraneo. Per questi motivi nella legge edilizia viene determi-

nata un'altezza massima per gli edifici di 30 metri. La soglia dei 30 metri permette la costruzione di edifici di 9 piani. Quest'altezza è il limite previsto dall'assicurazione dei fabbricati per la determinazione di un edificio quale grattacielo per il quale valgono misure di sicurezza molto restrittive e onerose.

Per rendere la zona attraente a possibili investitori, si lascia sufficiente spazio di manovra, per cui viene fissato un indice di sfruttamento di 2.5. Onde garantire ciononostante uno sviluppo di alta qualità, i progetti all'interno di questa zona vanno seguiti da una commissione in materia di strutturazione, composta per la maggioranza da esperti in materia di architettura, urbanistica e paesaggistica.

Lo scambio tra zona edificabile e zona forestale sul piazzale di partenza SBIT è dovuto all'accertamento del bosco recente, per cui non è soggetto a permesso di dissodamento.

#### **4.3 Nucleo turistico San Bernardino**

Il nucleo storico e commerciale di S. Bernardino è il fulcro della destinazione turistica e di conseguenza di vitale importanza per lo sviluppo futuro. Lo studio Grisch-consulta sottolinea in modo particolare questo aspetto importante per l'immagine e la commercializzazione della destinazione turistica.

A questo scopo la presente pianificazione determina una "zona nucleo turistico San Bernardino" sovrapposta alle zone di base. Essa comprende il nucleo storico con i suoi dintorni come pure il nucleo turistico e commerciale di San Bernardino. Gli scopi principali perseguiti con questa zona sono i seguenti:

- Salvaguardare e migliorare la qualità del nucleo quale luogo d'identificazione, di rappresentazione e di cultura come pure per l'intrattenimento e lo svago;
- Salvaguardare e promuovere il nucleo quale fulcro commerciale della destinazione turistica.

L'intento è quello di conservare e migliorare la qualità delle strutture urbanistiche, storico-culturali e architettoniche esistenti di valore (edifici storici, piazze, spazi pubblici, strade, vie ecc.) come pure i dintorni di pregio (spazi verdi, rive del fiume ecc.). Inoltre si vuole mantenere e sviluppare le strutture di servizio esistenti quali alberghi, ristoranti, negozi e strutture per lo svago e il divertimento.

Per la rivalorizzazione del nucleo il Comune organizza un bando di concorso con partecipanti qualificati (p. es. concorso d'idee) con lo scopo di ottenere un concetto di sviluppo urbanistico-paesaggistico di alta qualità per l'intera zona nucleo turistico San Bernardino.

Per assicurare una buona qualità architettonica di tutti i progetti di costruzione e/o di rivitalizzazione, essi sono soggetti alla Commissione di consulenza in materia di strutturazione. In caso di necessità vanno consultati gli enti cantonali interessati.

#### 4.4 Lungomoesa

La rivalorizzazione del Lungomoesa, in particolare nei pressi del nucleo, è un importante obiettivo scaturito dallo studio Grischconsulta. L'intento è quello di creare una fascia per l'intrattenimento e le passeggiate lungo la Moesa che si estende dall'area della fonte fino a S. Carlo. Rivalorizzando il Lungomoesa si migliora il biglietto da visita della località turistica di San Bernardino. Attualmente l'area antistante il nucleo di S. Bernardino è adibita a posteggi che deturpano i dintorni del nucleo nei pressi del Lungomoesa. D'altronde tutta l'area è soggetta alla "zona riservata per lo spazio delle acque".

L'obiettivo a lungo scade è quello di abolire i parcheggi lungo la Moesa e di creare uno spazio di ricreazione attraente, rivitalizzando e ripristinando l'intera superficie. In futuro i posteggi potranno essere spostati nell'autosilo, che dovrebbe essere realizzato nei pressi della fonte in connesso con la struttura turistica Acuforta, oppure sul piazzale Mutti.

La zona posteggi viene abolita e sostituita con una "zona di svago e riposo". Inoltre tutta l'area viene sovrapposta da una "zona riservata per lo spazio delle acque". Ovviamente i posteggi esistenti possono rimanere finché non saranno disponibili delle soluzioni sostitutive.

#### 4.5 Portale galleria e svincolo autostradale

L'area presso il portale sud della galleria, comprendente il centro di manutenzione della galleria autostradale, la stazione di polizia, lo svincolo autostradale, i posteggi a est dell'autostrada, la stazione di benzina e la superficie libera situata tra l'autostrada e la stazione di benzina, rappresenta la porta d'entrata alla località turistica di San Bernardino.

Lo studio "Konzeptskizze Materplan San Bernardino", eseguito dagli architetti Bearth & Deplazes, sottolinea l'importanza di questo luogo e bozza delle proposte per la sua riqualifica (vedi allegato B).

Il Municipio è conscio dell'importanza del portale d'entrata di San Bernardino. Trattandosi di un'area in gran parte d'interesse nazionale (A13) e di proprietà della Confederazione, progetti di edilizia sottostanno alle leggi superiori (procedura di approvazione dei piani), per cui il Comune non è l'autorità competente per il rilascio di licenze edilizie. Per assicurare comunque uno sviluppo armonioso e coordinato dell'intero sedime, viene determinata un'area con l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione. Per i progetti all'interno del perimetro, l'autorità edilizia definisce, in collaborazione con la committenza e la consulenza in materia di strutturazione, le condizioni generali di strutturazione per lo sviluppo di progetti qualitativamente adeguati al sito. Il consulente viene incaricato dall'autorità edilizia e i costi della consulenza sono a carico della committenza.

A ovest di quest'area, con la presente revisione della pianificazione locale, vengono create basi pianificatorie per uno sviluppo turistico del sedime dove attualmente si trova la stazione di partenza degli impianti sciistici (zona turistica Frach, vedi capitolo 4.2). È dunque importante che l'area adiacente alla futura zona turistica venga sviluppata rispettando dei criteri di qualità.

## **4.6 Zone residenziali San Carlo, Conchetta, Fornas e Sctrada del Curil**

### **4.6.1 Introduzione**

La situazione di partenza, gli obiettivi e il concetto di attuazione per il riordino delle zone nei comprensori di San Carlo, Conchetta e Fornas è descritto nel capitolo 3.4.

In seguito alla trasformazione della zona residenziale per indigeni nell'area "Ca' del Canton" in una "zona alberghiera Acuforta" (particella 1519), viene a mancare un'importante area destinata ad abitazioni primarie nella misura di ca. 1.15 ha. Queste superfici vanno sostituite almeno in parte con altre zone residenziali idonee allo scopo, possibilmente vicine al centro di S. Bernardino. Secondo lo studio Grischconsulta, per garantire la funzione della destinazione turistica, bisogna mettere a disposizione delle residenze per indigeni (impiegati e residenti).

Siccome le zone residenziali nel Comune di Mesocco sono troppo vaste, la zona residenziale di Acuforta può essere compensata, ma non aumentata attraverso nuovi azzonamenti a scopo residenziale. Di conseguenza le opportunità per nuovi insediamenti per case primarie vanno create ottimizzando le zone residenziali di S. Carlo-Conchetta e Fornas sulla base del concetto dell'UST. Il bilancio di questi spostamenti di zone residenziali (dezonamenti/azzonamenti) deve essere neutro (vedi capitolo 4.7). Siccome praticamente tutti i terreni in questione sono di proprietà del Comune patriziale, questo esercizio non è difficile da attuare.

I Mesolcinesi, se possono, prediligono la casa unifamiliare. Bisogna quindi mettere a disposizione non solo terreni per case d'appartamenti come a San Carlo, ma anche superfici per case unifamiliari.

### **4.6.2 San Carlo**

A San Carlo viene creata una nuova zona residenziale R4 per la realizzazione di case d'appartamenti (parte della particella 1301). Il terreno è di proprietà del Comune patriziale, è situato a poca distanza dal centro ed è quindi sia idoneo che disponibile. A questo scopo esistono già due progetti di fattibilità per l'edificazione del fondo degli architetti Fasani e Beer (vedi allegati E e F). Per assicurare uno sviluppo di alta qualità e sostenibile, il tutto comparto viene densificato (R4) e sottoposto all'obbligo di piano di quartiere. Inoltre viene determinato un nuovo accesso stradale (allegato N) che dovrà essere approfondito nell'ambito dell'elaborazione del piano di quartiere.

#### 4.6.3 Conchetta

Nell'area di Conchetta i terreni vengono liberati dai resti di zone residenziali che non sono adatti ad essere sopraedificati. In gran parte queste superfici vengono trasformate in "zona per spazi verdi". Laddove le porzioni di zona edificabile sono alberate e contigue a bosco giusta il diritto federale, queste superfici vengono dezonate a favore del bosco. Grazie ai vari compensi si possono creare tre nuove superfici edificabili sempre nell'area di Conchetta. Quest'area non dista molto dal centro e quindi si presta per l'insediamento di abitazioni per indigeni.

#### 4.6.4 Fornas

Anche nell'area di Fornas vengono liberati resti di zona residenziale non edificabili (resti poligonali troppo piccoli, superfici non edificabili a causa di divieti) e in parte assegnati alla "zona per spazi verdi" e altre alla zona forestale.

Essendo distante dal centro del villaggio di San Bernardino, l'area di Fornas non è idonea per la realizzazione di case primarie. Di conseguenza la zona residenziale viene ridotta e compensata altrove.

#### 4.6.5 Sctrada del Curil

Il Comune ha valutato varie possibilità per nuovi azzonamenti in sostituzione dei dezonamenti a San Carlo-Conchetta e Fornas. Purtroppo nei dintorni immediati del centro di S. Bernardino non esistono appezzamenti adatti a questo scopo. Sono stati esaminati i seguenti siti:

- Conchetta: La parte lungo la strada cantonale è una palude e perciò non edificabile.
- Conchetta: La striscia a est della Sctrada de Acubòna (particella no. 2047) non è edificabile a causa della topografia e morfologia del terreno. Inoltre, per garantire la sicurezza, si dovrebbero abbattere troppi alberi.
- Area antistante il ristorante Internazionale: Si tratta di uno spazio libero riservato per manifestazioni pubbliche e in parte allo spazio riservato alle acque.
- Area a sud della particella no. 1511: Terreno troppo limitato, molto esposto e attraversato da una via pedonale importante.
- Area sopra "Acuforta": È riservata alla pratica dello sport invernale.

A est della stazione di benzina lungo la "Sctrada del Curil" esistono due abitazione nel bosco (particelle 2135 e 2136). I terreni circostanti sono di proprietà del Comune patriziale. Il bosco lungo la "Strada del Curil" viene regolarmente tagliato per motivi di sicurezza. Sulla base di uno studio di fattibilità dell'architetto Fasani (vedi allegato G) si possono inserire ulteriori cinque case unifamiliari e creare un piccolo quartiere compatto con sette case. La superficie da azzonare (esclusi sedimi già edificati) è di ca. 3'500 m<sup>2</sup>.

Allo scopo di assicurare un uso parsimonioso del suolo così come un'urbanizzazione efficiente, viene delimitato un perimetro con l'obbligo del piano di quartiere per tutto il nuovo azzonamento.

La domanda di dissodamento necessaria per il nuovo azzonamento viene inoltrata parallelamente alla presente revisione parziale al Governo cantonale.

#### **4.7 Bilancio zona edificabile, RMC e bosco**

Secondo l'art. 38a LPT azzonamenti devono essere compensati con rispettivi dezonamenti. Le seguenti tabelle, unitamente ai rispettivi piani (vedi allegato L), dimostrano il bilancio della zona edificabile nelle zone residenziali, miste e centrali (RMC) come pure dei dissodamenti con i rispettivi compensi sulla base del piano delle zone attuale e quello secondo la presente revisione.

## Zona edificabile

Compenso zona edificabile			
Pos.	Tipo di zona in vigore	Tipo di zona dopo la revisione	m <sup>2</sup>
1	Zona posteggi	Zona forestale	-521
2	Zona forestale	Zona insediamenti turistici Frach	509
3	Zona altro territorio comunale	Zona insediamenti turistici Frach	3 373
4	Zona edifici e impianti pubblici	Zona altro territorio comunale	-9 549
5	Zona posteggi	Zona altro territorio comunale	-9 765
6	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	485
7	Zona forestale	Zona residenziale 2	3 183
8	Zona posteggi	Zona di svago e riposo	-902
9	Zona altro territorio comunale	Zona alberghiera Acuforta	270
10	Zona fonte minerale	Zona altro territorio comunale	-368
11	Zona altro territorio comunale	Zona alberghiera Acuforta	1 410
15	Zona altro territorio comunale	Zona alberghiera Acuforta	5 312
16	Zona altro territorio comunale	Zona per spazi verdi	723
18	Zona altro territorio comunale	Zona per spazi verdi	368
19	Zona forestale	Zona residenziale 2	720
20	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	32
23	Zona residenziale 2	Zona forestale	-1 068
27	Zona altro territorio comunale	Zona per spazi verdi	195
28	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 4	2 627
29	Zona forestale	Zona residenziale 2	1 399
31	Zona forestale	Zona per spazi verdi	215
33	Zona altro territorio comunale	Zona per spazi verdi	52
36	Zona residenziale 2	Zona altro territorio comunale	-164
37	Zona altro territorio comunale	Zona per spazi verdi	71
38	Zona forestale	Zona per spazi verdi	29
39	Zona forestale	Zona residenziale 2	547
40	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	72
43	Zona residenziale 2	Zona forestale	-490
45	Zona residenziale 2	Zona altro territorio comunale	-116
46	Zona forestale	Zona residenziale 2	49
47	Zona residenziale 2	Zona forestale	-70
50	Zona residenziale 2	Zona forestale	-1 751
52	Zona forestale	Zona residenziale 2	201
54	Zona residenziale 2	Zona forestale	-488
58	Zona forestale	Zona per spazi verdi	359
59	Zona verde	Zona edifici e impianti pubblici	459
<b>Differenza zona edificabile (riduzione)</b>			<b>-2 593</b>

Tabella 1 - Bilancio zona edificabile

Il bilancio della zona edificabile per il comprensorio di San Bernardino è negativo, per cui la superficie dezonata supera quella degli azionamenti di ca. 2'600 m<sup>2</sup>.

## Zone residenziali, miste e centrali (RMC)

Compenso RMC			
Pos.	Tipo di zona in vigore	Tipo di zona dopo la revisione	m <sup>2</sup>
6	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	485
7	Zona forestale	Zona residenziale 2	3 183
12	Zona residenziale 4	Zona alberghiera Acuforta	-5 902
13	Zona residenziale 3	Zona alberghiera Acuforta	-4 411
14	Zona residenziale 3	Zona per spazi verdi	-3 286
17	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	60
19	Zona forestale	Zona residenziale 2	720
20	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	32
21	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-90
23	Zona residenziale 2	Zona forestale	-1 068
24	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-335
25	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-216
26	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-176
28	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 4	2 627
29	Zona forestale	Zona residenziale 2	1 399
32	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-106
34	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-1 411
35	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-369
36	Zona residenziale 2	Zona altro territorio comunale	-164
39	Zona forestale	Zona residenziale 2	547
40	Zona altro territorio comunale	Zona residenziale 2	72
41	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-210
42	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-68
43	Zona residenziale 2	Zona forestale	-490
44	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-412
45	Zona residenziale 2	Zona altro territorio comunale	-116
46	Zona forestale	Zona residenziale 2	49
47	Zona residenziale 2	Zona forestale	-70
48	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-140
49	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-398
50	Zona residenziale 2	Zona forestale	-1 751
51	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-299
52	Zona forestale	Zona residenziale 2	201
53	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-167
54	Zona residenziale 2	Zona forestale	-488
55	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-629
56	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-198
57	Zona residenziale 2	Zona per spazi verdi	-460
<b>Differenza zone RMC (riduzione)</b>			<b>-14 056</b>

Tabella 2 – Bilancio zone residenziali, miste e centrali (RMC)

Con la presente revisione, il bilancio delle zone RMC per San Bernardino risulterà negativo rispetto ad oggi. Le zone RMC diminuiscono infatti di ca. 1,4 ha.

## Zona forestale

Compenso zona forestale			
Pos.	Tipo di zona in vigore	Tipo di zona dopo la revisione	m <sup>2</sup>
1	Zona residenziale 2	Zona forestale	1 068
2	Zona forestale	Zona residenziale 2	-720
7	Zona forestale	Zona residenziale 2	-1 398
8	Zona forestale	Zona per spazi verdi	-214
9	Zona forestale	Zona altro territorio comunale	-454
14	Zona forestale	Zona residenziale 2	-547
15	Zona forestale	Zona per spazi verdi	-29
19	Zona residenziale 2	Zona forestale	490
22	Zona residenziale 2	Zona forestale	70
24	Zona forestale	Zona residenziale 2	-49
26	Zona forestale	Zona residenziale 2	-201
31	Zona residenziale 2	Zona forestale	488
33	Zona residenziale 2	Zona forestale	1 751
35	Zona forestale	Zona residenziale 2	-3 183
36	Zona forestale	Zona per spazi verdi	-359
40	Zona forestale	Zona per spazi verdi	-18
<b>Differenza zona forestale (riduzione)</b>			<b>-3 306</b>

Tabella 3 – Bilancio zona forestale

La superficie dell'area forestale viene compensata solamente in parte con un disavanzo di ca. 3'300 m<sup>2</sup>. In occasione del sopralluogo del 20 giugno 2017, l'Ufficio foreste e pericoli naturali ha però sottolineato che a quest'altitudine non è necessario un compenso reale ma si può compensare con provvedimenti a favore della natura e del paesaggio (vedi cap. 4.9).

## 4.8 Riserve e fabbisogno di zone RMC

### Riserve RMC

Il piano e la tabella che rappresentano lo stato della sovraedificazione dopo sulla base della presente revisione, dimostrano che San Bernardino dispone di una superficie non ancora sovraedificata all'interno delle zone residenziali, miste e centrali (RMC) di 36'706 m<sup>2</sup> (immagine 3).

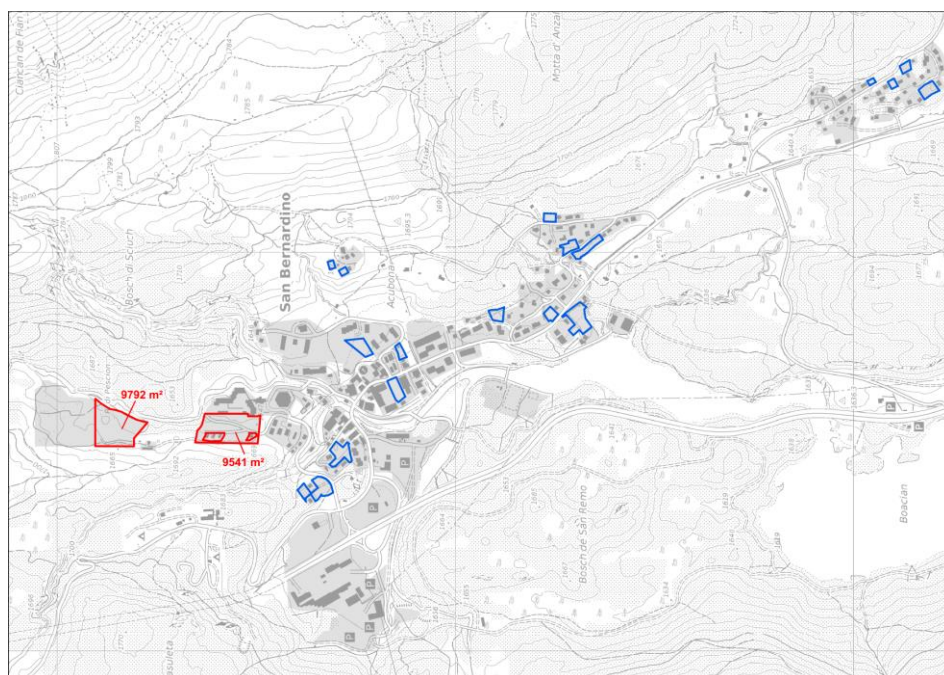


Immagine 3 – Riserve zone RMC in base alla presente revisione

La pianificazione di San Bernardino risale al lontano 1997, quando non era ancora in vigore la Legge sulle abitazioni secondarie (LASEC). Molti terreni situati tuttora in zona RMC sono stati azionati anche per abitazioni secondarie. Questo vale in particolare per le seguenti zone (immagine 3, colore rosso):

- Gareida  
Questa superficie di 9'792m<sup>2</sup> non edificata si trova distante dal centro del paese e non è urbanizzata. Nell'ambito di una revisione totale futura verrà valutata la sua destinazione.
- Albarella  
L'area di 9'541 m<sup>2</sup> si trova nei pressi dell'albergo Albarella e si presta perciò per la costruzione di appartamenti gestiti. La zona è discosta dal paese e poco adatta per abitazioni primarie. La sua destinazione verrà valutata nell'ambito di una futura una revisione totale.

Togliendo le aree di Gareida e Albarella, rimane una riserva di 17'373 m<sup>2</sup> di zone RMC. Con una tale riserva, un indice di sfruttamento medio del 0.6 e un grado di saturazione edilizia del 75%, la riserva di SUL ammonta a 7'818 m<sup>2</sup> (17'373m<sup>2</sup> x 0.6 x 75%).

### Fabbisogno RMC

Secondo i calcoli del Comune di Mesocco (allegato M) nel periodo dal 1999 al 2014 sono state concesse licenze edilizie e realizzate per un totale di 13'508m<sup>2</sup> di SUL (10'550m<sup>2</sup> abitazioni secondarie + 2'958m<sup>2</sup> abitazioni primarie).

Dopo l'entrata in vigore della LASEC non sarà più possibile costruire abitazioni secondarie, per cui il fabbisogno di RMC sarà probabilmente inferiore. Ciononostante la richiesta sarà importante per i seguenti motivi:

- Con la presente revisione si creano le basi pianificatorie per la ripartenza turistica di San Bernardino. Oltre alle zone alberghiere saranno necessarie anche delle zone residenziali per abitazioni primarie come pure per abitazioni sfruttate a scopi turistici.
- Durante gli ultimi anni il Comune di Mesocco ha notato un aumento di persone provenienti dal Canton Ticino che spostano il domicilio a San Bernardino. Esse pendolano regolarmente nel vicino Bellinzonese o rientrano durante i fine settimana a San Bernardino. La domanda di terreni per residenze primarie è dunque in aumento.

### **Conclusione**

Il fabbisogno teorico secondo lo sviluppo 1999 - 2014 (trend) è di ca. 13'500 m<sup>2</sup> SUL. La riserva di RMC in base al presente progetto di revisione, escluse Gareida e Albarella, ammonta a ca. 7'800 m<sup>2</sup> SUL ossia il 58 % ca. secondo il trend degli ultimi 15 anni. Di conseguenza la riserva in base al presente progetto risulta essere moderata. Comunque, eventuali ulteriori modifiche delle RMC saranno valutate nell'ambito della futura revisione totale della pianificazione locale.

### **4.9 Domanda di dissodamento**

Parallelamente alla presente revisione parziale è stata elaborata una domanda di dissodamento in collaborazione con l'Ingegnere forestale regionale per le superfici boschive da dissodare in zona Conchetta/San Carlo e Sctrada del Curil. Il Servizio forestale cantonale ha valutato la domanda di dissodamento positivamente. Essa è però legata ad obblighi di rimboschimento e provvedimenti a favore della protezione del paesaggio e della natura.

Il dissodamento definitivo comprende una superficie totale di 7'173m<sup>2</sup>. La superficie di rimboschimento, prevista in zona Fornas, è di 3'867m<sup>2</sup>. Per la differenza, pari a 3'306m<sup>2</sup>, vengono eseguiti dei provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio nel bosco pascolato dell'alpe di Pian Doss. Si tratta di provvedimenti per la cura del bosco e di piantagione di alberi all'interno del bosco pascolato. Questi provvedimenti, che coprono una superficie di ca. 4'000m<sup>2</sup>, vengono coordinati dall'Ingegnere forestale regionale in collaborazione con il Forestale comunale e conclusi entro il 1° dicembre 2020.

Per il nuovo tracciato della pista di sci di fondo a San Carlo non è ancora stato elaborato nessun progetto definitivo. La domanda di dissodamento sarà dunque sot-

toposta agli organi competenti nell'ambito della rispettiva domanda di costruzione per edifici e impianti fuori dalle zone edificabili (EFZ).

## 5 Attuazione

### 5.1 Legge edilizia

La legge edilizia del Comune di Mesocco (LE) viene completata con i seguenti articoli:

- Articolo 30<sup>bis</sup>, Commissione in materia di strutturazione
- Articolo 30<sup>bis</sup>, Zona alberghiera Acufòrta
- Articolo 33<sup>bis</sup>, Zona per insediamenti turistici Frach
- Articolo 33<sup>ter</sup>, Zona posteggi
- Articolo 35<sup>bis</sup>, Zona nucleo tristico San Bernardino
- Articolo 35<sup>ter</sup>, Zona insediamenti nel bosco
- Articolo 34<sup>bis</sup>, Area Portale A13

L'articolo riguardante la zona posteggi è stato reintrodotta nella LE, perché attualmente esiste la zona posteggi nel piano delle zone ma manca il rispettivo articolo di legge.

Il secondo capoverso dell'articolo 25 LE tuttora in vigore, che regola le zone residenziali situate nell'insediamento del bosco, viene eliminato. L'insediamento nel bosco è disciplinato dal nuovo art. 35<sup>ter</sup> LE, il quale regola in modo più esaustivo il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche boschive in questa zona.

Parallelamente alla presente revisione viene sottoposta al popolo, rispettivamente inoltrata al Governo per l'approvazione, un'altra revisione parziale della pianificazione locale. Questa seconda revisione parziale contempla l'introduzione di un articolo nella Legge edilizia comunale in merito alla zona per lo spazio riservato alle acque di superficie. Sulla legenda del piano delle zone viene dunque fatto riferimento a questo nuovo articolo della Legge edilizia comunale.

### 5.2 Piano delle zone

#### Zona nucleo

Da molti anni l'ex edificio scolastico (particella 1506) non è più usato a tale scopo. Al momento si trova però ancora in zona per edifici e impianti pubblici (EIP). Per

permettere al Comune una trasformazione dell'edificio, la particella è stata inserita in zona nucleo.

### **Zona residenziale**

Per compensare i vari dezonamenti nelle aree di Fornas e Conchetta come pure il cambiamento di zona a Acufòrta, vengono assegnate tre superfici alla R2 a Conchetta, una superficie alla R4 a S. Carlo e una superficie alla R2 lungo la "Sctrada del Curil".

### **Zona insediamenti nel bosco**

Tutte le zone R2 a Fornas, Conchetta e Sctrada del Curil vengono sovrapposte dalla zona insediamenti nel bosco. La zona ha come obiettivo quello di conservare il carattere boschivo dell'insediamento. Dove il carattere del bosco è andato perso, esso deve essere ripristinato. Inoltre vengono regolati gli accessi alle particelle private.

### **Zona alberghiera Acufòrta**

La zona alberghiera Acufòrta comprende l'area della fonte e delle "Ca del Canton". Essa è destinata per edifici e impianti con strutture alberghiere, di cura e riposo come pure bagni curativi e impianti per il benessere (wellness, spa). Appartamenti gestiti nell'ambito di una struttura ricettiva sono ammessi. Abitazioni senza limitazioni d'uso (abitazioni secondarie) per un finanziamento trasversale dell'infrastruttura turistica sono ammessi nei limiti concessi dalla LASEC.

### **Zona per insediamenti turistici Frach**

La zona per insediamenti turistici Frach comprende l'area di partenza degli impianti turistici. La zona è destinata agli impianti turistici di risalita con relativi parcheggi come pure alla realizzazione di strutture alberghiere con ristoranti, locali per il benessere (wellness, spa), ecc. Locali per attività di servizio e di commercio sono ammessi se compatibili con le attività turistiche. Appartamenti sono ammessi solo per il personale.

### **Zona per spazi verdi**

La zona per spazi verdi è disciplinata dall'art. 30 LPTC. Essa serve alla conservazione e alla creazione di spazi liberi per la strutturazione dell'edificazione all'interno o al margine delle zone edificabili.

### **Zona per edifici e impianti pubblici**

Per motivi di statica e di proprietà come pure a causa degli spazi di manovra insufficienti, per la fermata degli autopostali, fino ad oggi situata di fronte al ristorante Postiglione, deve essere trovata una nuova locazione. Il Comune vuole mantenere la fermata nei pressi del centro del paese. L'unica superficie disponibile con uno spazio di manovra sufficiente si trova presso la Fonte minerale. Il Comune, in stretta collaborazione con AutoPostale ha fatto elaborare un progetto di massima. Per la

fermata, i servizi igienici necessari e per un'eventuale vetrina espositiva per una carrozza postale storica, viene inserito in Zona per edifici e impianti pubblici uno spicchio della particella no. 1524 situato tra gli edifici no. 17B e 14A. Il piazzale di fronte alla Fonte minerale viene usato quale piazza di giro.

#### **Zona per lo spazio riservato alle acque**

La zona comprende lo spazio riservato alle acque ai sensi del diritto federale. Vigè un divieto di costruzione ad eccezione di edifici e impianti ad ubicazione vincolata. Per edifici e impianti esistenti vale la garanzia di diritto acquisito.

#### **Zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti**

Le zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti hanno lo scopo di proteggere le captazioni e le acque sotterranee da inquinamenti prima del loro utilizzo a fini potabili. Le zone determinate nel piano delle zone in vigore non sono più attuali. Nell'ambito della presente revisione viene aggiornata unicamente la zona per la protezione delle acque della sorgente SB1 approvata dal Governo cantonale nel gennaio 2017.

#### **Zona nucleo turistico San Bernardino**

La zona nucleo turistico San Bernardino comprende il nucleo storico con i suoi dintorni come pure il nucleo turistico e commerciale di San Bernardino. La zona ha i seguenti scopi principali:

- Salvaguardare e migliorare la qualità del nucleo quale luogo d'identificazione, di rappresentazione e di cultura come pure per l'intrattenimento e lo svago;
- Salvaguardare e promuovere il nucleo quale fulcro commerciale della destinazione turistica.

Per raggiungere gli obiettivi prefissati, il Comune deve organizzare un bando di concorso qualificato.

#### **Zona di svago e riposo**

Il Lungomoesa nei pressi del villaggio di S. Bernardino viene assegnato alla zona di svago e di riposo. L'obiettivo a lungo scaderè è quello eliminare i parcheggi e di ripristinare un'area per lo svago.

#### **Zona altro territorio comunale**

L'area situata tra la stazione di benzina e la A13 (proprietà della confederazione) è assegnata alla zona per edifici e impianti pubblici. Uno scopo specifico attuale o futuro per questa zona non è conosciuto. L'area viene dezonata e assegnata alla zona altro territorio comunale.

### Zona posteggi

La superficie presso lo svincolo autostradale attualmente assegnata alla zona posteggi viene dezonata (ATC). I posteggi possono rimanere e, trattandosi di un'area d'interesse nazionale (A13) e di proprietà della Confederazione, eventuali progetti di costruzione sottostanno alle leggi superiori (procedura di approvazione dei piani) e possono essere eseguiti anche in zona ATC.

### Limite del bosco accertato

Il limite del bosco nei pressi della zona per insediamenti turistici Frach è stato accertato dagli organi forestali. Laddove le nuove zone residenziali delimitate vengono a trovarsi a contatto con il bosco, il limite dello stesso viene determinato nel piano delle zone quale "limite del bosco accertato". Con la determinazione nel piano delle zone il limite del bosco accertato assume carattere statico.

### Linee d'allineamento (distanza dal bosco)

Nel piano delle zone in vigore sono delimitate varie linee d'allineamento lungo il bosco. Esse hanno lo scopo di ridurre la distanza dal bosco da 10 m a 5 m. In seguito alla delimitazione di diverse nuove zone residenziali a contatto con il bosco, come pure alla delimitazione di nuove zone forestali nei pressi di zone residenziali, si impongono diverse modifiche delle linee di allineamento (stralci / determinazioni di nuove linee di allineamento). Nuove linee di allineamento con distanza dal bosco ridotta sono necessarie laddove le nuove zone residenziali non sarebbero altrimenti edificabili in modo razionale.

## 5.3 Piano generale delle strutture

### Acuforta

Il piano generale delle strutture viene adattato per quanto riguarda l'obbligo di piano di quartiere sulla parte sudovest della particella no. 1519 e sulla parte est della particella no. 153. Esso viene stralciato completamente, perché diventato privo di senso in seguito al cambiamento di zona. L'area libera viene assegnata alla Zona per spazi verdi.

### Portale A13

L'area Portale A13 con l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione comprende il centro di manutenzione della galleria autostradale, la stazione di polizia, lo svincolo autostradale, i posteggi a est dell'autostrada, la stazione di benzina e la superficie libera situata a est dell'autostrada. Con l'obbligo di consulenza in materia di strutturazione si vuole migliorare l'aspetto dell'entrata di San Bernardino a livello paesaggistico, urbanistico, architettonico come pure della viabilità.

### **Piani di quartiere**

Per i nuovi azzonamenti previsti a nord della Strada del Curil e a San Carlo nel Piano generale delle strutture vengono determinati dei perimetri con l'obbligo di Piano di quartiere.

### **5.4 Piano generale di urbanizzazione**

La revisione parziale del piano di urbanizzazione (PGU) comprende i seguenti elementi:

- Abrogazione dei posteggi sul Lungomoesa.
- Determinazione degli accessi stradali situati in zona forestale per le aree di San Carlo, Conchetta e Fornas. Gli accessi che attraversano la zona per spazi verdi sono definiti nell'art. 35<sup>ter</sup> LE.
- Spostamento della pista di fondo nell'area di San Carlo per garantire l'edificabilità della particella no. 1301.
- Determinazione degli accessi stradali per la particella no. 1531 (attraverso la particella no. 1532) in zona Acuforta e per il nuovo azzonamento in zona San Carlo.

Mesocco/Coira, 2 ottobre 2018, OM/FC