



Esposizione pubblica di partecipazione
Linea guida territoriale comunale – Comune di Bregaglia



Colofone

Committente

Comune di Bregaglia

Persona di contatto

Fernando Giovanoli, Sindaco

Elaborazione

Stauffer & Studach Raumentwicklung AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Coira

+41 81 258 34 44

info@stauffer-studach.ch

www.stauffer-studach.ch

Periodo d'elaborazione

Aprile 2020 – febbraio 2023

Data

10 febbraio 2023

Fotografie / Fonte dei dati

Vedi ultima pagina

Contenuto

Introduzione	1
Ritratto.....	2
Obiettivi sovraordinati	3
Analisi	
Demografia.....	5
Economia e mobilità	6
Insedimento, infrastruttura e approvvigionamento	7
Riserva zona edificabile e capacità	11
Fabbisogno zone edificabili	13
Sviluppo insediamenti e infrastruttura	15
Strutture sovraordinate	21
Analisi insediamenti	23
Analisi SWOT	39
Obiettivi, strategie e misure	
Obiettivi sviluppo degli insediamenti	42
Strategie sviluppo degli insediamenti	43
Misure	60

Introduzione

Motivo

Con la revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio, le condizioni quadro nell'ambito della pianificazione del territorio sono cambiate. La nuova legge esige un cambiamento di rotta nell'ambito dello sviluppo degli insediamenti. Esso non può più avvenire attraverso l'estensione sfrenata dell'area insediativa nel paesaggio, ma con una promozione dello sviluppo degli insediamenti verso l'interno. Con ciò si vogliono creare insediamenti con densità edificata ottimizzata, questo mantenendo le qualità spaziali presenti e/o creazione di nuove.

La presente Linea guida territoriale comunale contribuisce all'implementazione delle direttive dettate dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio e a quelle del Piano direttore cantonale.

Obiettivi della Linea guida territoriale

Il Comune di Bregaglia determina attraverso la presente Linea guida territoriale l'orientamento strategico auspicato nell'ambito dello sviluppo dell'insediamento per il prossimo periodo pianificatorio (20-25 anni) e definisce con ciò i principali campi d'intervento.

La Linea guida serve alle Autorità comunali quale quadro d'orientamento per decisioni d'incidenza territoriale e rappresenta la base concettuale per la revisione della Pianificazione delle utilizzazioni.

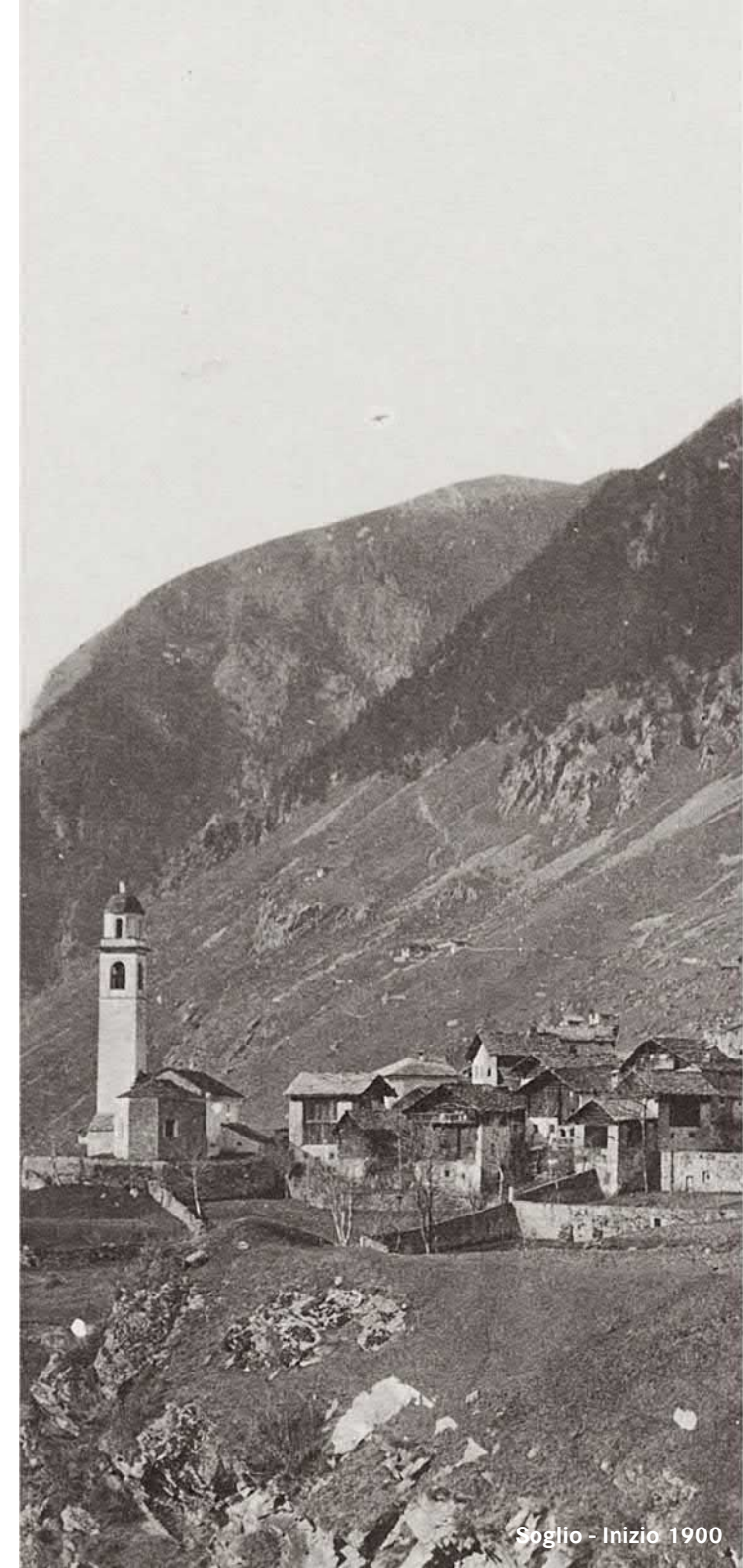
La Linea guida territoriale permette al Comune di definire in modo particolare lo spazio di manovra alla luce delle condizioni quadro federali, cantonali e regionali e di mostrare i propri obiettivi e strategie per lo sviluppo degli insediamenti auspicato a lungo termine.

La Linea guida territoriale è uno strumento pianificatorio e di coordinazione informale, il quale non è vincolante per le proprietarie e i proprietari terrieri. La vera e propria ponderazione dei singoli aspetti esposti nella Linea guida territoriale avviene nell'ambito della procedura per la revisione della Pianificazione delle utilizzazioni.

Elaborazione

La Linea guida territoriale comunale è stata elaborata da un gruppo di lavoro composto dai membri della Commissione edilizia e di pianificazione, dal responsabile dell'Ufficio tecnico, dal consulente in materia di strutturazione e dal pianificatore. L'elaborazione è avvenuta coinvolgendo regolarmente l'intero Municipio.

L'Ufficio per lo sviluppo del territorio si è espresso in merito alla Linea guida nell'autunno 2022. Il documento è stato in seguito completato e viene ora esposto pubblicamente. La popolazione e i vari gruppi d'interesse ricevono così la possibilità di esprimersi in merito. A seguito dei riscontri la Linea guida verrà se necessario adattata/completata e infine decisa dal Municipio.



Ritratto

La Bregaglia dal passato al presente

La Valle Bregaglia era già conosciuta dagli antichi romani, che utilizzavano il passo del Settimo e la strada del Malögin quali vie di comunicazione verso il nord delle Alpi. A quei tempi la Bregaglia faceva parte della prefettura di Como. Dopo il 350 divenne parte della Raetia.

Nei secoli successivi la Valle passò dal dominio degli Ostrogoti a quello dei Longobardi. Nel 960 l'imperatore Ottone I offrì la Valle al vescovo di Coira, che ottenne così il controllo sulle vie del Settimo e del Giulia. Nel 1387 fu costruita una strada lastricata da Tinizong a Piuro attraverso il Settimo. Attorno alla metà del XVI secolo la Bregaglia aderì alla Riforma.

La promozione dell'italiano a lingua ufficiale nel 1546 favorì l'indipendenza politica. La popolazione visse momenti difficili al tempo dei Torbidi Grigioni, in particolare con le devastazioni operate dalle truppe spagnole nel 1621. L'economia locale si basava tradizionalmente sul castagno e sui trasporti, che persero d'importanza con l'apertura della via del Gottardo. Così si ebbe un orientamento verso l'agricoltura.

Negli ultimi 200 anni la Valle ha conosciuto una forte emigrazione (nel 1803 contava 2'170 abitanti, nel 2000 1'667 e nel 2020 1'556), mentre l'agricoltura, un tempo dominante, ha progressivamente perso importanza. Lo sfruttamento dell'energia idrica e il turismo hanno creato nuovi impieghi ed entrate finanziarie.

Nel 2010, con la fusione dei Comuni di Castasegna, Soglio, Bondo, Stampa e Vicosoprano, è nato il Comune di Bregaglia. Nel 2015 al Comune è stato conferito il Premio Wakker.

Natura, architettura e arte

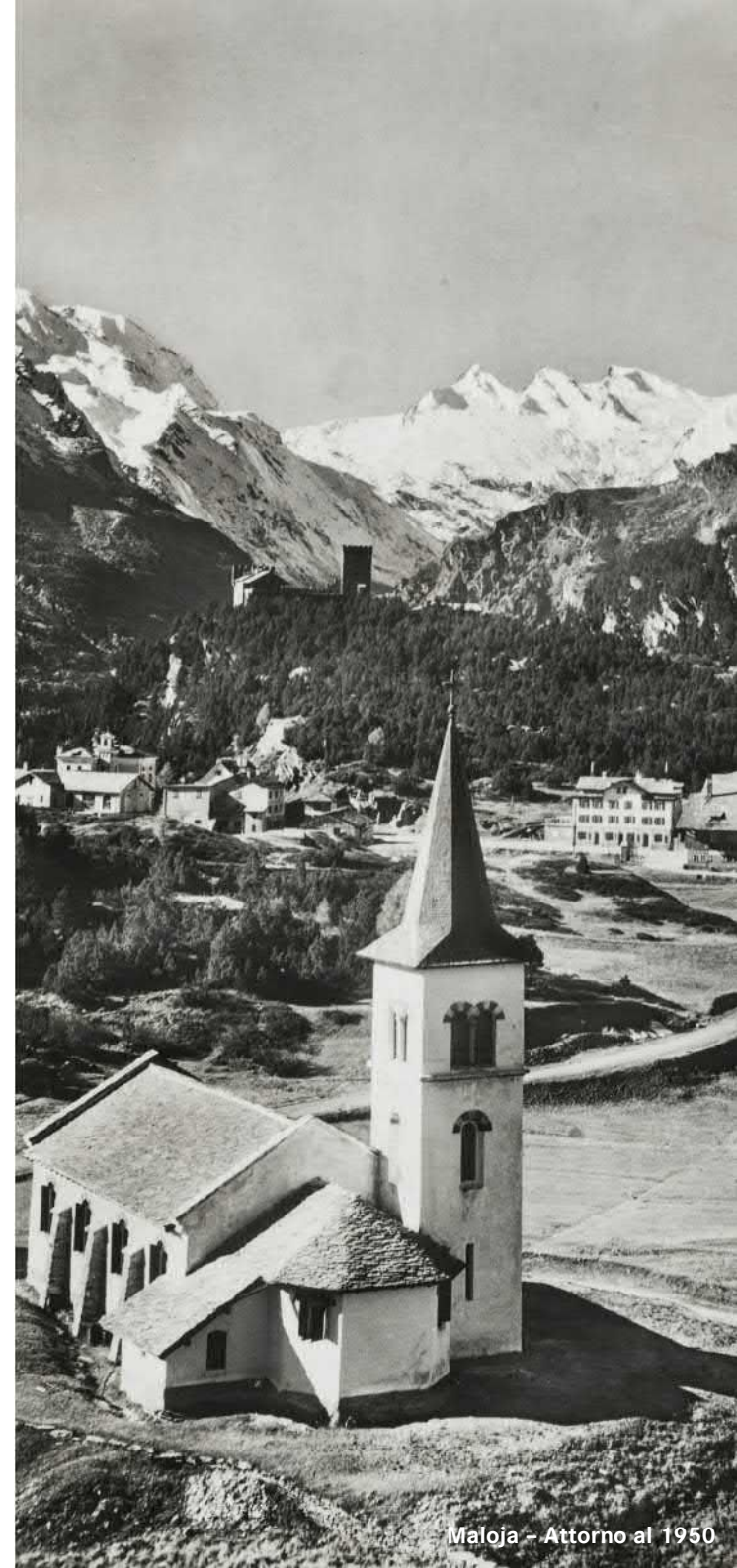
Il territorio è dominato dalle montagne di granito che s'innalzano in modo particolare lungo il confine meridionale con l'Italia. Il fondovalle è suddiviso essenzialmente nelle tre subregioni di Sottoporta (Castasegna, Soglio, Bondo/Promontogno), Sopraporta (Stampa/Coltura, Borgonovo, Vicosoprano, Casaccia) e Maloja.

Sia Sottoporta che Sopraporta sono caratterizzate dai siti storici d'importanza nazionale di Castasegna, Soglio, Bondo, Promontogno, Coltura, Stampa, Borgonovo e Vicosoprano con gli innumerevoli edifici e giardini storici. Maloja invece è una località prettamente turistica e di villeggiatura con un forte influsso engadinese.

La Valle Bregaglia è stata terra natale di artisti di fama internazionale come Alberto Giacometti e la sua famiglia e ha ospitato maestri dell'arte come Segantini e Varlin.

Posizionamento

Il Comune di Bregaglia mira a rafforzare la propria attrattività quale luogo in cui vivere e lavorare. Il Comune ambisce a mantenere il numero di abitanti perlomeno stabile, a garantire spazi idonei all'artigianato e all'agricoltura e a migliorare e ampliare l'infrastruttura, i servizi e l'offerta culturale e turistica.



Maloja – Attorno al 1950

Obiettivi sovraordinati

Obiettivi comunali

Il Municipio e l'ente «Bregaglia Engadin Turismo» hanno elaborato degli obiettivi strategici.

La natura intatta, la cultura, la qualità di vita, i prodotti locali di alta qualità e la vicinanza all'Italia e all'Engadina sono secondo il Municipio le particolarità che rendono la Val Bregaglia diversa rispetto ad altre regioni alpine. La sostenibilità, il mantenimento del paesaggio rurale, l'aumento della professionalità dei servizi, lo snellimento nei processi interni e il potenziamento delle capacità lavorative sono gli obiettivi chiave a cui si mira.

«La Bregaglia, il cuore culturale dei Grigioni con un paesaggio alpino e una natura intatta da scoprire. Una valle viva, autentica e attrattiva per abitanti e ospiti» è la visione dell'ente «Bregaglia Engadin Turismo». Le strategie per raggiungere questo obiettivo sono in grandi linee:

- Mantenere un carattere autentico e vissuto;
- Essere una destinazione per tutte le stagioni;
- Migliorare la collaborazione e la comunicazione con tutti i partner; e
- Avere un'offerta turistica contenuta e coordinata, ma attrattiva e di qualità.

Questi obiettivi e strategie sono stati le basi per l'elaborazione della Linea guida territoriale, la quale si concentra però in modo particolare su obiettivi e strategie di carattere territoriale che mirano allo sviluppo sostenibile e di qualità degli insediamenti e dei loro immediati dintorni.

Progetto territoriale regionale

Nel gennaio 2023 la Regione Maloja ha deciso il Progetto territoriale regionale. Con questo strumento sono stati determinati gli obiettivi e le strategie da perseguire nell'ambito dello sviluppo territoriale a livello regionale.

Le strategie che interessano direttamente la Bregaglia sono principalmente le seguenti:

- Garantire e creare condizioni territoriali favorevoli per lo sviluppo del settore turistico.
- Mettere a disposizione e garantire un'utilizzo di qualità e efficiente delle aree lavorative.
- Garantire l'approvvigionamento all'interno del Comune attraverso subcentri completari.
- Mantenere e ottimizzare gli impianti per la produzione di energia elettrica.
- Realizzare un collegamento sicuro sull'arco di tutto l'anno tra Plaun da Lej e Sils così come migliorare la viabilità tra Casaccia e Maloja.

Viste le peculiarità del Comune è fondamentale disporre di subcentri connessi tra di loro onde assicurare un approvvigionamento efficace. Per garantirne la longevità i subcentri devono offrire un approvvigionamento e dei servizi complementari. Il Comune mira, di conseguenza, al rafforzamento diversificato in modo particolare delle frazioni di Castasegna (commercio al dettaglio), Bondo/Promontogno/Flin (amministrazione e centro sanitario), Stampa (scuola sec/sap), Vicosoprano (scuola elementare, commercio al dettaglio e sport) e Maloja (scuola elementare, commercio al dettaglio, sport e servizio sanitario di base).

Aree a destinazione lavorativa

All'interno del Comune sono presenti varie aree a destinazione lavorativa. Le principali aree si trovano a Castasegna (Dangal), Stampa (Mulin), Vicosoprano (entrata ovest del paese e Crott). Ulteriori aree a destinazione lavorativa, di dimensioni minori, sono presenti a Bondo/Promontogno/Spino, Borgonovo, Pranzaira, Casaccia e Maloja.

Per migliorare l'inserimento di queste aree nell'insediamento e nel paesaggio e per evitare conflitti con altre utilizzazioni (p. e. con aree residenziali e/o di svago) sono previste misure di migliorata puntuali da implementare a corto-medio termine.

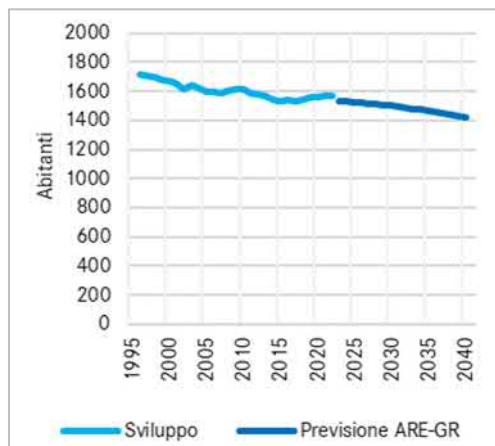
Per coprire il fabbisgno per nuove aziende, per l'ampliamento e/o la delocalizzazione di aziende già presenti, il Comune mira a sviluppare in modo coordinato, diversificato, efficiente e garantendo un'alta qualità urbanistica-architettonica le seguenti tre principali aree:

- **Stampa (est)**: artigianato «leggero» per aziende di piccole dimensioni e con attività poco moleste così come produzione e vendita di prodotti artigianali locali.
- **Vicosoprano (Crott)**: artigianato «pesante» per aziende di medie dimensioni e/o che necessitano edifici/superfici di grandi dimensioni con attività anche moleste;
- **Maloja (Pra d'Zura)**: artigianato «leggero» per aziende di piccole dimensioni e con attività non moleste.



Demografia

Sviluppo della popolazione



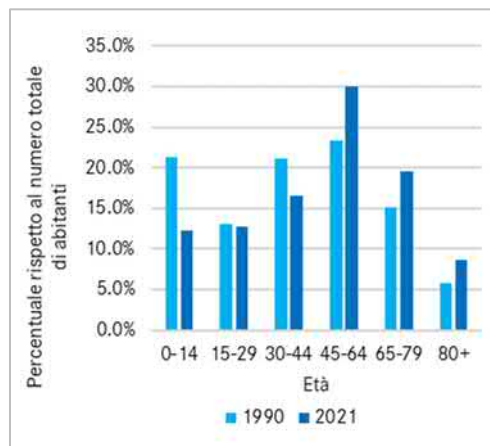
Sviluppo passato e situazione attuale

- A fine 2022 si contavano 1'569 abitanti. Ad inizio 2010 (nascita del Comune di Bregaglia) il Comune aveva 1'613 abitanti.
- Dal 2000 al 2017 il numero di abitanti è diminuito di 136 unità (da 1'667 a 1'531). Dal 2017 al 2022 la popolazione è cresciuta di 38 unità.
- La decrescita media dal 2000 al 2022 è stata di 4 abitanti/anno (-0.2%/anno). Dal 2017 il numero di abitanti è aumentato in media di più di 7.5 persone/anno (+0.5%).
- Il calo del numero degli abitanti è causato anche dal riordino dei permessi di soggiorno (B) degli ex Comuni avvenuto negli ultimi anni.

Conclusioni / Prospettiva

- Il numero di abitanti previsto (calcolo ARE-GR 2020) per il 2037 è di 1'450 unità (-119 rispetto al 2022) rispettivamente 1'361 unità (-208 rispetto al 2022) per il 2047.

Distribuzione per età della popolazione



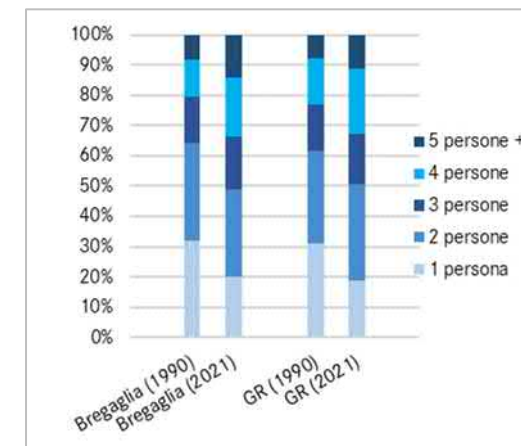
Sviluppo passato e situazione attuale

- Aumento (+ 7%) delle persone nella fascia d'età 45-64 anni che rappresenta attualmente il 30% della popolazione (GR: 30 %).
- Aumento delle persone nella fascia d'età 65-79 anni dal 15% al 20% della popolazione (GR: 16%).
- Calo delle persone nelle fasce d'età 0-14 (12%; GR: 13%), 15-29 anni (13%; GR: 16%) e 30-44 anni (17%; GR: 20%).

Conclusioni / Prospettiva

- Diminuzione/esodo di persone giovani e calo delle persone in età di formare una famiglia.
- Ulteriore aumento delle persone nelle fasce d'età +65 nei prossimi anni. Ciò porterà a delle sfide in merito alla messa a disposizione di abitazioni adatte a persone anziane così come a servizi/cure.

Dimensioni delle economie domestiche



Sviluppo passato e situazione attuale

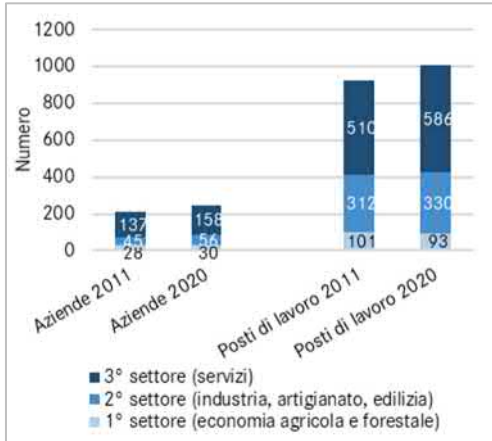
- Diminuzione della grandezza media delle economie domestiche da 2.4 a 2.1 persone (= GR) tra il 1990 e il 2021.
- Nel 72% di tutte le economie domestiche vivono due o meno persone (= GR), quasi la metà degli abitanti (49%) vive in queste economie domestiche (GR: 51%).

Conclusioni / Prospettiva

- Con l'ulteriore invecchiamento della popolazione la percentuale di economie domestiche occupate da 1 o 2 persone aumenterà ulteriormente.
- Aumento a corto-medio termine del fabbisogno di piccoli/medi appartamenti a prezzi concorrenziali e senza ostacoli in luoghi centrali e serviti dal trasporto pubblico.

Economia e mobilità

Aziende / Occupati



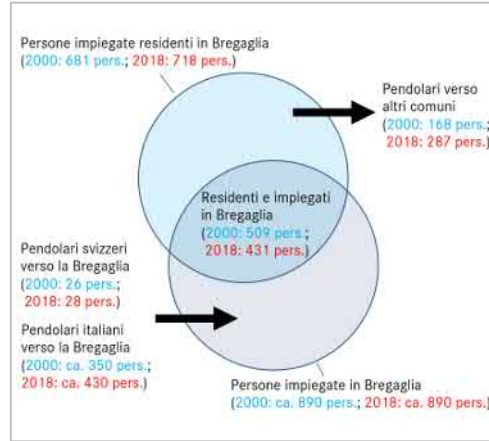
Sviluppo e situazione attuale

- Tra il 2011 e il 2020 importante aumento del numero di aziende da 207 a 244.
- Grandezza media piccola delle aziende: 4.1 posti di lavoro per azienda (GR: 6.3).
- Aumento del numero totale di posti di lavoro da 923 a 1009. Nel settore primario diminuzione (-8%) dei posti di lavoro, mentre nei settori secondario e terziario aumento (+6% risp. +15%) dei posti di lavoro.

Conclusioni / Prospettiva

- Alto numero di posti di lavoro in relazione al numero di abitanti.
- Ulteriore aumento dell'importanza del 3° settore con probabile conseguente crescita dei posti di lavoro in questo settore.

Movimento pendolare



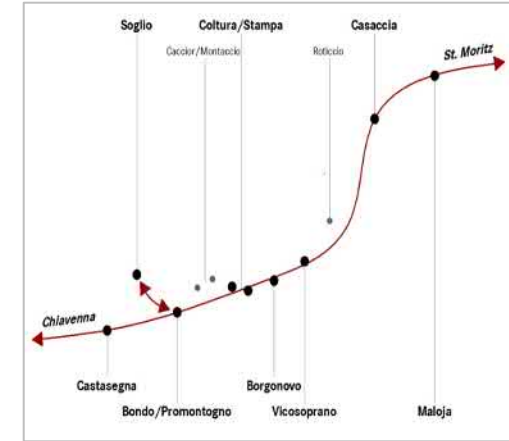
Sviluppo e situazione attuale

- Nel 2018 lavoravano in Bregaglia 890 persone. La metà erano residenti, l'altra metà frontalieri.
- I frontalieri sono ulteriormente aumentati: nel 2021, a dipendenza della stagione, erano tra 430 e 520 (da gennaio a settembre 2021 sono stati rilasciati oltre 600 permessi).
- Quasi 290 residenti svolgono la propria attività al di fuori della Bregaglia, quasi tutti nella Regione Maloja (Engadina alta).

Conclusioni / Prospettiva

- Il movimento pendolare aumenterà ulteriormente. La richiesta di ottimi collegamenti del trasporto pubblico e privato aumenterà. Questo comporterà una continua manutenzione e miglioramento dell'infrastruttura.
- La digitalizzazione permette nuove forme di lavoro (p.e. home office) e rappresenta un'opportunità per i comuni periferici.

Mobilità



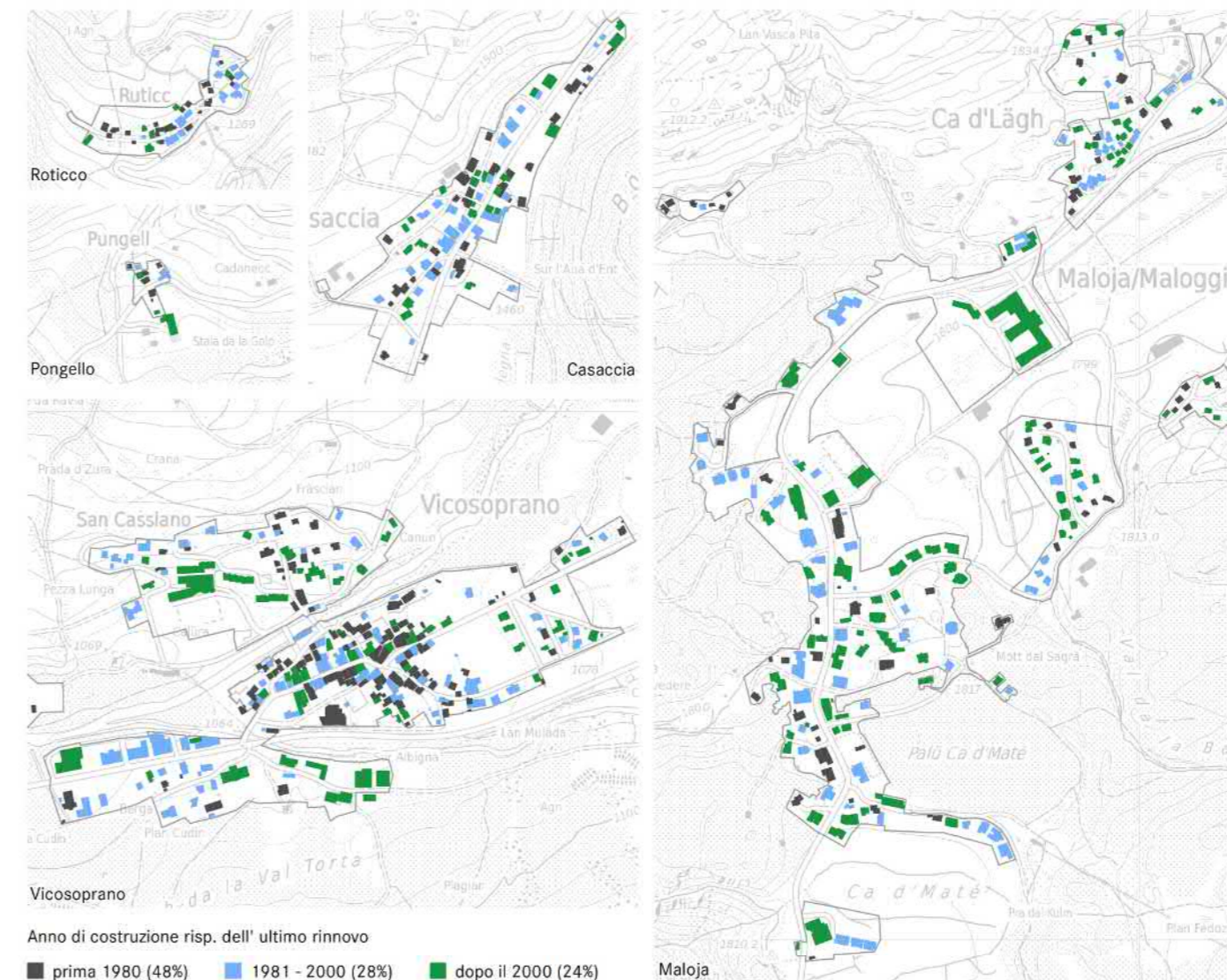
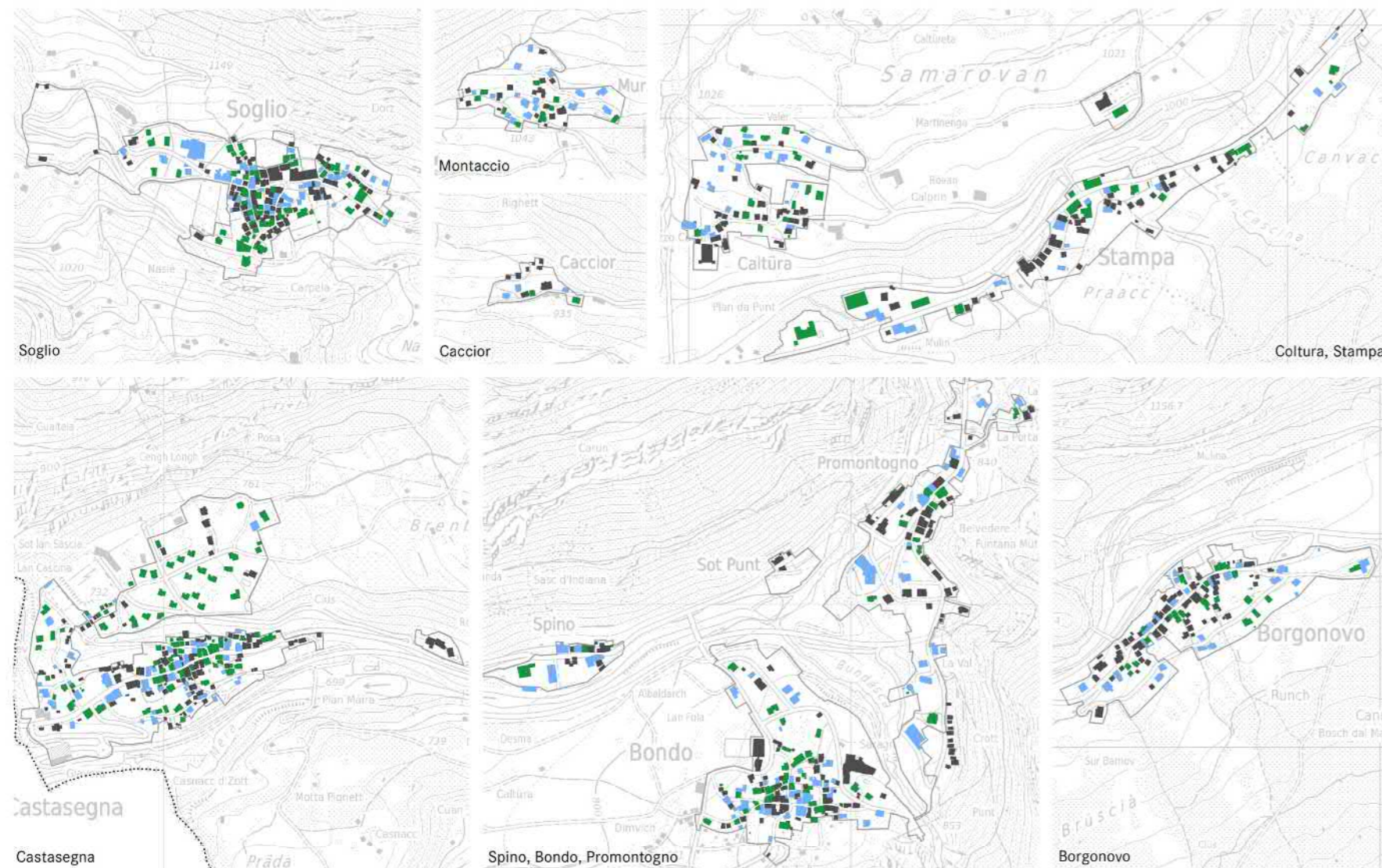
Trasporto pubblico (TP)

- Le frazioni nel fondovalle e Maloja sono servite a cadenza oraria dall'autopostale che transita tra Chiavenna e St. Moritz.
- Durante l'alta stagione la località di Maloja è collegata all'Engadina a cadenze più frequenti.
- Soglio è servito a cadenza oraria da una corsa autopostale che transita da Promontogno.
- Le frazioni di Caccior, Montaccio e Roticcio non sono servite dal trasporto pubblico.

Trasporto motorizzato individuale (TMI)

- La rete stradale di Sotto e Sopraporta è buona.
- Stampa, in parte Vicosoprano, Casaccia e Maloja soffrono a causa del traffico negli abitati.
- Durante l'inverno il passo del Maloja e il collegamento tra Maloja e Sils creano problemi (aumento delle chiusure negli ultimi anni)

Insedimento

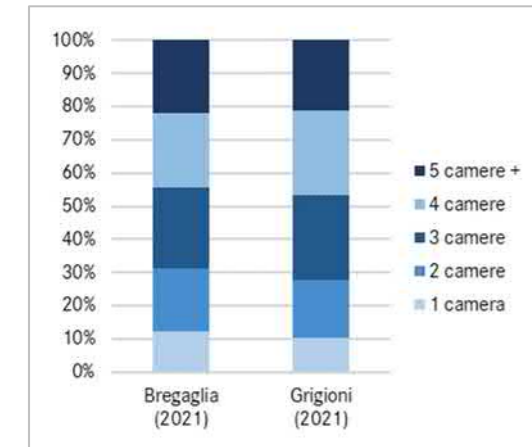


Stato degli edifici

- Meno della metà (48%) degli edifici ubicati nella zona edificabile è stata costruita rispettivamente rinnovata oltre 40 anni fa.
- La situazione è simile all'interno di quasi tutte le frazioni. Solo a Maloja la quota di edifici costruiti rispettivamente rinnovati prima del 1980 è molto più bassa (meno del 30%).
- Gli edifici costruiti rispettivamente ristrutturati prima del 1980 si trovano in modo particolare all'interno degli insediamenti storici.
- Oltre 450 edifici agricoli tradizionali (stalle/fienili) determinati quali edifici tipici del sito (con possibilità di trasformazione anche in abitazioni prima del 1980. Essi rappresentano oltre il 50% degli edifici costruiti oltre 40 anni fa.
- La quota degli edifici a scopo abitativo costruiti rispettivamente rinnovati prima del 1980 è di conseguenza relativamente bassa e si aggira attorno al 30%.
- Molti edifici abitativi siti all'interno dei nuclei storici vengono utilizzati quali residenze secondarie per poche settimane all'anno.
- All'interno della zona edificabile la quota di edifici costruiti rispettivamente rinnovati dopo il 1980 è del 28%. Il 24% degli edifici è stato costruito rispettivamente rinnovato dopo il 2000.
- In modo particolare a Maloja (leggermente più del 30%), ma anche a Castasegna (30%) e Bondo (29%) la quota di edifici costruiti rispettivamente rinnovati negli ultimi vent'anni è più alta rispetto alle altre frazioni.

Infrastruttura e approvvigionamento

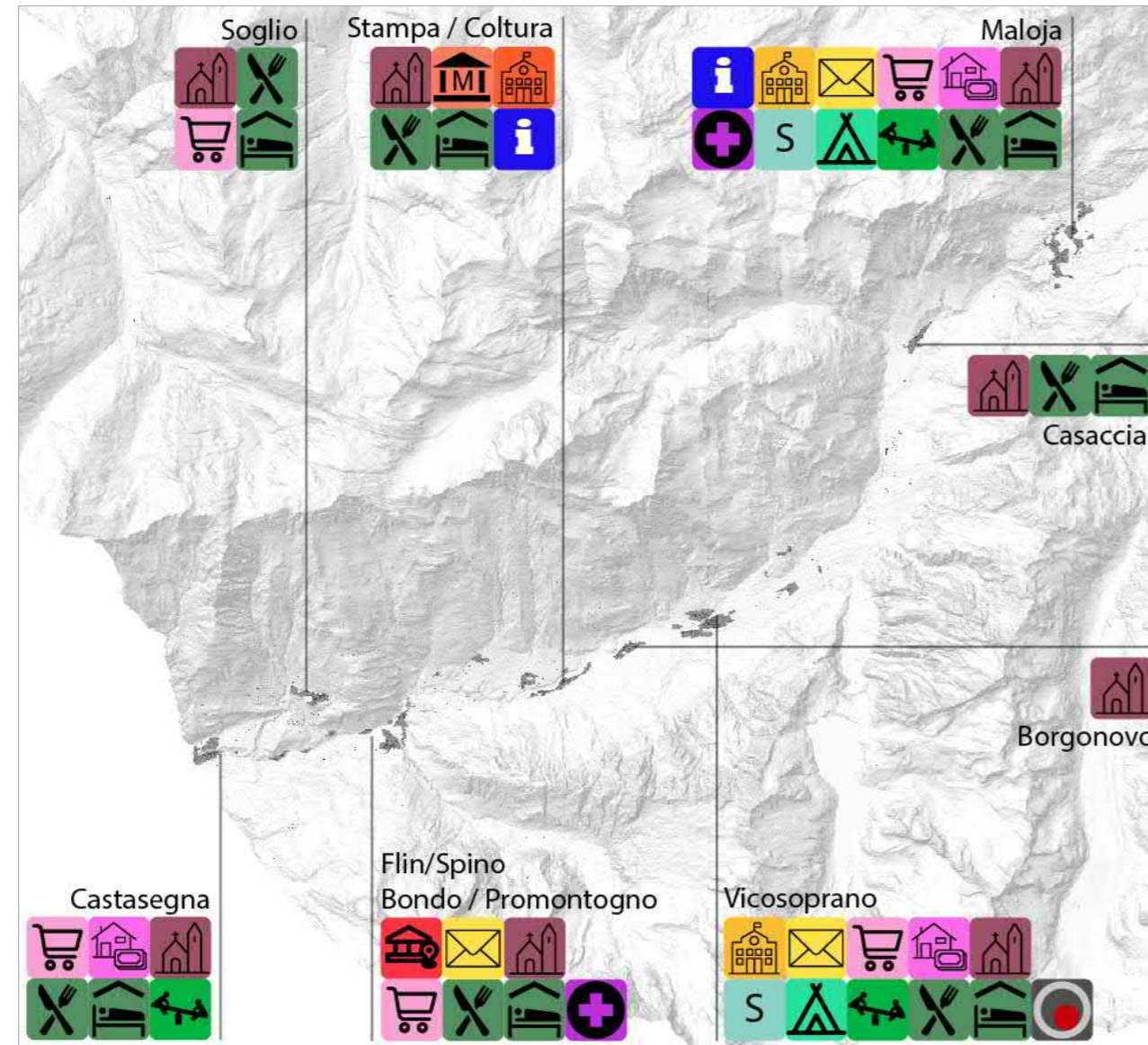
Offerta di abitazioni



Offerta variegata

- Il numero complessivo di abitazioni presenti sul territorio comunale ammonta a 2'067.
- Il numero di abitazioni vuote è diminuito negli ultimi anni. Tra il 2011 e il 2020 c'erano di media 17 abitazioni vuote, nel 2021 erano 6 e al 1° giugno 2022 ce n'erano solo 2.
- Con solamente 6 abitazioni (1° giugno 2021) vuote/non affittate il tasso di sfritto è molto basso (meno dell'1% del numero complessivo).
- Poco più della metà (56%) delle abitazioni conta tre o meno camere (GR: 53%).
- Il 22% delle abitazioni ha cinque o più camere (GR: 21%).
- Il numero di abitazioni secondarie è molto alto e raggiunge il 64%.
- Le abitazioni di vacanza si trovano principalmente a Maloja, all'interno degli insediamenti storici e sui monti.

Infrastruttura e approvvigionamento



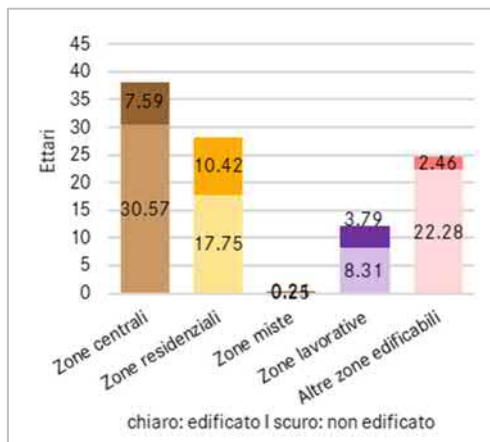
Buon approvvigionamento di base

- Asilo nido a Vicosoprano; scuola dell'infanzia e scuola elementare con mensa a Vicosoprano e Maloja (bilingue); scuola secondaria e di avviamento pratico con mensa a Coltura. Parte dei locali della scuola di Vicosoprano sono di dimensioni troppo piccole. Il locale attualmente utilizzato quale mensa a Vicosoprano non è di dimensioni sufficienti e l'organizzazione degli spazi non è ottimale. L'edificio scolastico di Maloja è di dimensioni troppo piccole e non permette un insegnamento al passo coi tempi.
- Centro sanitario (reparto acuto, reparto di lungodegenza, reparto demenza, studio medico, farmacia, Spitex, pronto soccorso, fisioterapia) a Flin; studio medico con ambulatorio a Maloja; drogheria a Vicosoprano.
- Negozi di alimentari a Castasegna, Soglio, Bondo, Promotogno, Vicosoprano e Maloja; centro fai da te a Vicosoprano. Il negozio di alimentari presente a Maloja non soddisfa più né le esigenze degli abitanti della frazione né quelle dei turisti.
- Filiale della posta a Promontogno, agenzie integrate con altri servizi a Vicosoprano e Maloja; banche a Castasegna e Vicosoprano, bancomat a Maloja.
- Centri sportivi a Vicosoprano e Maloja.
- Strutture ricettive (alberghi) in tutte le principali frazioni.
- Campeggi a Vicosoprano e Maloja. Il campeggio di Maloja non è più adeguato alla richiesta (dimensioni troppo piccole).



Riserva di zona edificabile e capacità

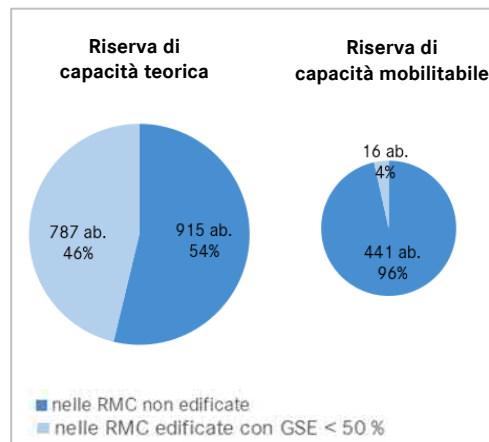
Stato dell'edificazione - dicembre 2022



Grandi riserve di zone centrali e residenziali

- Secondo il compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità (SUD) nel dicembre 2022 la riserva (superfici non edificate) di zone residenziali, miste e centrali ammonta a 18 ettari.
- Le riserve di zone lavorative sono 3.8 ettari.
- Le altre zone edificabili (zona orti e giardini, di rispetto, edifici e impianti pubblici e autorimesse-parcheggi) sono utilizzate al 90%.
- Nel calcolo sono comprese le superfici di zona RMC e di zona artigianale di Bondo, Promontogno, Sottoponte e Spino che a seguito della colata detritica non possono più essere sovraedificate.

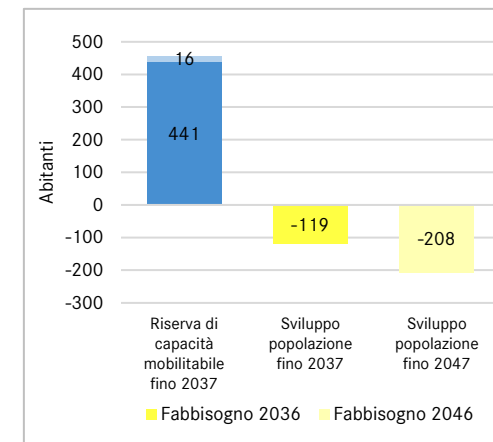
Riserva di capacità (RMC) - dicembre 2022



Riserve sufficienti per il doppio di abitanti

- Secondo il metodo di calcolo dell'ARE-GR la riserva di capacità teorica nelle zone RMC ammonta a 1'702 abitanti.
- La riserva di capacità mobilabile (realisticamente disponibile nei prossimi 15 anni) ammonta invece a 457 abitanti (quasi 27% della capacità teorica).

Paragone tra previsioni e riserve



Previsioni

- Secondo le previsioni stilate dall'ARE-GR (sulla base dei dati dell'Ufficio federale di statistica) il numero di abitanti del Comune di Bregaglia diminuisce, rispetto a fine 2022, di 119 unità entro il 2037 e di 208 entro il 2046.

Conclusioni / Osservazioni

- Viste le previsioni di sviluppo negativo del numero di abitanti nei prossimi 15/25 anni, secondo il calcolo dell'ARE-GR, le zone RMC sono sovradimensionate e vanno ridotte.
- Il Comune di Bregaglia non condivide appieno le previsioni stilate dall'ARE-GR. Le condizioni quadro particolari da prendere in considerazione per il calcolo delle previsioni e di conseguenza per la quantificazione del fabbisogno sono esposte in seguito, a pagina 13 e 14.



Stampa, Borgonovo, Vicosoprano - 2020

Fabbisogno di zone edificabili

Condizioni quadro particolari

Secondo il Piano direttore cantonale a ogni Comune, indipendentemente dalla previsione dello sviluppo degli abitanti, viene concessa una riserva adeguata di zone residenziali, miste e centrali. Per quantificare questa riserva il Cantone mette a disposizione le istruzioni tecniche «Determinazione del fabbisogno di zone edificabili».

Il Comune di Bregaglia vanta delle caratteristiche e delle condizioni quadro particolari, le quali devono assolutamente essere prese in considerazione per la determinazione del fabbisogno effettivo e adeguato di zone edificabili:

- Due degli obiettivi principali del Comune di Bregaglia sono (1) il mantenimento stabile del numero di abitanti e (2) la creazione di condizioni quadro attrattive per giovani famiglie.
- Il Comune è nato dalla fusione di cinque Comuni e comprende 14 frazioni (Castasegna, Soglio, Spino, Bondo, Promontogno, Caccior, Montaccio, Coltura, Stampa, Borgonovo, Vicosoprano, Roticcio, Pongello, Casaccia e Maloja).
- Il territorio comunale è molto vasto. Le due frazioni alle estremità ovest ed est di Castasegna rispettivamente Maloja distano 25 km l'una dall'altra (ca. 30 min. con l'automobile).
- Il territorio è suddiviso in tre subregioni (Sottoporta, Sopraporta e Maloja) diverse fra di loro sotto vari aspetti (p.e. clima, economia, struttura insediativa e rapporti interregionali).

- Maloja ha un'alta attrattività residenziale grazie alla vicinanza con l'Engadina e al prezzo concorrenziale del terreno edificabile rispetto all'Engadina stessa.
- C'è un alto numero di case di proprietà di Bregagliotti che vivono fuori Valle e utilizzano questi edifici quali residenze secondarie.
- Una parte degli edifici abitativi all'interno dei nuclei storici, attualmente utilizzati da indigeni, sono di grandi dimensioni. Una loro ristrutturazione comporta importanti investimenti, spesso non abordabili per giovani famiglie. Questi oggetti sono potenziali abitazioni secondarie e i loro prezzi (anche a seguito della LASEC) sono in aumento.
- La maggior parte degli edifici agricoli tradizionali presenti nei nuclei storici e non più utilizzati sono piccoli e non adatti quali abitazioni primarie. Essi sono inoltre determinati quali «edifici tipici del sito» e di regola non sono a disposizione per una trasformazione in abitazioni primarie. Inoltre, i costi per la compera e la trasformazione di tali edifici sono elevati.
- In mancanza di riserve di terreno edificabile sussiste il pericolo di un esodo di famiglie verso la limitrofa Italia (prezzi più bassi, buone scuole, luoghi attrattivi con buon soleggiamento, buon approvvigionamento) o altre regioni del Cantone e della Svizzera.
- La richiesta di abitazioni/appartamenti (e di conseguenza di lotti edificabili) idonei per persone anziane aumenta.

Per il calcolo del fabbisogno effettivo sono inoltre da prendere in considerazione le seguenti

tendenze, fattori esterni e sviluppi osservati nel corso degli ultimi anni:

- Negli ultimi 5 anni gli abitanti sono aumentati di 38 unità (media di 7.5 abitanti/anno).
- Un numero importante di Bregagliotti che ha vissuto durante l'intera vita lavorativa fuori dalla Bregaglia, a seguito del pensionamento, ritorna in Valle per passare la terza età in un luogo conosciuto e tranquillo.
- Persone, in parte benestanti («bestager»), che conoscono la Bregaglia come luogo di vacanza, a seguito del pensionamento spostano il proprio domicilio nel Comune dove trovano molta tranquillità e un'alta qualità di vita.
- Molte persone non differenziano più tra residenza primaria e secondaria. Infatti, queste persone passano più o meno lo stesso tempo sia in una sia nell'altra residenza. Le due dimore hanno la stessa funzione e importanza.
- Sempre più giovani desiderano vivere, lavorare e far crescere i propri figli in mezzo alla natura, con un'alta qualità di vita e lontano dai problemi ambientali (e non solo) presenti nelle città e nelle agglomerazioni.
- La legge sulle abitazioni secondarie sta creando una forte pressione sui prezzi degli immobili in modo particolare all'interno dei nuclei storici. In Engadina le riserve di abitazioni secondarie stanno esaurendo e si riscontra un ripiegamento degli interessati verso la Bregaglia. Riducendo le riserve di zona edificabile in modo importante aumenta automaticamente e involontariamente il prezzo del terreno. Questo è un ostacolo per

le giovani famiglie che vorrebbero rimanere o spostare il domicilio in Bregaglia.

- Più di un terzo delle persone attive nel mondo del lavoro che risiedono in Bregaglia si sposta giornalmente in Engadina per lavorare. Negli ultimi anni questo sviluppo si è accentuato. Ciò è da ricondurre al flusso di persone che non trovano più abitazioni in Engadina e quindi spostano il domicilio in Bregaglia.
- A causa della crisi climatica e per altri motivi (p. e. pandemia) il numero di persone che in futuro si sposterà ad abitare in luoghi freschi e tranquilli come la Bregaglia o l'Engadina Alta (Maloja) aumenterà in modo importante.
- Vista la buona esperienza avuta negli ultimi anni, il telelavoro assumerà con ogni probabilità un ruolo sempre più importante nel mondo del lavoro. Questo fatto porterà ad un aumento delle persone che sposteranno il domicilio dai centri alla periferia.
- Da alcuni anni si registra un forte aumento di domande di costruzione per nuove case uni- e bifamiliari. Nei prossimi anni è attesa una prosecuzione di questa tendenza positiva.

Determinazione del fabbisogno e distribuzione dei lotti edificabili

Viste le condizioni quadro particolari, le tendenze osservate e i fattori esterni è necessario disporre di una buona e adeguata offerta di lotti edificabili attrattivi, pronti all'edificazione, ben distribuiti sul territorio e a disposizione a corto termine soprattutto per giovani famiglie.

La distribuzione dei lotti edificabili sul territorio avviene secondo le funzioni e le peculiarità delle singole frazioni (raggiungibilità, approvvigionamento, servizi e attrattività residenziale) e in relazione al numero di abitanti.

Alle frazioni con un fattore alto (+++) si concede un lotto ogni 20 abitanti, con un fattore medio (++) un lotto ogni 30 abitanti e con un fattore basso (+) un lotto ogni 40 abitanti. La ripartizione indicativa è la seguente:

frazione	ab.	fattore	lotti	in elabor./realiz..
Castasegna	180	+++	9	
Soglio	140	+++	7	1
Bondo/ Promontogno	210	++	7	
Montaccio	35	+++	4	
Caccior	5	+	1	
Coltura	60	+++	3	1
Stampa	80	+	2	1
Borgonovo	85	++	3	
Vicosoprano	300	+++	15	
Roticcio	30	++	2	
Pongello	15	+	1	
Casaccia	100	++	4	
Maloja	350	+++	18	8

Il fabbisogno totale di lotti edificabili per l'intero territorio comunale si aggira attorno alle 76 unità. La dimensione e la tipologia (per case unifamiliari o plurifamiliari) dei lotti varia a seconda del tessuto insediativo e delle caratteristiche dell'edificazione presenti in loco. Con una dimensione media di 750 m² il fabbisogno comunale di zone residenziali, miste e centrali ammonta a ca. 5.0 - 6.0 ha.

Nel dicembre 2022 11 progetti erano in fase di elaborazione e/o realizzazione. Il numero e la distribuzione dei progetti nelle singole frazioni sono esposti nella tabella soprastante.



Sviluppo degli insediamenti e dell'infrastruttura

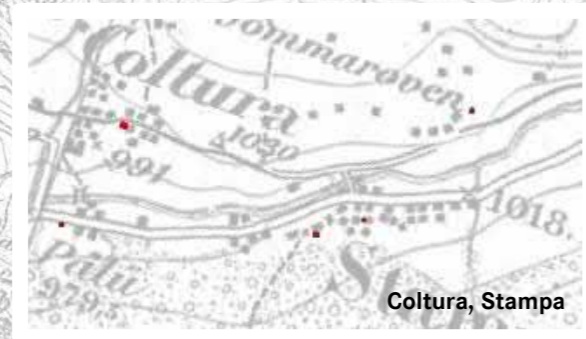
1880 - 1940



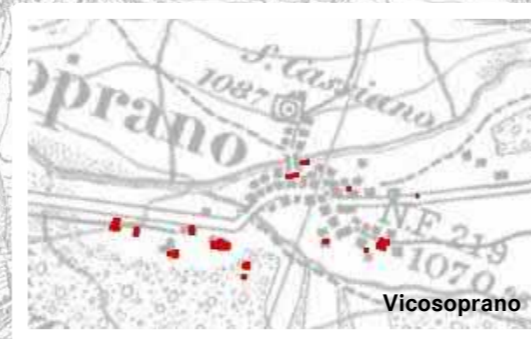
Soglio



Montaccio



Coltura, Stampa



Vicosoprano



Casaccia



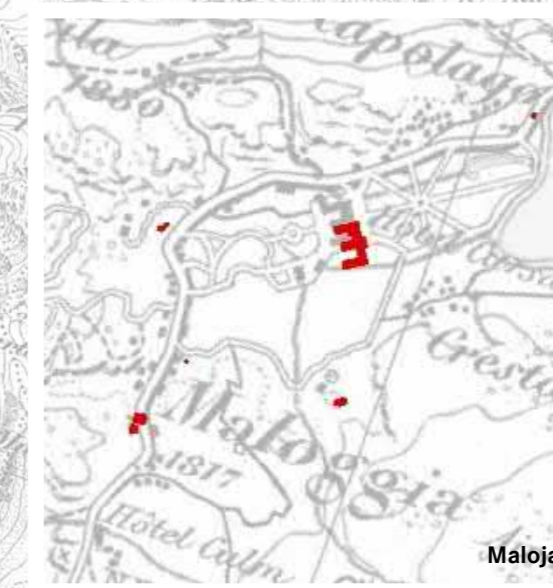
Castasegna



Spino, Bondo, Promontogno



Borgonovo



Maloja

Insedimenti

Prima del 1880

- Insediamenti storici compatti con spazi interni verdi/liberi (giardini e piazze).
- Edifici storici come p.e. Villa Garbald a Castasegna, Palazzi Salis a Soglio e Bondo, Nossa Dona a Promontogno, Castelmur a Coltura, Ciäsa Granda a Stampa, Pretorio a Vicosoprano e resti della Chiesa di S. Gaudenzio a Casaccia.
- Promontogno - Costruzione Albergo Bregaglia (1875/1876).

1880 - 1940

- Varie trasformazioni e ristrutturazioni all'interno degli insediamenti storici.
- Castasegna - Costruzione di vari edifici commerciali, del municipio e della scuola.
- Flin - Edificazione dell'ospedale.
- Bondo - Costruzione dell'edificio scolastico.
- Vicosoprano - Costruzione dei primi edifici all'entrata occidentale del paese.
- Maloja - Apertura del Maloja Palace (1884).

Paesaggio e infrastruttura

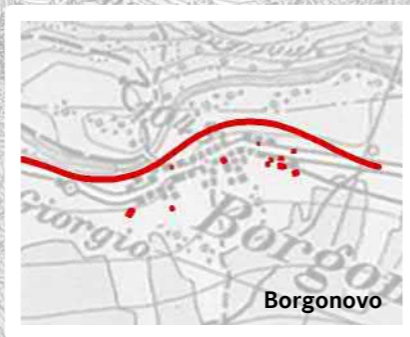
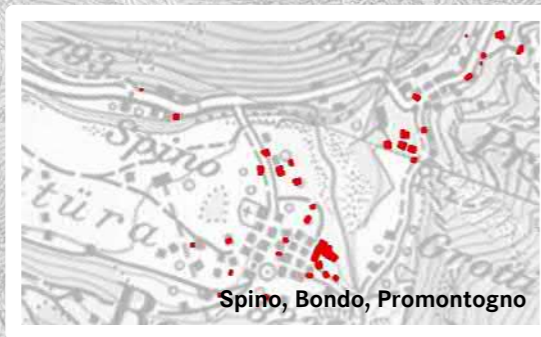
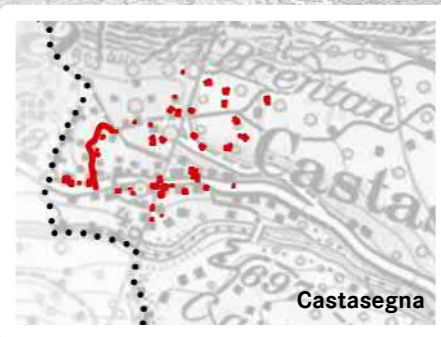
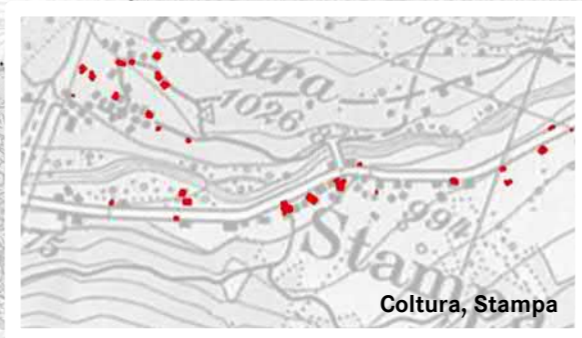
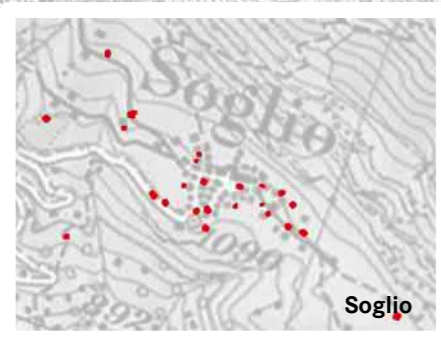
Prima del 1880

- La strada del Maloja attraversa tutti gli insediamenti storici situati nel fondovalle.
- Soglio si raggiunge con una strada carrozzabile.
- Gli edifici agricoli (stalle, fienili e cascine) sono sparsi sul territorio del fondovalle, in particolare sulla sponda orografica destra e sui monti.

1880 - 1940

- Costruzione acquedotti comunali.
- Prima centrale idroelettrica a Promontogno.
- Costruzione della strada carrozzabile che da Vicosoprano conduce a Roticcio.
- Maloja - Costruzione torre Belvedere (1884).

1941 - 1980



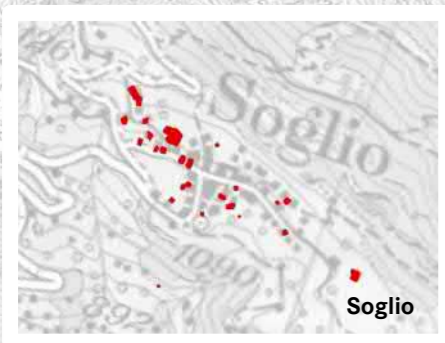
Insedimenti

- Varie trasformazioni e ristrutturazioni all'interno degli insediamenti storici.
- Castasegna - Costruzione delle case delle forze motrici e della dogana presso Brentan (Bruno Giacometti, 1957-59).
- Danghel, Farzett e Spino - Costruzione dei primi edifici artigianali.
- Flin - Ampliamento ospedale.
- Soglio - Edificazione di case unifamiliari ai limiti est dell'insediamento storico.
- Bondo/Promontogno - Edificazione delle prime case unifamiliari presso Clavera e Plev.
- Montaccio - Costruzione di edifici ai bordi dell'insediamento storico.
- Coltura - Prime case unifamiliari a Valär.
- Stampa - Apertura della scuola sec/sap (Bruno Giacometti, 1963).
- Borgonovo - Costruzione di nuovi edifici abitativi a monte dell'insediamento storico.
- Vicosoprano - Costruzione scuola e primi edifici residenziali a San Cassiano (incluse le case a schiera delle forze motrici (Bruno Giacometti 1955-64) e presso Cancai).
- Casaccia - Costruzione di nuovi edifici a nord dell'insediamento, lungo la strada del Maloja.
- Maloja - Edificazione prime case di vacanza.

Paesaggio e infrastruttura

- Costruzione della diga di sbarramento dell'Albigna, delle centrali idroelettriche presso Castasegna e Löbbia, della teleferica dell'Albigna e dell'infrastruttura (1955-59).
- Messa in esercizio delle circonvallazioni di Vicosoprano (1960) e Borgonovo (1975).
- Costruzione degli impianti di depurazione a Soglio, Vicosoprano e Maloja.

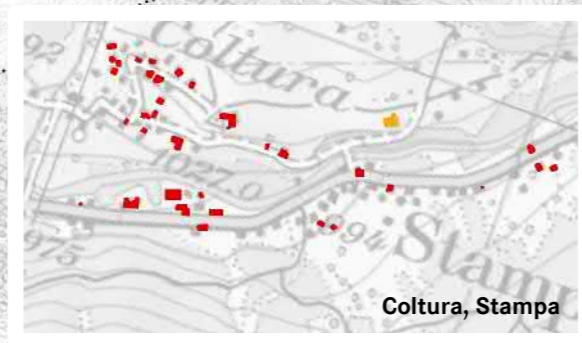
1981 - oggi



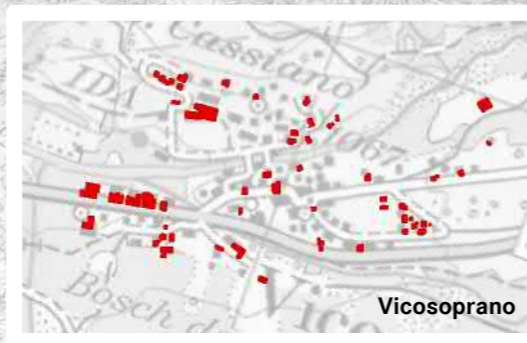
Soglio



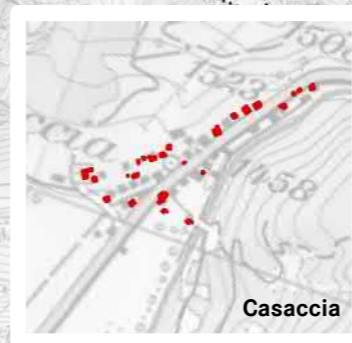
Montaccio



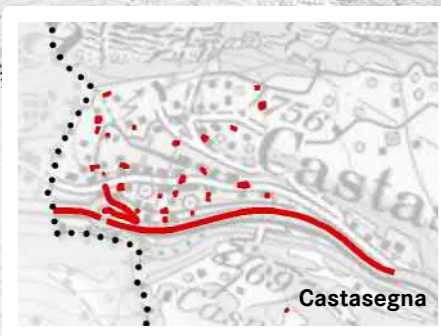
Coltura, Stampa



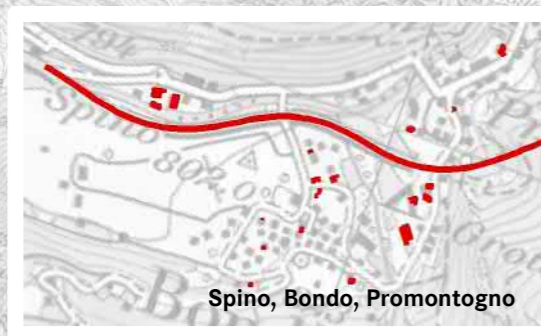
Vicosoprano



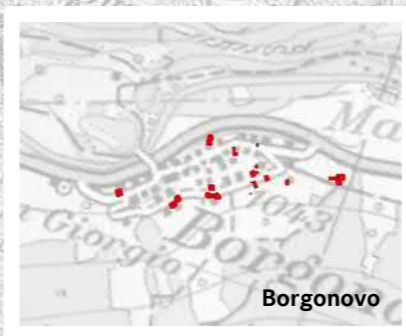
Casaccia



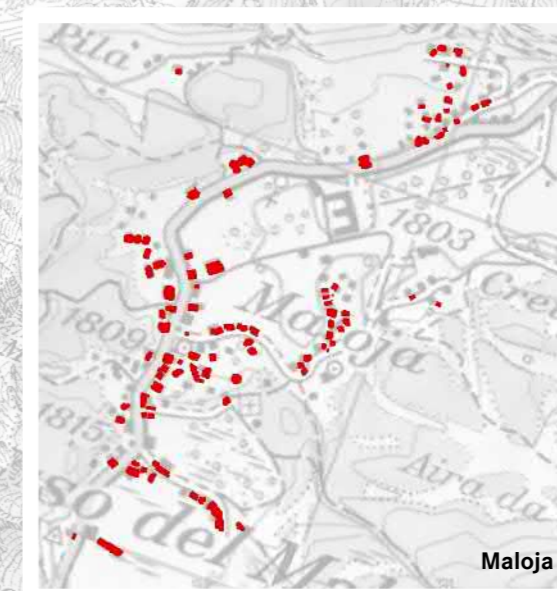
Castasegna



Spino, Bondo, Promontogno



Borgonovo



Maloja

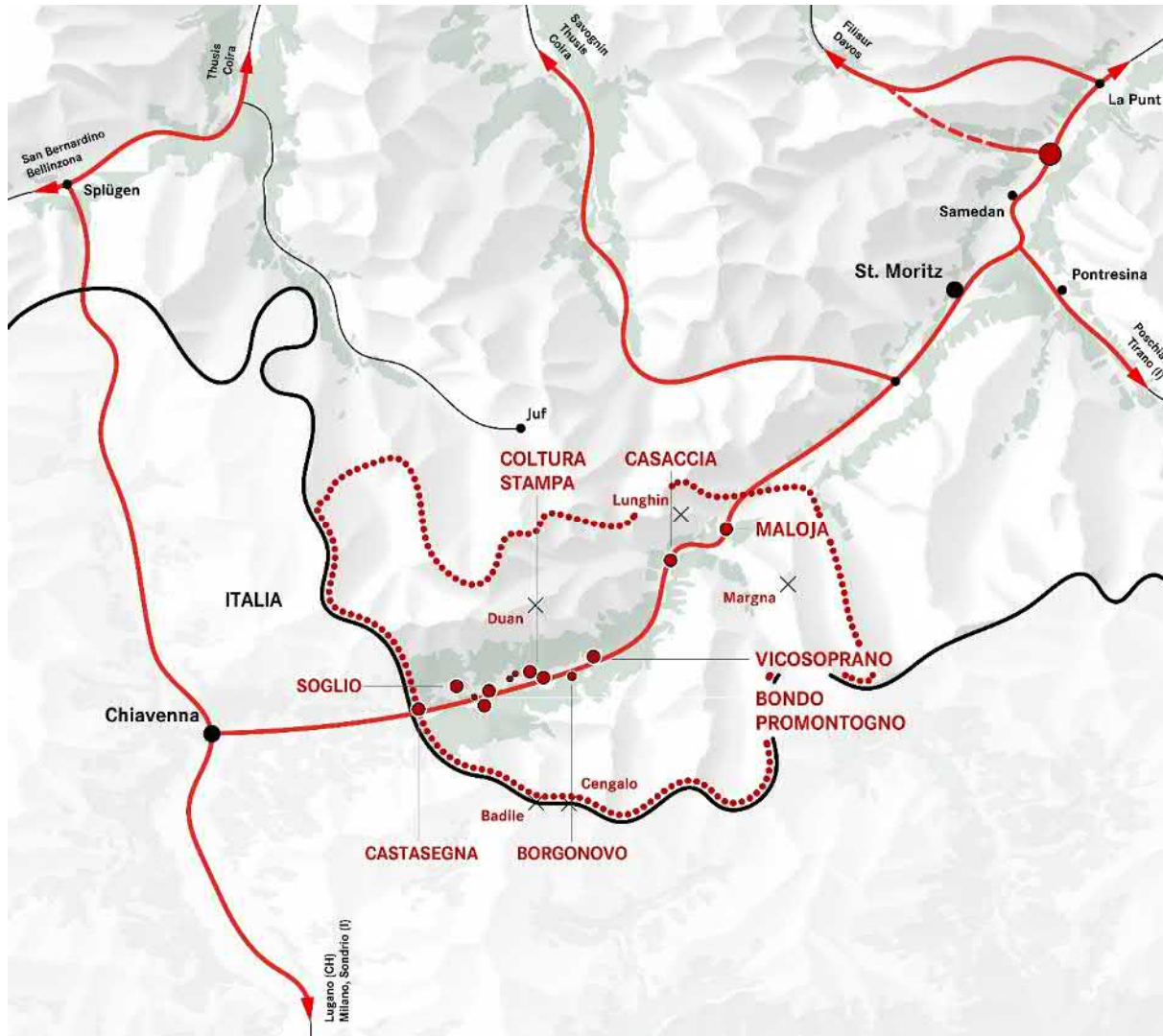
Insedimenti

- Poche trasformazioni e ristrutturazioni all'interno degli insediamenti storici.
- Attività edilizia nei quartieri residenziali (Bretan, Clavera, Plev, Montaccio, Coltura, Borgonovo, S. Cassiano, Cancai, Casaccia e Maloja).
- Castasegna - Ristrutturazione e ampliamento Villa Garbald con nuovo edificio (2004).
- Danghel, Farzett e Spino - Ampliamento edifici artigianali e industriali.
- Soglio - Costruzione delle prime case e dell'albergo la Soglina presso Lò.
- Promontogno - Costruzione della palestra.
- Stampa - Ampliamento scuola sec/sap.; edificazione e completamento del quartiere artigianale a ovest dell'abitato.
- Vicosoprano - Ampliamento scuola, costruzione palestra e centro sportivo; realizzazione quartiere artigianale entrata ovest del paese e costruzione primi edifici in zona artigianale Crott.
- Maloja - Palestra e pista di ghiaccio.

Paesaggio e infrastruttura

- Costruzione di vari edifici agricoli al di fuori della zona edificabile.
- Ampliamento/risanamento acquedotti comunali e allacciamento di quasi tutte le frazioni alla canalizzazione.
- Apertura circonvallazione Promontogno (1991) e Castasegna (2003).
- Importante correzione della strada del Passo del Maloja presso Plan da la Fola.
- Nuova stazione di partenza funivia dell'Albigna.
- Messa in funzione dell'impianto di depurazione tra Stampa e Promontogno.
- Frana del Cengalo con colata detritica (2017) e inizio lavori per ricostruzione di Bondo (2021).

Strutture sovraordinate



Posizione / collegamento

Il territorio si estende sull'intera parte svizzera della Val Bregaglia. Dall'insediamento a occidente di Castasegna, al confine con l'Italia, la valle sale fino a raggiungere la località turistica di Maloja, geograficamente situata in Engadina. Proseguendo da Maloja verso oriente si arriva a St. Moritz. Coira e il resto del Cantone si raggiungono superando il passo del Giulia o passando per Chiavenna e il passo dello Splüga.

Paesaggio

La valle è caratterizzata da numerose montagne che superano i 3'000 m. La Bondasca, con le spettacolari vette del Cengalo e del Badile, attira amanti della montagna da tutto il mondo. Sottoporta è caratterizzato da numerosi castagneti che si estendono ai limiti degli insediamenti. Sopraporta si contraddistingue per i molteplici insediamenti caratteristici siti tra le località di Vicosoprano e Casaccia. In modo particolare sulla sponda orografica destra si trovano svariati monti (p.e. Dair, Tombal, Plän Vest, Durbegia e Nambrun) caratterizzati da edifici agricoli tradizionali in parte utilizzati quali case di vacanza e accessibili solo a piedi.

Insedimenti

Castasegna, Bondo/Promontogno, Stampa, Borgonovo, Vicosoprano, Casaccia e Maloja si trovano sul fondovalle. Le frazioni di Soglio, Caccior, Montaccio e Roticcio sono posizionate sulla sponda orografica destra della Valle, godendo così di un ottimo soleggiamento.



Analisi insediamento - Castasegna



Situazione di partenza

- Insediamento storico d'importanza nazionale (ISOS)
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Infrastruttura pubblica
- Area a destinazione lavorativa
- P Parcheggio pubblico
- Albergo/Struttura ricettiva
- Azienda agricola

Osservazioni particolari

Area residenziale

- Quartiere con case unifamiliari (EWZ e dogana). Edificazione di alto valore architettonico/urbanistico (1957-59, B. Giacometti) con ampi spazi verdi alberati (castagni).
- Brentan est - Superfici urbanizzate e pronte all'edificazione, in parte site all'interno del piano di quartiere. Alternativa: Considerare in parte quale potenziale di dezonamento (margine dell'insediamento).
- Plev - Piccole superfici non edificate, in parte sottoutilizzate e adatte al completamento dell'edificazione.

Area a destinazione lavorativa

- Superficie utilizzata come deposito in modo disordinato.

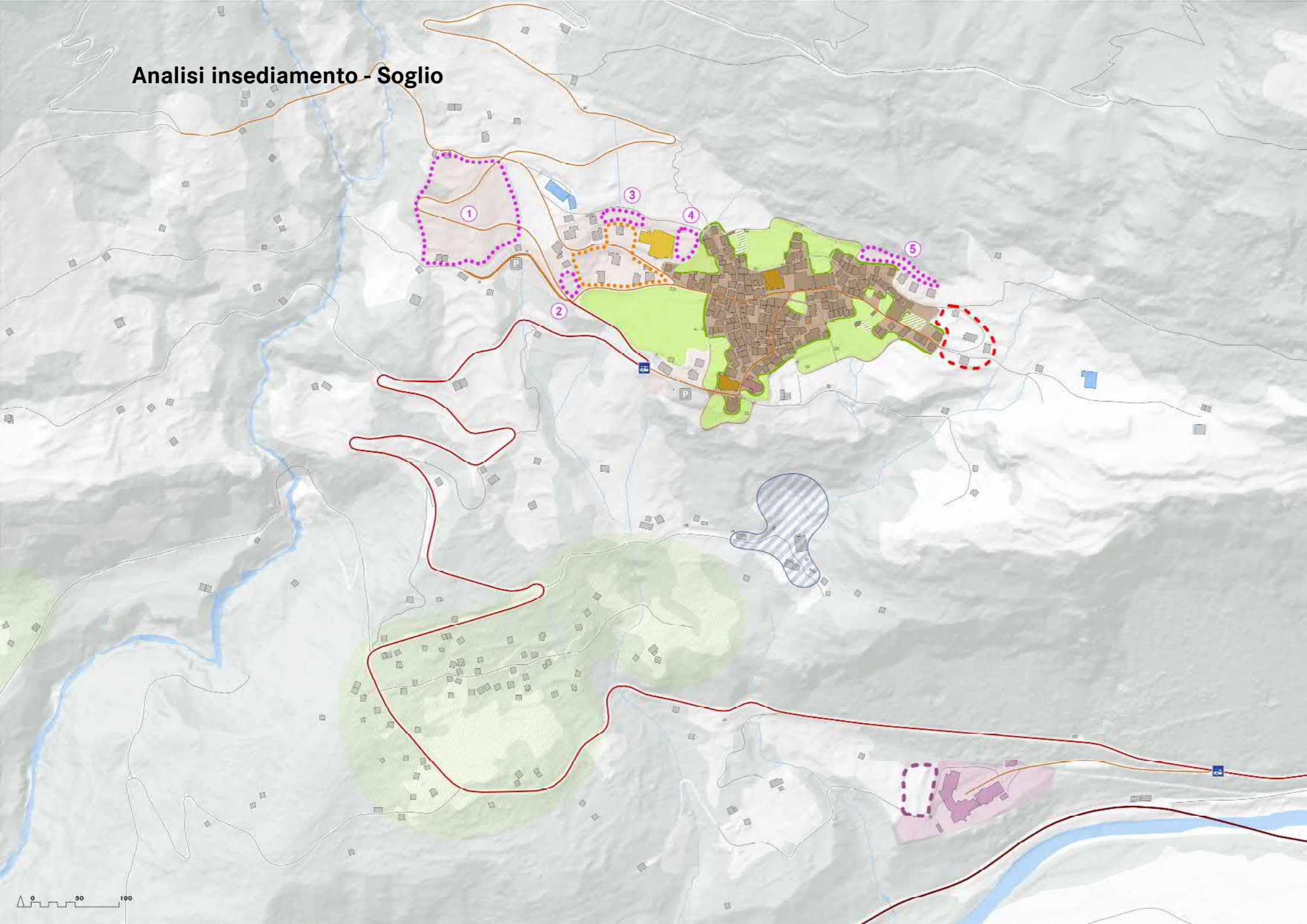
Area verde/libera e paesaggio ai limiti dell'insediamento

- Ulteriore importante spazio verde/libero.
- Brentan - Selva castanile con cascine tradizionali.

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

- Brentan - Superficie in zona di pericolo elevato, al margine dell'insediamento, solo parzialmente urbanizzata ed esposta a radiazioni ionizzanti.
- Plev - Superficie al margine dell'insediamento, non urbanizzata e ripida.
- Plän Scher - Superficie al margine dell'insediamento, non urbanizzata e in luogo ripido.
- Piano di quartiere Brentan ovest - Superficie adatta per un eventuale seconda tappa di utilizzazione.

Analisi insediamento - Soglio



Situazione di partenza

- Insediamento storico d'importanza nazionale (ISOS)
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Area cava
- P Parcheggio pubblico
- Albergo/Struttura ricettiva
- Azienda agricola

Osservazioni particolari

Infrastruttura pubblica

- Flin - Centro sanitario Val Bregaglia (CSB).
- Flin - Potenziale area per ampliamento del CSB.

Area con potenziale di conservazione

- Via Foppa - Edifici agricoli ai limiti del nucleo storico.

Area residenziale

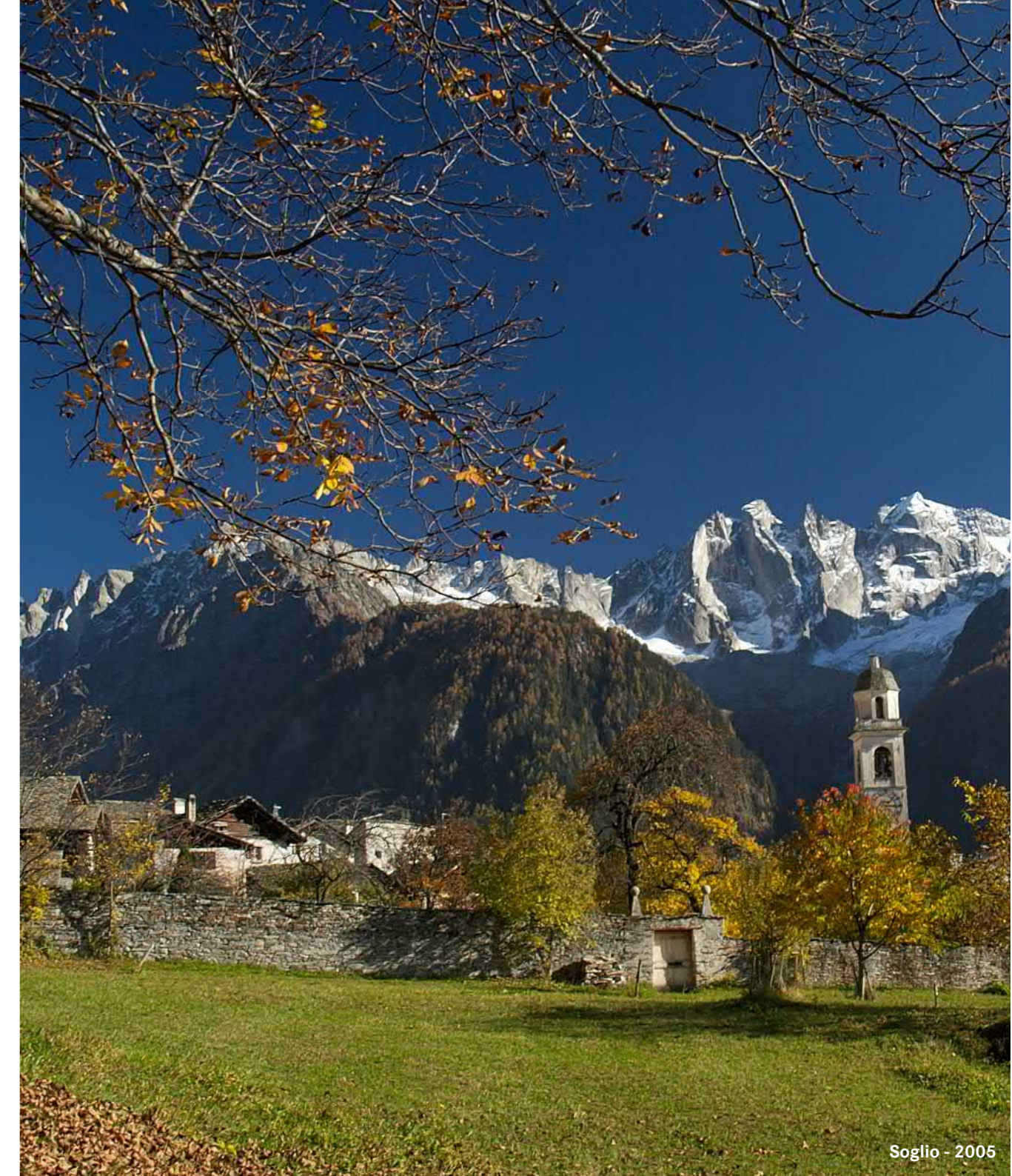
- Lò - Piano di quartiere in vigore. Superfici urbanizzate e pronte all'edificazione. Potenziale per densificare e ottimizzare l'uso del suolo.

Area verde/libera e paesaggio ai limiti dell'insediamento

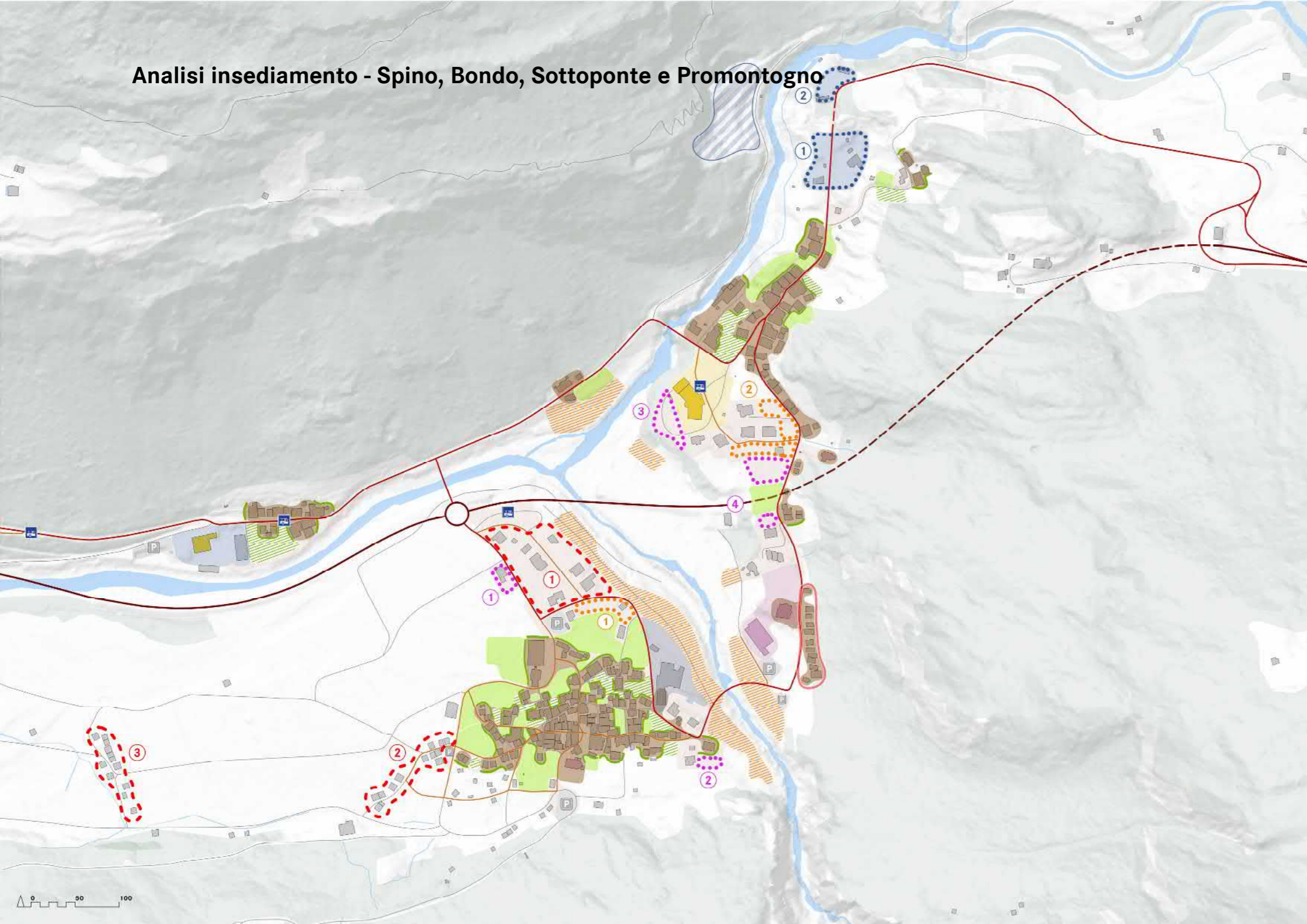
- Ulteriore importante spazio verde/libero
- Piazza - Selva castanile con cascine tradizionali (in gran parte trasformate in case di vacanza).

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

- Plazzüra - Zona distaccata dall'insediamento, in parte zona di pericolo, obbligo piano di quartiere e non urbanizzata. Potenziale per sviluppo turistico/benessere.
- Lò - Superficie al margine dell'insediamento e alberata.
- Lò - Area al margine dell'insediamento, parz. urbanizzata e secondo piano di quartiere in parte non edificabile.
- Lò - Zona cuscinetto tra il quartiere e l'insediamento storico. Superficie solo parzialmente urbanizzata.
- Gassa d'Uspadera - Area non urbanizzata, al margine dell'insediamento e ripida.



Analisi insediamento - Spino, Bondo, Sottoponte e Promontogno



Situazione di partenza

- Insediamento storico d'importanza nazionale (ISOS - Bondo e Promontogno)
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Infrastruttura pubblica
- Area a destinazione lavorativa e mista
- Area cava
- Parcheggio pubblico
- Albergo/Struttura ricettiva
- Zona alberghiera

Osservazioni particolari

Infrastruttura pubblica

- Promontogno - Amministrazione comunale e palestra.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione

- Clavera - Quartiere sito in luogo esposto. Superficie sottoutilizzata e sviluppata senza un chiaro concetto.
- Mott Curtin/Dimvich - Gruppo di edifici agricoli tradizionali a ridosso dell'insediamento storico attualmente in zona agricola.
- Caltùra - Gruppo di edifici agricoli tradizionali in zona agricola.

Area residenziale

- Lan Streciän - Superficie urbanizzata e nel PGS destinata alla concentrazione dell'edificazione.
- Plev - Superfici urbanizzate e adatte al completamento dell'edificazione.

Area a destinazione turistica

- I Crott - Gruppo caratteristico di crotti storici con ristorante; In parte non più utilizzati e in buona parte di proprietà del Comune.

Area a destinazione lavorativa

- Al Canun/Scalota - Superficie in parte in zona artigianale e in parte in zona per depositi aziendali utilizzata quale deposito in modo disordinato.
- Scalotun - Deposito abbandonato e disordinato all'entrata della frazione di Promontogno.

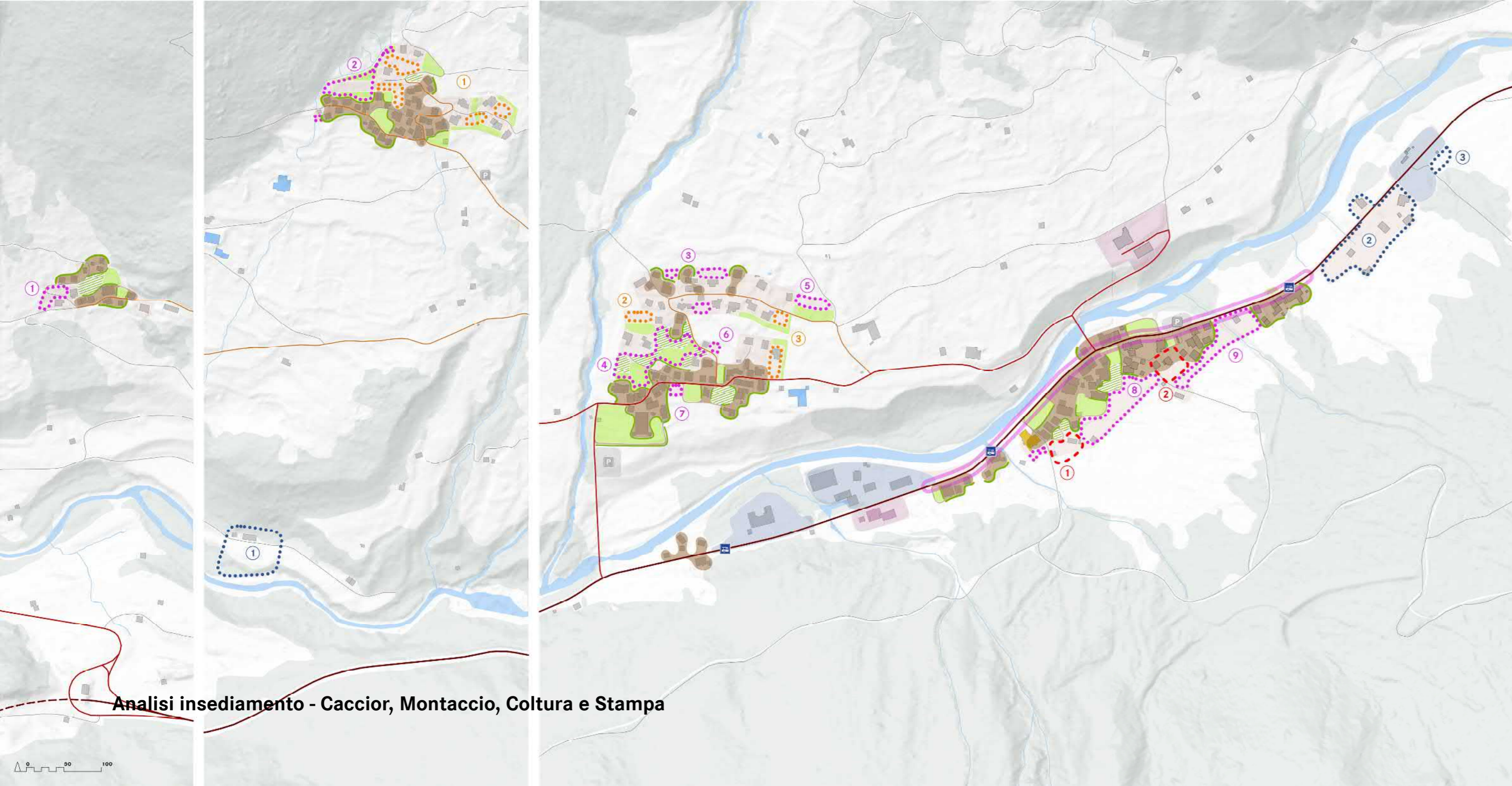
Area verde/libera

- Ulteriore importante spazio verde/libero

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

- Area compromessa dalla frana del Cengalo e destinata alla costruzione delle opere di protezione.
- Clavera - Unica particella ad ovest della Via da Mezz situata in zona edificabile.
- Punt - Superficie al margine dell'insediamento e non urbanizzata.
- Albergo Bregaglia - Superficie al margine dell'insediamento; eventualmente valutare un cambiamento di destinazione (in zona alberghiera).
- Plev - Superficie al margine dell'insediamento, non urbanizzata e esposta a inquinamento fonico e ambientale.





Analisi insediamento - Caccior, Montaccio, Coltura e Stampa

Situazione di partenza

- Insediamento storico d'importanza nazionale (ISOS - Coltura e Stampa)
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Infrastruttura pubblica
- Area a destinazione lavorativa
- Parcheggio pubblico
- Albergo/Struttura ricettiva
- Azienda agricola

Osservazioni particolari

Infrastruttura pubblica

- Stampa - Scuola secondaria e di avv. pratico.

Spazio stradale

Stampa - Strada cantonale attraversa l'abitato. Inquinamento fonico e ambientale in modo particolare la mattina e la sera dovuti al traffico pendolare. Sicurezza per il traffico lento insufficiente.

Area con potenziale di riorganizzazione

- Stampa - Superficie a ridosso dell'insediamento storico, parzialmente urbanizzata. Concetto urbanizzazione e edificazione necessario.
- Stampa - Superficie a ridosso dell'insediamento storico lungo il sentiero che conduce a Praacc. Potenziale per sviluppo residenziale. Concetto urbanizzazione e edificazione necessario.

Area residenziale

- Montaccio - Superfici site all'interno dell'insediamento, urbanizzate e pronte all'edificazione.
- Coltura - Superficie all'interno del piano di quartiere in vigore, urbanizzata e pronta all'edificazione.

- Coltura - Superficie all'interno del piano di quartiere in vigore, adatta al completamento dell'edificazione creando un chiaro finale dell'insediamento verso est.

Area a destinazione lavorativa

- Palza d'Ent - Area utilizzata dall'Ufficio caccia e pesca per l'allevamento di pesci (pescicoltura).
- Canvacia / Ca dal Mott - Superficie in zona residenziale in parte utilizzata a scopo lavorativo. Luogo ben urbanizzato e al centro della Valle.
- Ca dal Mott - Superficie fuori dalla zona edificabile utilizzata quale deposito.

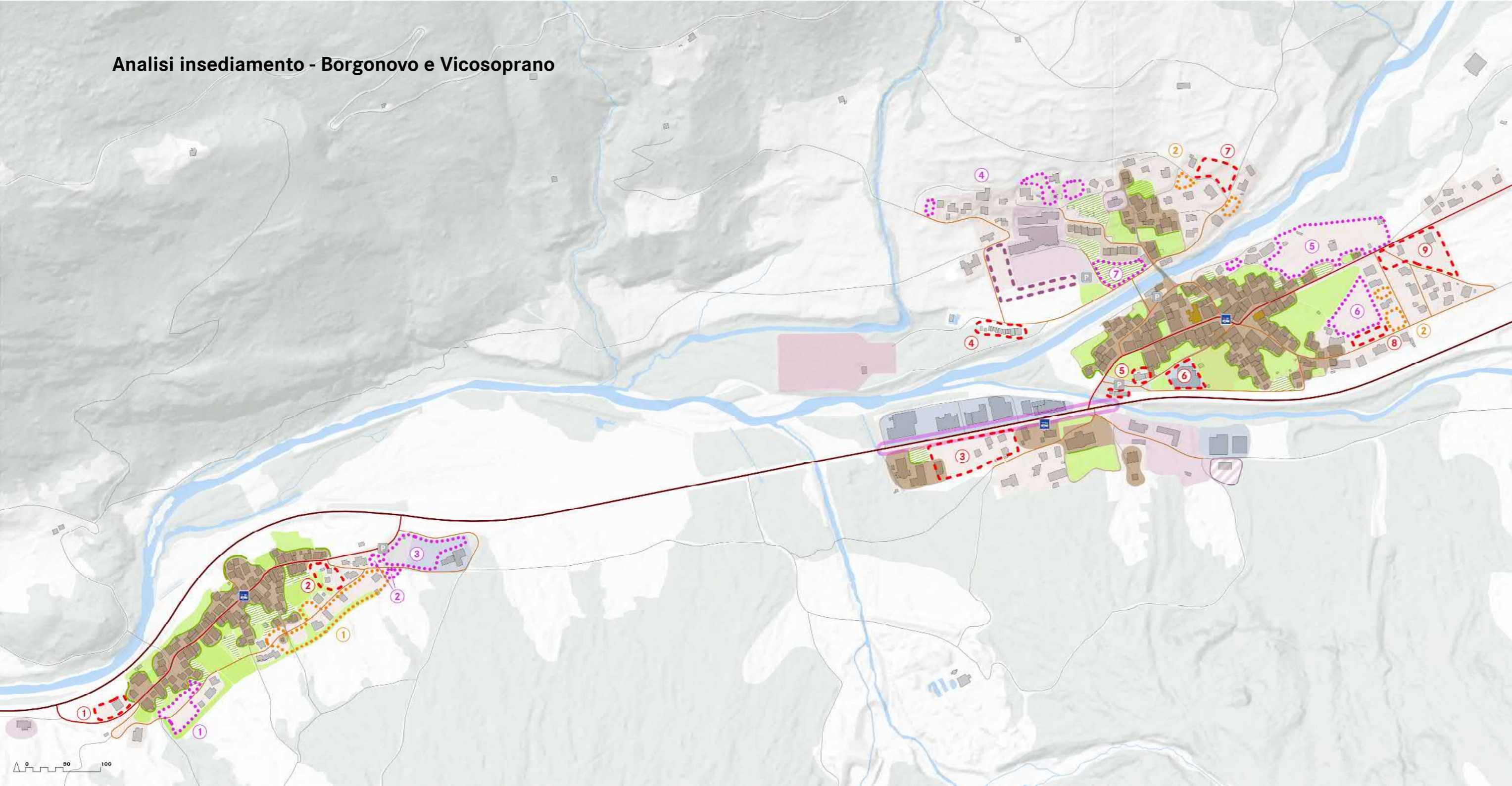
Area verde/libera

- Ulteriore importante spazio verde/libero

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

- Caccior - Superficie al margine dell'insediamento non urbanizzata.
- Montaccio - Superfici al margine dell'insediamento in parte non urbanizzate.
- Coltura, Valär - Superfici al margine dell'insediamento, solo parzialmente urbanizzate e esposte a radiazioni ionizzanti.
- Coltura - Zona cuscinetto (spazio verde) ai limiti del nucleo storico di Coltura e a separazione dei due insediamenti di Coltura e Valär.
- Coltura, Valär - Superficie al margine dell'insediamento in un luogo esposto.
- Coltura - Particella «satellite» a nord della strada che conduce a Valär.
- Coltura - Zona cuscinetto a ridosso e al margine dell'insediamento storico.
- Stampa, Al Calcett/Praacc - Vasta superficie al margine dell'insediamento storico non urbanizzata.
- Stampa, Praacc/Val Scüra - Superficie al margine dell'insediamento storico, non urbanizzata e esposta a inquinamento fonico e ambientale.

Analisi insediamento - Borgonovo e Vicosoprano



Situazione di partenza

- Insediamento storico d'importanza nazionale (ISOS - Borgonovo e Vicosoprano)
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero nel/ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Infrastruttura pubblica
- Azienda forestale
- Area a destinazione lavorativa
- Parcheggio pubblico
- Albergo/Struttura ricettiva
- Azienda agricola

Osservazioni particolari

Infrastruttura pubblica

- Riserva per l'infrastruttura pubblica in parte già all'interno della zona edificabile.

Spazio stradale

- Vicosoprano - Strada cantonale. Inquinamento fonico e ambientale dovuti al traffico pendolare. Assenza di un marciiede sul lato nord.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o riqualifica

- Borgonovo, entrata ovest - Superficie in luogo esposto, usata quale parcheggio e deposito, oggetto di disturbo.
- Borgonovo, entrata est - Superficie sottoutilizzata con edifici sparsi. Modifica piano di quartiere in vigore necessaria.
- Vicosoprano, entrata ovest - Superficie urbanizzata ma sottoutilizzata.
- Vicosoprano, Sotaram - Piccole rimesse che deturpano il paesaggio.
- Vicosoprano, entrata ovest del nucleo - rimesse ubicate in luogo esposto e di disturbo.

- Vicosoprano, Curtin - Edificio lavorativo ubicato in un luogo esposto in un'importante spazio verde di fronte al nucleo storico.

- Vicosoprano, Fràscian - Potenziale per edificazione concentrata lungo la strada. Alternativa: Considerare quale potenziale di dezonamento (margine dell'insediamento).

- Vicosoprano, Cancai - Superficie a ridosso del nucleo storico ideale per una concentrazione dell'edificazione lungo la Via Muntegn.

- Vicosoprano, Runcalacc - Superficie da riorganizzare sulla base di un concetto urbanistico a medio termine.

Area residenziale

- Borgonovo - Superfici all'interno del piano di quartiere in vigore, urbanizzate e pronte all'edificazione.

- Vicosoprano - Superfici urbanizzate pronte all'edificazione all'interno dell'insediamento.

Area verde/libera

- Ulteriore importante spazio verde/libero

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

- Borgonovo - Superficie al margine dell'insediamento storico.

- Borgonovo - Superfici al margine dell'insediamento e di dimensioni ridotte.

- Borgonovo - Superficie a destinazione lavorativa e per parcheggi in un luogo molto esposto al margine dell'insediamento.

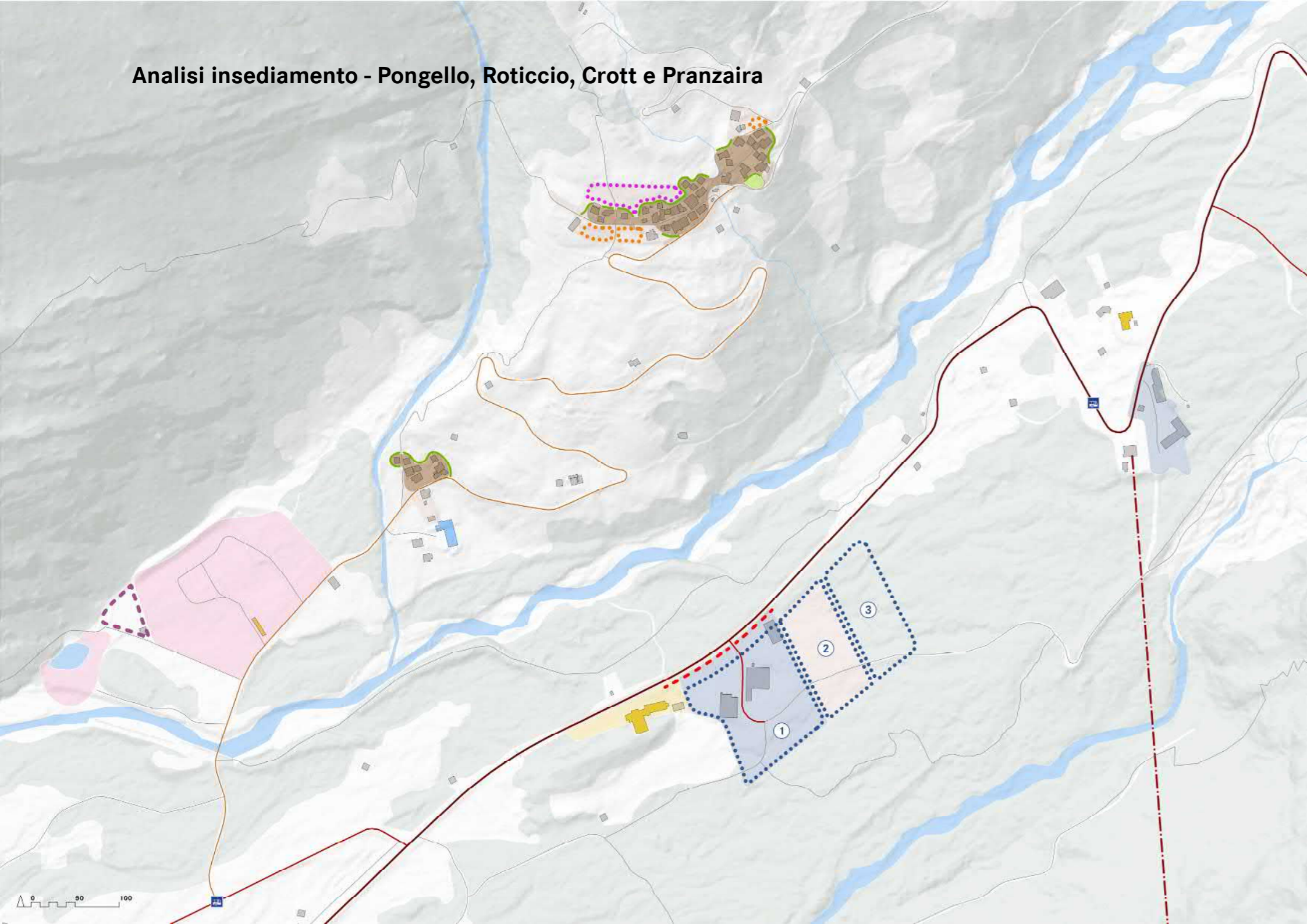
- Vicosoprano, S. Cassiano - Superfici al margine dell'insediamento, in parte non urbanizzate e ripide.

- Vicosoprano, Cadalpena - Superficie al margine dell'insediamento storico e non urbanizzata.

- Vicosoprano, Cancai - Spazio verde presso il nucleo e solo in parte urbanizzata.

- Vicosoprano, S Cassiano - Zona di pericolo elevato.

Analisi insediamento - Pongello, Roticcio, Crott e Pranzaira



Situazione di partenza

- Insediamento storico
- Bordo intatto dell'insediamento storico
- Spazio verde/libero ai limiti del nucleo storico
- Area insediativa
- Area a destinazione lavorativa
- Albergo/Struttura ricettiva
- Zona alberghiera
- Zona campeggio
- Azienda agricola

Osservazioni particolari

Infrastruttura turistica

- Potenziale per l'ampliamento del campeggio.

Area con potenziale di riqualifica

- Crott - Vista dalla strada cantonale su area a destinazione lavorativa disordinata. Necessità di riqualificare lo spazio lungo la strada cantonale.

Area residenziale

- Roticcio - Superfici completamente urbanizzate.

Area a destinazione lavorativa

- Superficie pronta all'edificazione e predisposta per lo sviluppo a corto termine, distante dall'abitato e ottimamente urbanizzata (accesso strada cantonale). Ideale per ubicazione di artigianato «pesante». Sviluppo avvenuto finora non coordinato e senza concetto approfondito a lungo termine.

- Superficie per lo sviluppo dell'area a destinazione lavorativa a medio termine. Permesso di dissodamento rilasciato (è però necessario dimostrare il fabbisogno di zona artigianale).

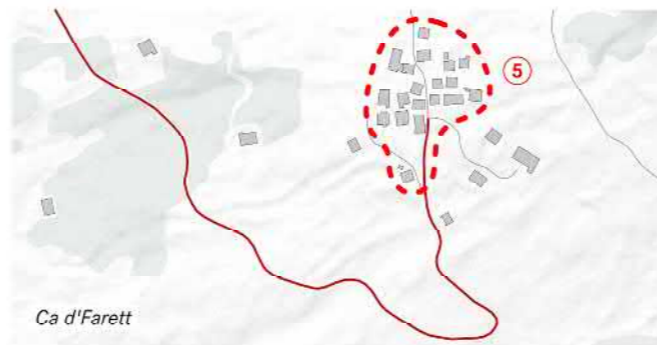
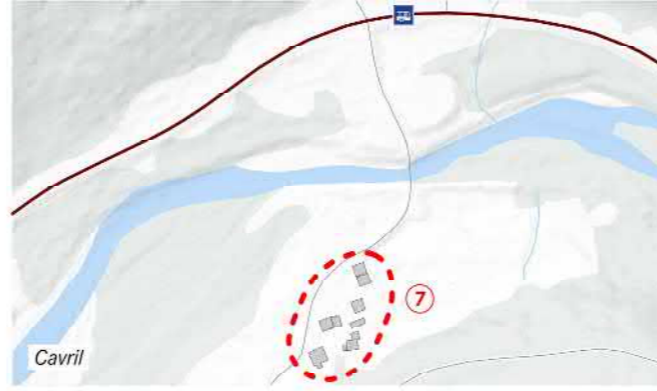
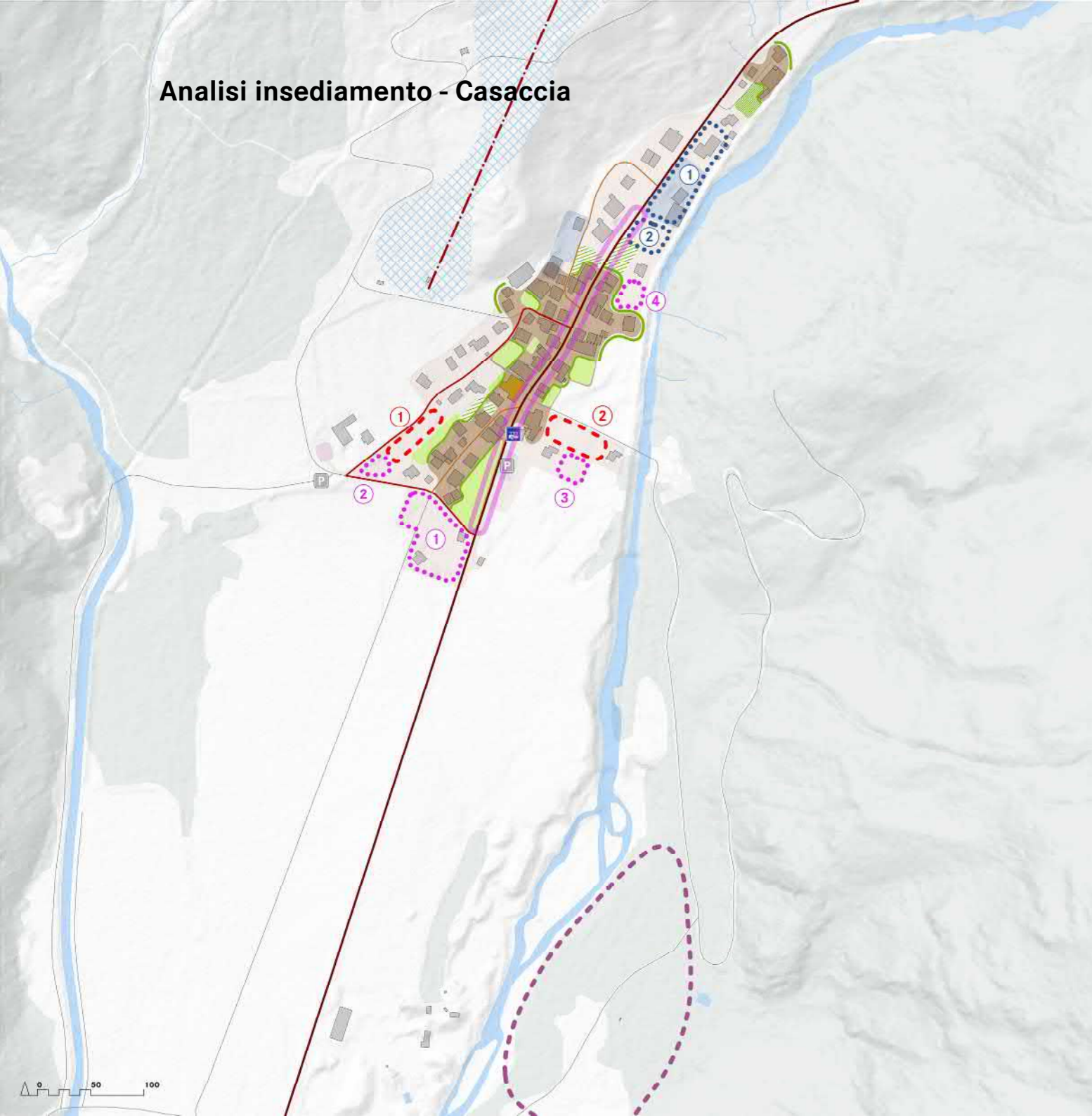
- Superficie per lo sviluppo a destinazione lavorativa a lungo termine. Attualmente in zona forestale.

Potenziali per la riduzione della zona edificabile










- Roticcio - Superficie al margine dell'insediamento e non urbanizzata.



Analisi insediamento - Casaccia




Situazione di partenza


-  Insediamento storico
-  Bordo intatto dell'insediamento storico
-  Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
-  Area insediativa
-  Pista di sci alpino/sciovvia
-  Area a destinazione lavorativa
-  Parcheggio pubblico
-  Albergo/Struttura ricettiva
-  Azienda agricola

Osservazioni particolari





Infrastruttura turistica




-  Sur l'Aua - Area utilizzata durante alcuni periodi dell'anno da gruppi scout. Potenziale per l'instaurazione di un campeggio per passanti.

Spazio stradale



-  Strada cantonale che attraversa l'abitato. Inquinamento fonico e ambientale in modo particolare la mattina e la sera dovuti al traffico pendolare. Sicurezza per il traffico lento insufficiente.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione


-  Via Ruina - Luogo tranquillo. Superfici urbanizzate e pronte all'edificazione. Composizione particellare non ottimale per permettere un'edificazione densa. Alternativa: Considerare quale potenziale di dezonamento (margine dell'insediamento).
-  Via sur l'Aua - Superficie urbanizzata e pronta all'edificazione. Ideale per una concentrazione lungo la strada. Alternativa: Considerare quale potenziale di dezonamento (margine dell'inseimento).
-  Röivan - Piccolo gruppo di edifici tradizionali in gran parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) sito in zona protezione del nucleo.
-  Zocca - Piccolo gruppo di edifici tradizionali in parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) sito in zona protezione del nucleo.

-  Ca d'Farett - Gruppo di edifici tradizionali in parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) sito in zona protezione del nucleo.
-  Löbbia - Gruppo di edifici agricoli tradizionali la metà dei quali ancora allo stato originale sito in zona protezione del nucleo.
-  Cavril - Piccolo gruppo di edifici tradizionali in parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) attualmente in zona di conservazione.





Area a destinazione lavorativa

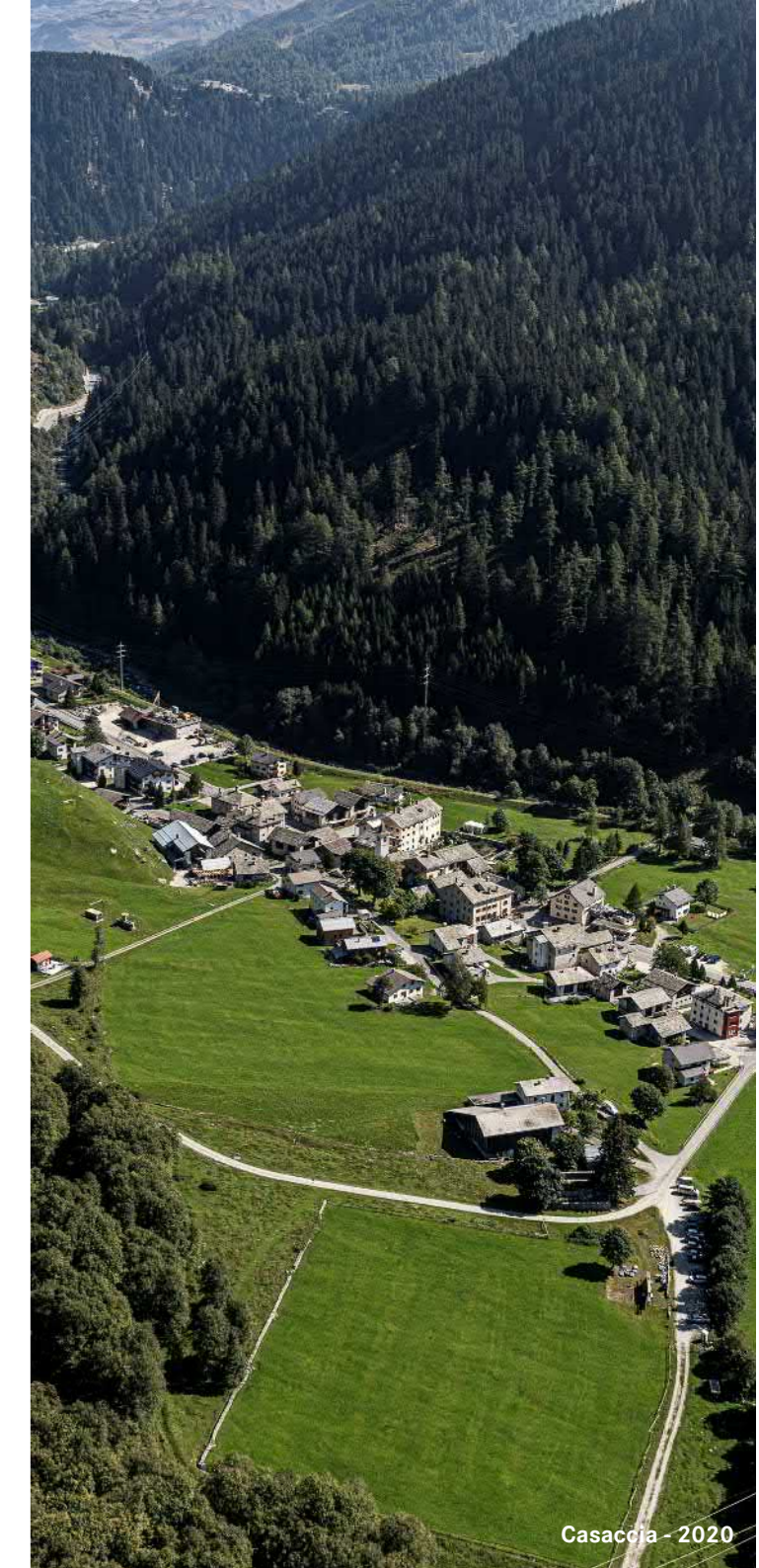
-  Superficie all'entrata nord di Casaccia utilizzata quale deposito aziendale disordinato e di qualità architettonica dubbia.
-  Superficie a ridosso dell'area a destinazione lavorativa adatta ad un ampliamento di quest'ultima.

Area verde/libera

-  Ulteriore importante spazio verde/libero

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

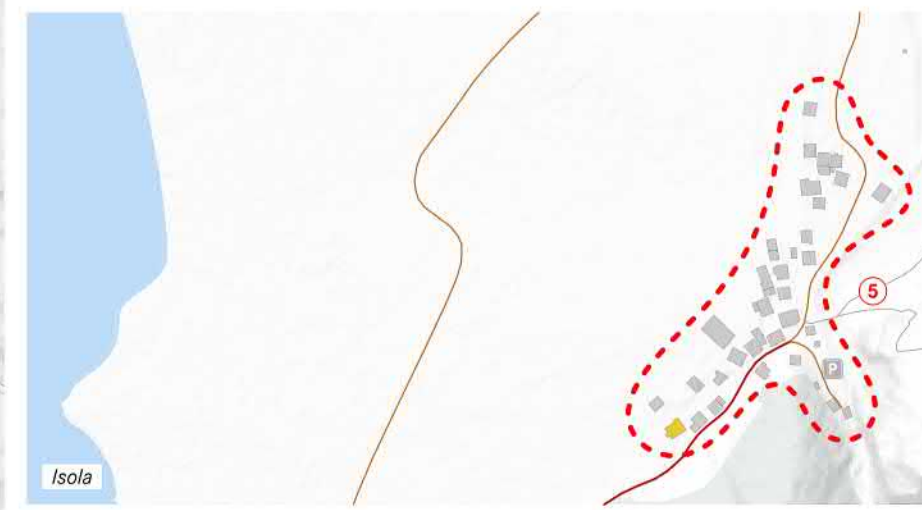
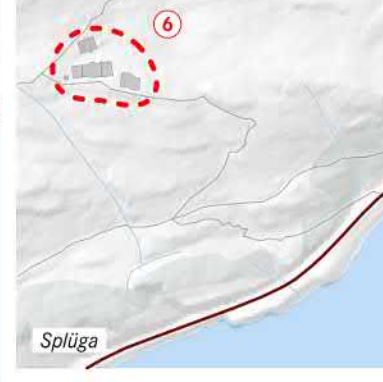
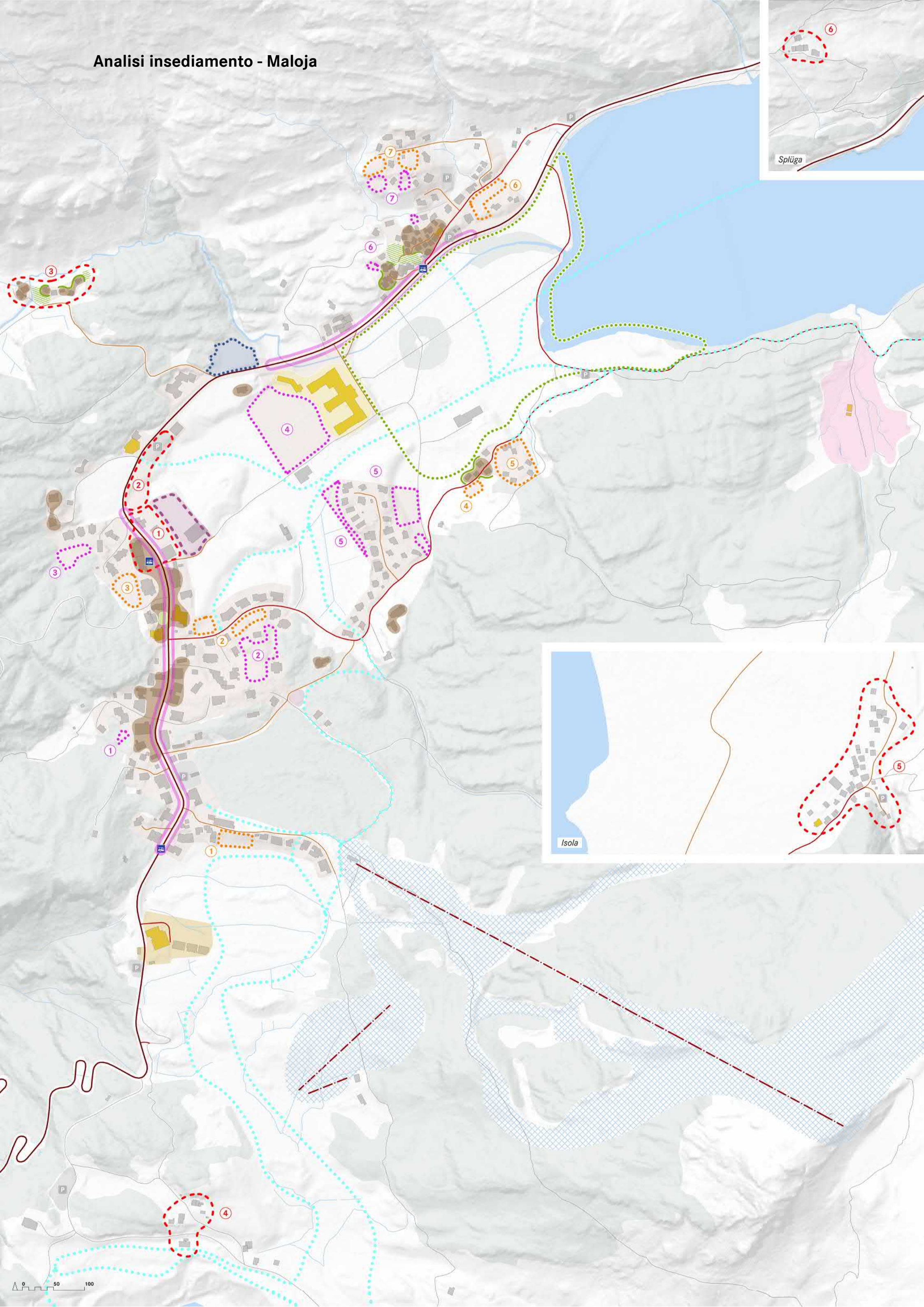
-  Curtin Cufer - Superficie al margine dell'insediamento con inquinamento fonico e ambientale.
-  Via Ruina - Superficie al margine dell'insediamento nei pressi del cimitero e azienda agricola.
-  Curtin Glavaira - Superficie al margine dell'insediamento e non urbanizzata.
-  Curtin Zaneta - Superficie al margine dell'insediamento e ai bordi del nucleo storico.















Analisi insediamento - Maloja



Analisi insediamento - Maloja




Situazione di partenza


	Insedimento storico
	Bordo intatto dell'insediamento storico
	Spazio verde/libero nel o ai limiti del nucleo storico
	Area insediativa
	Infrastruttura pubblica
	Pista sci di fondo
	Pista di sci alpino/sciopia
	Area a destinazione lavorativa
	Parcheggio pubblico
	Albergo/Struttura ricettiva
	Zona alberghiera
	Zona campeggio

Osservazioni particolari


Infrastruttura pubblica

-  Sala multiuso/palestra, magazzini comunali, centro di riciclaggio, campo polisportivo/pista di ghiaccio con riserva per infrastruttura pubblica.








Riva lago di Maloja

- Area di alto valore paesaggistico e ambientale da rivalorizzare:
 - Zona paludosa con parco del Maloja Palace in stato precario.
-  - Impianto di depurazione sito nel mezzo dello spazio verde deturpa il paesaggio.
- Strada in riva al lago deturpa il paesaggio e la natura.
- Fiume Inno canalizzato.






Spazio stradale



-  Strada cantonale che attraversa l'abitato. Inquinamento fonico e ambientale in modo particolare la mattina e la sera dovuti al traffico pendolare. Sicurezza per il traffico lento insufficiente.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione


-  Ex ufficio postale/Faraira - Superficie in luogo centrale e ben urbanizzato con fermata autopostali. Area con grande potenziale di sviluppo.
-  Hotel Lunghin/Faraira - Superficie in zona parcheggi sotterranei in parte utilizzata.
-  Pila - Insediamento storico non più abitato sull'arco di tutto l'anno (solo in parte a scopo secondario).
-  Nucleo di particolare pregio paesaggistico, con edifici tradizionali caratteristici.
-  Orden - Piccolo gruppo di edifici agricoli tradizionali in gran parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) sito in zona di conservazione.
-  Isola - Insediamento caratterizzato da edifici agricoli tradizionali in gran parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) e quale ristorante (un edificio) sito in gran parte in zona di conservazione.
-  Splüga - Piccolo gruppo di edifici agricoli tradizionali in gran parte trasformati a scopo abitativo (case di vacanza) raggiungibile solo a piedi sito in zona di conservazione.

Area residenziale

-  Ca d'Maté - Superficie urbanizzata e pronta all'edificazione. Logico completamento dell'edificazione lungo la Via Ca d'Maté.
-  Via Creista - Superfici centrali e pronte all'edificazione.
-  Via Giovanni Segantini - Superficie in luogo centrale e parzialmente urbanizzata. Da prendere in considerazione anche quale potenziale di dezonamento (limite dell'insediamento).
-  Creista - Superficie lungo la Via Creista completamente urbanizzata.
-  Creista - Riserve di utilizzazione all'interno dell'omonimo piano di quartiere.

-  Capolago, Fratin - Superficie urbanizzata e pronta all'edificazione. In parte all'interno della zona di pericolo limitato. Da considerare anche come potenziale di dezonamento (margine dell'insediamento).
-  Capolago, Mott di Larasc - Superfici adatte al completamento dell'edificazione lungo la strada. Potenziale per sviluppo residenziale.








Area a destinazione lavorativa

-  Pra d'Zura - Superficie in zona artigianale in luogo molto sensibile e esposto (paesaggio di pregio in vicinanza del giovane Inno).

Area verde/libera

-  Ulteriore importante spazio verde/libero

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

-  Malögin - Superficie al margine dell'insediamento, vicina al bosco e per forma e grandezza non edificabile.
-  Mott dal Sagrà - Superficie al margine dell'insediamento, non urbanizzata, sita in un luogo esposto e con vegetazione particolare.
-  Via Ca d'Castell - Superficie al margine dell'insediamento e non urbanizzata.
-  Maloja Palace - Superficie in zona alberghiera, al margine dell'insediamento e secondo il PGS Maloja Palace non edificabile.
-  La Mota - Superfici al margine dell'insediamento e secondo il piano di quartiere in gran parte non edificabili.
-  Capolago - Superfici al margine dell'insediamento e non urbanizzate.
-  Capolago, Mott di Larasc - Superficie al margine dell'insediamento, sita in luogo esposto, con vegetazione particolare, solo parzialmente urbanizzata e in parte all'interno della zona di pericolo limitato.

Analisi SWOT

Punti di forza	Debolezze
<p>Insediamiento /Abitato</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici autentici, unici nel suo genere, ben conservati e sviluppati nel rispetto del patrimonio storico costruito (8 siti ISOS e premio Wakker 2015). - Presenza di architettura sia storica che moderna di alto valore. - Prezzo del terreno edificabile basso e concorrenziale. - Offerta variegata di luoghi per abitare con qualità diverse (sole, clima, tranquillità, centralità). <p>Traffico/Mobilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importante via di comunicazione che attraversa l'intero territorio. - Grazie a quattro circonvallazioni spazi stradali all'interno dei nuclei storici riqualificati e di qualità. <p>Infrastruttura/Approvvigionamento/Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ottima offerta di infrastrutture pubbliche (scuola dell'infanzia, due scuole elementari (una bilingue) e scuola sec/sap), di spazi per lo svago e lo sport (palestre/sale multiuso, campi polisportivi, piste di pattinaggio, sciovie, piste di fondo, campo da calcio, campi da tennis, parchi giochi, poligono di tiro) e di attività legate alla natura (bagno, passeggiate, escursionismo, alpinismo). - Buona offerta per l'approvvigionamento quotidiano sia all'interno del Comune (negozi a Castasegna, Soglio, Bondo, Promontogno, Vicosoprano e Maloja) che nella vicina Italia. - Buona offerta di servizi nel Comune (Centro sanitario, banche/bancomat, servizio postale). - 100% energia rinnovabile e acqua potabile di ottima qualità. <p>Paesaggio/Cultura/Ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vasto e svariato territorio con paesaggi alpini/naturali/culturali intatti di fama internazionale a cavallo di due realtà (Italia e Svizzera). Cime, montagne e pareti conosciute in tutto il mondo. - Tranquillità, alta qualità dell'aria e dell'acqua; presenza di materie prime (acqua, legname, pietra). - Alto numero di artisti passati e presenti di fama internazionale. - Vaste selve castanili ben curate e associazioni/progetti relativi al tema della castagna. - Agricoltura tradizionale, biologica e con ampia offerta di prodotti tipici di alta qualità. <p>Società/Politica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comunità familiare, sensibile e ospitale nei confronti dei turisti. - Comune italofono di confine (con molti cittadini plurilingue), a cavallo della realtà engadinese e chiavennasca con tre subregioni diverse dal punto di vista paesaggistico, climatico e culturale (Maloja, Sopra- e Sottoporta). - Alta attrazione per organizzazioni, enti e associazioni esterne (p.e. Porsche). - Aggregazione comunale avvenuta già nel 2010 e dunque amministrazione ben ingranata. - Scuola bilingue a Maloja. <p>Lavoro/Economia/Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna industria pesante; artigianato di alta qualità; interessante mercato engadinese vicino. - Posti di lavoro grazie alla produzione di energia idroelettrica. - Alto numero di posti di lavoro in relazione al numero di abitanti. - Molti frontalieri disposti a venire a lavorare per aziende bregagliotte. - Alto numero di strutture ricettive (alberghi a Castasegna, Soglio, Promontogno, Stampa, Vicosoprano, Casaccia e Maloja; campeggi a Vicosoprano e Maloja; capanne in montagna). - Turismo di nicchia di qualità (richiesto da molte persone benestanti); poco turismo di massa; Comune conosciuto a livello internazionale (arte e artisti). 	<p>Insediamiento /Abitato</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assenza di abitazioni con standard moderni; presenza di molti edifici con necessità di rinnovo. - Alto numero di abitazioni secondarie usate per poche settimane all'anno all'interno dei nuclei storici. - Spopolamento dei nuclei storici (indigeni prediligono la casa unifamiliare ai bordi dell'insediamento). - Spazi ristretti all'interno dei nuclei storici con scarsità di spazi liberi privati (giardini). - In parte scarso soleggiamento durante i mesi invernali. - Frazionamento dell'insediamento con riserve di zona RMC sovradimensionate e sparse. <p>Traffico/Mobilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Molto traffico a Spino, Stampa, Casaccia e Maloja (inquinamento fonico e ambientale, sicurezza). - Collegamento stradale tra Casaccia/Maloja e l'Engadina insicuro durante i mesi invernali. - Pochi parcheggi vicino e nei nuclei storici di Castasegna, Soglio, Bondo, Promontogno e Borgonovo. - Assenza di posteggi per frontalieri che utilizzano le navette aziendali (tra Castasegna e Promontogno). - Mancanza di un'area di sosta/posteggio per automezzi pesanti in caso di grosse manifestazioni. - Assenza di collegamenti per il traffico lento (bicicletta) attrattivi, sicuri e concorrenziali all'automobile. - Scarsa offerta del trasporto pubblico, poco efficiente rispetto al trasporto motorizzato individuale. - Pochi accessi stradali agli alpeggi e/o ai maggessi. <p>Infrastruttura/Approvvigionamento/Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infrastruttura del Centro sanitario non al passo con i tempi; investimenti importanti necessari. - Ubicazione della scuola sec/sap in un luogo solitario e distaccato dalla sede della scuola elementare. - Forte concorrenza per i negozi e ristoranti vallerani dalla vicina Italia. <p>Paesaggio/Cultura/Ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie boschiva molto vasta e in continua crescita; spazio riservato all'agricoltura scarso. <p>Società/Politica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Invecchiamento della popolazione, basso tasso di natalità. - Isolamento geografico dal resto del Cantone (periferia) e parte di una minorità linguistica non sempre presa in considerazione in modo appropriato. - Comunità ereditarie rendono spesso difficile l'utilizzo o la messa a disposizione di abitazioni. - Insicurezza, modestia, mancanza di ambizioni da parte degli abitanti: «si vive bene così». - Assenza di una coordinazione dei vari eventi e iniziative (in parte organizzati da persone esterne). <p>Lavoro/Economia/Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Varietà dell'offerta di aziende artigianali («tipologia di artigiani») in continuo calo con conseguente dipendenza da artigiani provenienti da fuori valle (in modo particolare dall'Engadina). - Dipendenza da poche aziende (Comune e EWZ) e basso numero di posti di lavoro per personale altamente qualificato (da alcuni anni aziende spostano questi posti di lavoro altrove). - Zone lavorative sparse sul territorio, in parte disordinate/sottoutilizzate e/o ubicate in luoghi inadatti. - Assenza di un negozio per la vendita di prodotti locali (p.e. lungo l'asse stradale). - Dipendenza dai frontalieri per molti posti di lavoro (settore artigianale, sanitario e turistico, ma anche medici, docenti, architetti e ingegneri). - Condizioni non attrattive per i frontalieri a spostare il domicilio nel Comune. - Investimenti necessari per il rinnovo di molte strutture ricettive e dimensioni piccole di queste strutture (soprattutto alberghi vallerani). - Stagionalità del turismo vallerano.

Opportunità	Rischi
<p>Insediamiento /Abitazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilizzo/trasformazione/ristrutturazione di edifici siti nei nuclei e non più utilizzati (p.e. spazi per anziani, residenze primarie, alberghi diffusi). - Invidiabili caratteristiche e peculiarità dei nuclei storici di fama internazionale. - Rivalorizzazione dei numerosi edifici storici presenti sul territorio comunale (p.e. Maloja Palace, Hotel Bregaglia, Crot da Bond, ...) con conseguenze positive per il patrimonio costruito e per il turismo. - Carattere contadino/agricolo dei nuclei; riutilizzo di una parte degli edifici caratteristici a scopo agricolo (valore aggiunto per il turismo). <p>Traffico/Mobilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Persone in transito quali potenziali acquirenti di prodotti locali. - Miglioramento del collegamento con l'Engadina (Passo e Maloja-Sils) e garanzia della percorribilità sull'arco di tutto l'anno. - Realizzazione di posteggi ben inseriti ai bordi dei nuclei (p.e. Soglio). - Riqualifica degli spazi stradali che attraversano gli insediamenti di Stampa, Casaccia e Maloja con conseguente aumento della sicurezza e della qualità di vita all'interno di questi abitati. - Realizzazione di collegamenti per il traffico lento sicuri e attrattivi. - Grazie alla buona raggiungibilità degli aeroporti internazionali (Samedan, Milano, Bergamo) c'è il potenziale per attrarre turismo internazionale di alta qualità (p.e. arte) e/o di ditte internazionali. <p>Infrastruttura/Approvvigionamento/Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alta densità delle scuole, classi bilingue e relativamente piccole. <p>Paesaggio/Cultura/Ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rivalorizzazione monti/maggessi in gran parte ancora intatti (strutture ricettive o residenze secondarie con cura del paesaggio). - Ulteriore usufrutto dell'acqua a disposizione e dei cunicoli già presenti (p.e. per sistemi d'irrigazione). - Arte, cultura e storia così come paesaggio alpino e vette conosciute a livello internazionale quali «atout» turistici. - Rivalorizzazione della riva del Lago di Maloja. - Estensione e diversificazione della produzione agricola (in modo particolare coltivazione biologica di frutta e ortaggi). <p>Società/Politica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ripopolamento dei nuclei storici con la creazione di infrastrutture e servizi per anziani all'interno di essi. - Fermare «l'esodo» di famiglie (che si spostano a vivere in Italia) e attrarre giovani a vivere in Bregaglia mettendo a disposizione abitazioni a prezzi moderati e servizi efficienti in ambito familiare così come mantenendo l'alta qualità di vita e delle scuole. - Offerta e caratteristiche diverse rispetto alla maggior parte delle altre regioni turistiche (tranquillità, regione periferica rispetto a Coira ma vicina a città italiane e all'Engadina, cultura italoфона a cavallo di due mondi (Italia e Engadina), gastronomia). - Coesione sociale della popolazione nelle e tra le varie frazioni; iniziative private/societarie (p. e. Castasegna Viva, Pro Bondo). <p>Lavoro/Economia/Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forme/metodi di lavoro moderni e decentralizzati grazie alle nuove tecnologie (p.e. home office). - Incentivazione e sostegno a giovani che intendono continuare un'attività presente o a implementarne una nuova (start-up). - Aumento della produzione di materia prima proveniente dalla valle (integrazione della catena di produzione). - Incremento della produzione di ingredienti e prodotti tipici locali, «Marca Bregaglia» e «Marca Bregaglia 360», ottimizzare la commercializzazione di questi prodotti (p.e. punti di vendita in comune lungo la strada cantonale). - Vicinanza al mercato turistico benestante dell'Engadina con possibilità di proporre i propri prodotti artigianali e turistici. - Villa Garbald: ampliamento dell'offerta (seminari, formazione, ricerca, cultura e economia) e instaurazione di corsi nell'ambito universitario e/o della formazione professionale superiore. - Varietà dell'offerta turistica (Maloja e la Valle; turismo «classico» invernale e estivo e turismo di nicchia (cultura)). Maloja quale ampliamento dell'offerta turistica della valle (e non riserva per il mercato turistico engadinese). - Collaborazione tra le varie strutture ricettive (in modo particolare in Valle). - Turismo individuale a contatto con la natura e la cultura (Unique Selling Proposition (USP); benessere, quiete, tranquillità). 	<p>Insediamiento /Abitazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento dei prezzi nel settore immobiliare con conseguente difficoltà per persone indigene sul mercato delle abitazioni. - Aumento della richiesta di abitazioni secondarie dovuto al mercato saturo dell'Engadina. Ripiego sulla Bregaglia, aumento dei prezzi e concorrenza per i residenti. - Diventare una valle museo a causa di prescrizioni troppo rigide p.e. in merito alla conservazione dei nuclei storici che non permettono standard di vita al passo con i tempi. <p>Traffico/Mobilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ulteriore aumento del traffico pendolare e di transito con conseguenze sull'inquinamento fonico e ambientale così come sulla sicurezza. - Deperimento dei nuclei storici per mancanza di posteggi. <p>Infrastruttura/Approvvigionamento/Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Calo del numero di allievi con eventuale conseguente chiusura di una sede della scuola elementare. - Chiusura delle sciovie di Maloja e Casaccia a causa degli alti costi per manutenzione o investimenti. - Prezzi bassi/concorrenziali dei prodotti in Valchiavenna. <p>Paesaggio/Cultura/Ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ulteriore aumento della superficie boschiva. - Pericoli naturali in parte imprevedibili. <p>Società/Politica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spopolamento, esodo dei giovani e ulteriore invecchiamento della popolazione. - Perdita della massa critica di abitanti con conseguenze sull'approvvigionamento e sui servizi. - Troppi obiettivi e assenza di strategie chiare e condivise. - Traffico incontrollato attraverso la frontiera con conseguenze negative per il mercato del lavoro e la qualità di vita. <p>Lavoro/Economia/Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dipendenza da poche aziende/datori di lavoro/settori; perdita di aziende risp. di posti di lavoro. - Dipendenza dal mercato engadinese (lavoro, prodotti). - Monocultura, forte dipendenza dal turismo per vari settori. - Perdita di clienti dovuta allo stato precario di una parte delle infrastrutture (in particolare di alberghi/ristoranti). - Pochi professionisti nel settore ricettivo/ristorativo. - Concorrenza della Valchiavenna (prezzi bassi) nel turismo. - Concorrenza per i posti di lavoro occupati da Bregagliotti da parte di persone estere non disposte a vivere in valle.



Obiettivi per lo sviluppo dell'insediamento

Il Comune di Bregaglia dispone di condizioni quadro che permettono di mantenere e aumentare la propria attrattività quale luogo dove risiedere, lavorare e fare vacanza.

Il numero degli abitanti è stabile e viene mantenuto tra le 1'500 e le 1'600 unità.

- La pianificazione territoriale crea le condizioni quadro per uno sviluppo sostenibile nel settore residenziale, turistico, artigianale e agricolo.
- La creazione di buone condizioni quadro è focalizzata in modo particolare sulle esigenze delle famiglie e dei giovani adulti.

I nuclei storici vengono salvaguardati nel loro complesso. Essi sono attrattivi quali spazi abitativi per residenti e ospiti.

- Lo sviluppo edilizio avviene con cura e salvaguardando la struttura e la sostanza storica.
- La salvaguardia e l'utilizzo degli edifici storici sono garantite e regolate attraverso normative che mirano a premettere lo sviluppo di spazi abitativi attrattivi e contemporanei.
- I nuclei storici attirano residenti, sono abitati durante tutto l'anno e sono rivitalizzati.

Gli spazi verdi e liberi vengono conservati e valorizzati.

- Spazi verdi e liberi caratteristici e importanti all'interno e al margine dei nuclei storici vengono mantenuti liberi e valorizzati.

Lo sviluppo degli insediamenti avviene verso l'interno, in modo compatto e garantendo le qualità spaziali presenti o creando di nuove.

- Il suolo è usato in modo parsimonioso. Gli indici rispettano le peculiarità del luogo e sono sfruttati in modo ottimale.
- Le riserve di zone edificabili sono mobilitate.
- Ogni frazione dispone di una adeguata riserva di zona edificabile. Essa è distribuita sulla base di criteri concreti (numero di abitanti, attrattività, servizi presenti, raggiungibilità).
- La riserva di zona edificabile è orientata al fabbisogno dei prossimi 15 anni e viene ridotta seguendo i seguenti criteri:
 - superfici al margine dell'insediamento;
 - spazi verdi e/o liberi importanti all'interno e al margine dei nuclei storici;
 - aree insufficientemente urbanizzate e poco adatte all'edificazione.

Il Comune dispone di aree lavorative differenziate e attrattive per le aziende.

- Le aree a destinazione artigianale sono disponibili e differenziate in tre tipi di destinazione:
 - artigianato «leggero» per aziende di piccole dimensioni e con attività poco moleste;
 - artigianato «pesante» per aziende di medie dimensioni e/o che necessitano di edifici e/o superfici di grandi dimensioni con attività anche moleste;
 - produzione e vendita di prodotti artigianali locali di alta qualità.

L'infrastruttura turistica è al passo coi tempi, variata e attrattiva.

- Le strutture ricettive esistenti vengono mantenute e rinnovate.
- L'offerta viene ampliata in modo particolare sfruttando i potenziali del patrimonio costruito, dell'arte, della natura e del paesaggio.
- Nuovi progetti turistici innovativi e sostenibili vengono incentivati e agevolati.

Le qualità del paesaggio e della natura vengono conservate rivalorizzate.

- La riva del lago di Maloja viene rivalorizzata.
- I paesaggi culturali con edifici/insediamenti tipici vengono salvaguardati permettendo la trasformazione mirata degli edifici.
- Le aziende agricole sono inserite in modo ottimale nel paesaggio.

L'infrastruttura del traffico copre il bisogno ed è funzionante e sicura.

- Gli spazi stradali di Stampa, Vicosoprano, Casaccia e Maloja sono sicuri e accoglienti.
- All'interno o al margine degli insediamenti storici e presso i servizi pubblici è presente un numero sufficiente di posteggi.
- L'infrastruttura del traffico lento è adeguata e copre il fabbisogno dei risiedenti e del turismo.
- Il trasporto pubblico serve tutte le frazioni ed è garantito anche nei fuori orario.
- I collegamenti Casaccia-Maloja e Maloja-Sils sono sicuri e garantiti sull'arco di tutto l'anno.

Strategia sviluppo territoriale - Castasegna



Insedimento storico

Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.

Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi

Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.

Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Conservare la struttura insediativa con spazi verdi, alberatura e edifici del quartiere «EWZ» e «guardie di confine» a Brentan.

Aree d'intervento principali

Area residenziale

Brentan - Mobilitare il terreno e sviluppare l'area Brentan est con case unifamiliari sulla base del piano di quartiere in vigore.

Alternativa: Ponderare il dezonamento delle superfici al margine dell'insediamento.

Plev - Completare l'edificazione all'interno dell'area insediativa mobilitando e edificando le riserve interne di zona residenziale.

Edificio in fase di progettazione/costruzione.

Area a destinazione lavorativa

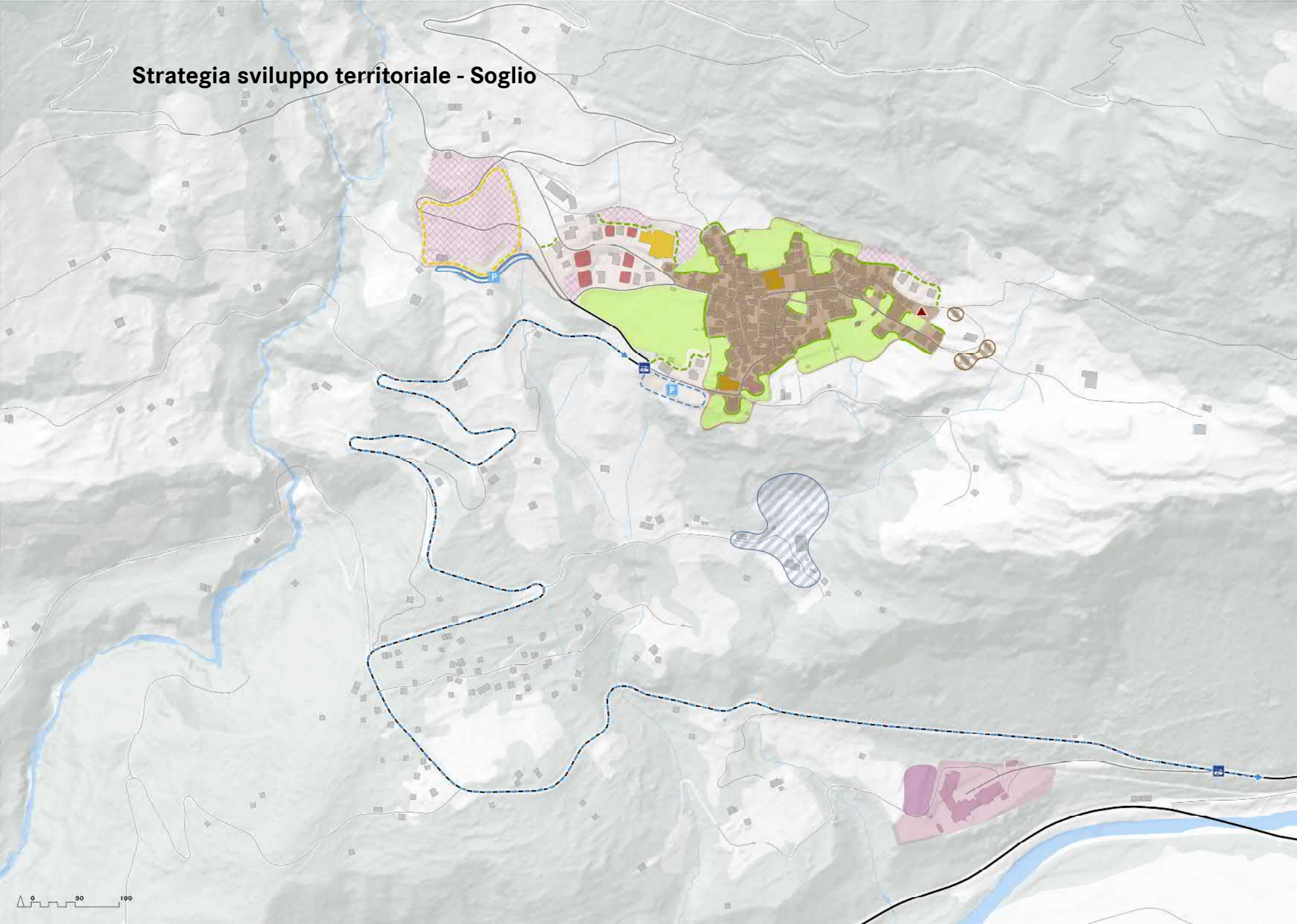
Farzett - Riquilificare e sviluppare in modo ordinato il perimetro all'interno dell'area a destinazione lavorativa di Farzett.

Potenziali per la riduzione della zona edificabile

Esaminare il dezonamento della superficie «piano di quartiere Brentan ovest» e mettere eventualmente in seconda tappa d'utilizzazione.

Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.

Strategia sviluppo territoriale - Soglio



Insedimento storico

- Conservare la struttura e la sostanza del nucleo e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
- Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi

- Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti nucleo.
- Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Aree d'intervento principali

Infrastruttura pubblica

- Mantenere e garantire lo sviluppo del Centro sanitario Bregaglia presso Flin.
- Predisporre l'area per lo sviluppo del Centro sanitario.
- Costruire il nuovo parcheggio presso Clus e ampliare quello esistente a Plazzüra.
- Garantire il servizio del bus navetta durante l'alta stagione.

Infrastruttura turistica/alberghiera/benessere

- Plazzüra - Valutare e incentivare l'ubicazione di una struttura alberghiera e di benessere.

Area con potenziale di conservazione

- Via Foppa - Garantire la conservazione degli edifici tradizionali ai limiti est dell'insediamento storico. Ottimizzare l'inserimento dell'edificio abitativo contemporaneo esistente e dei suoi intorni.

Area residenziale

- Lò - Mobilitare i terreni e completare l'edificazione in modo compatto e ordinato lungo le strade esistenti sulla base del piano di quartiere.
- Edificio in fase di progettazione/costruzione.

Area a destinazione lavorativa

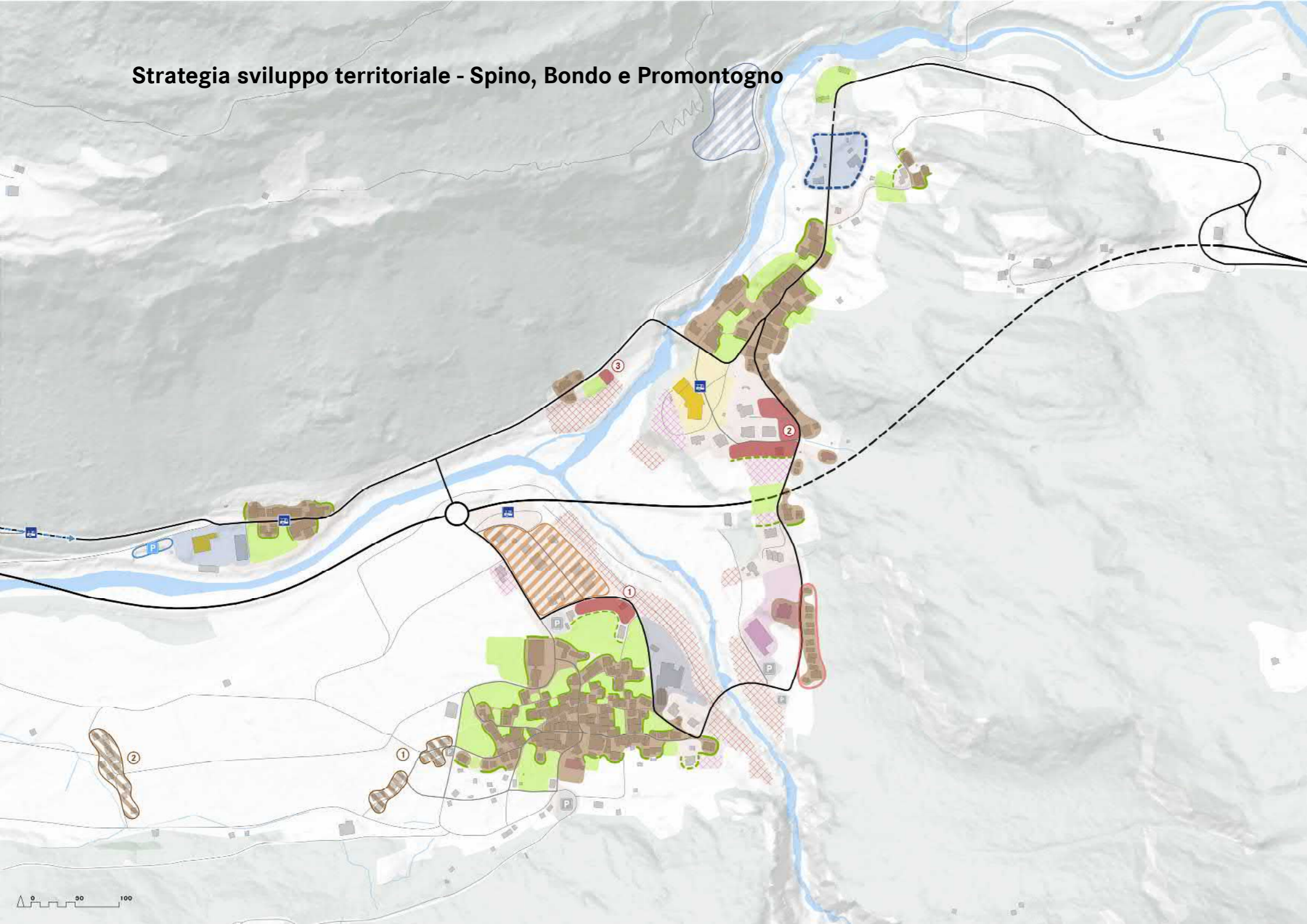
- Carpeia - Ripristinare e riqualificare il paesaggio presso la cava a medio-lungo termine.

Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

- Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.



Strategia sviluppo territoriale - Spino, Bondo e Promontogno



Insedimento storico

- Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
- Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi

- Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
- Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.
- Riquilibrare e rivitalizzare la superficie all'entrata nord di Promontogno.

Are d'intervento principali

Infrastruttura pubblica

- Garantire i parcheggi pubblici presso Spino per gli utenti del bus navetta da e per Soglio.

Area a destinazione turistica

- Implementare una struttura ricettiva (glamping) rispettando la sostanza storica e il carattere dei Crotti di Bondo.
- Sostenere e garantire l'attività alberghiera.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione

- Clavera - Riordinare, densificare e completare il quartiere a medio termine sulla base di un concetto.
- Mott Curtin/Dimvisch - Garantire la conservazione degli edifici agricoli tradizionali. Permettere la trasformazione a scopo residenziale (unicamente abitazioni primarie), ricettivo (p. e. albergo diffuso) e lavorativo (p. e. spazi condivisi per telelavoro). Escludere la trasformazione a scopo secondario e la costruzione di nuovi edifici.
- Caltùra - Garantire la conservazione degli edifici agricoli tradizionali (p. e. attraverso un fondo di finanziamento per la manutenzione). Ev. Implementare una struttura ricettiva (glamping).

Area residenziale

- Via Mott Claveza - Mobilitare la riserva e concentrare l'edificazione lungo la Via Mott Claveza.
- Promontogno - Completare l'edificazione lungo le strade esistenti.
- Sottoponte - Creare un nuovo lotto edificabile quale compenso per la perdita dell'edificio a seguito della colata detritica del Cengalo. Limitare l'azzonamento con clausola temporale.
- Bondo - Individuare una superficie idonea e adatta all'edificazione (seconda tappa di utilizzazione) per lo sviluppo residenziale a lungo termine.

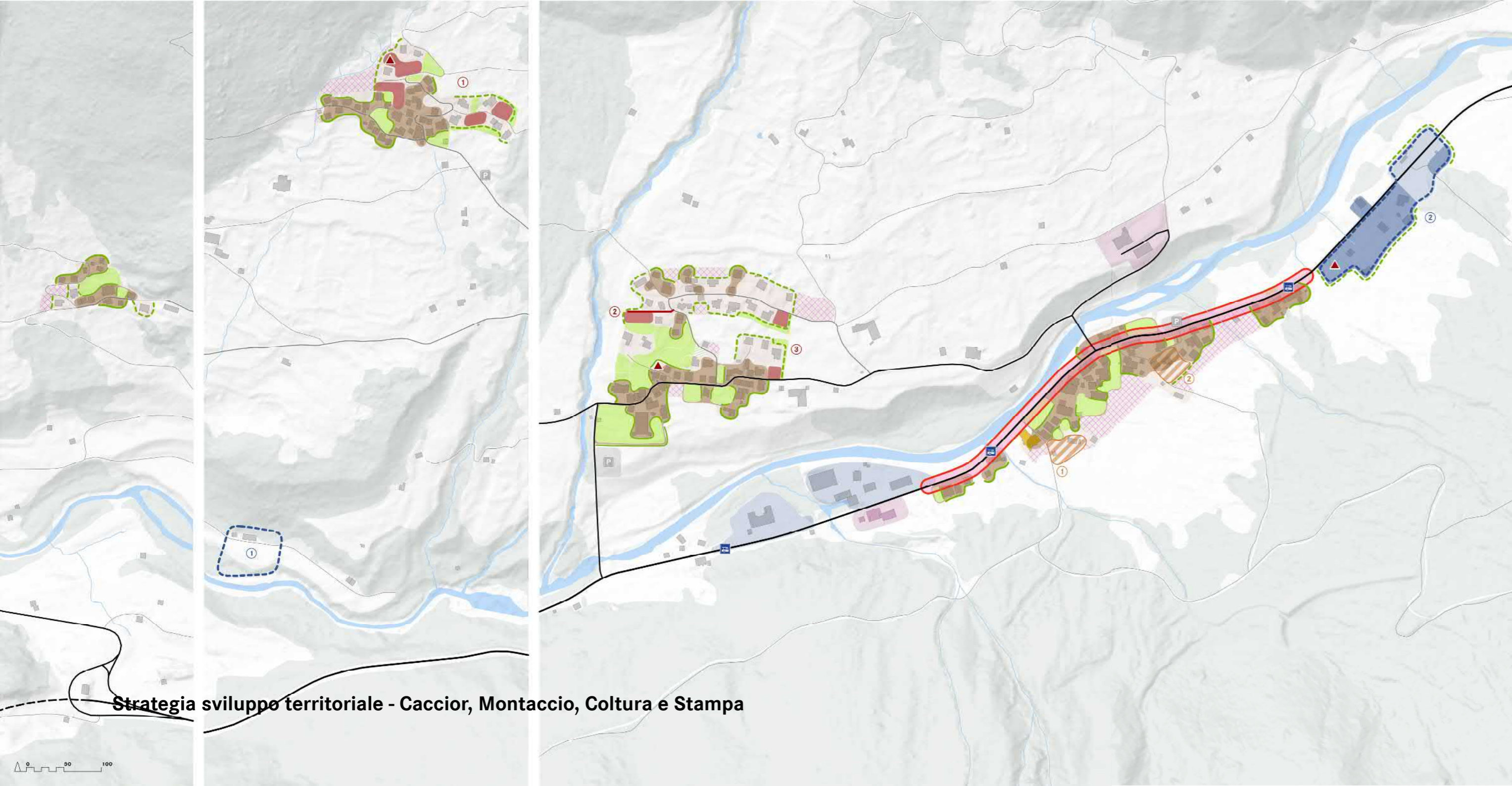
Area a destinazione lavorativa

- Promontogno - Riquilibrare e sviluppare in modo ordinato sulla base di un concetto l'area artigianale.
- Cava Böcc - Ripristinare e riqualificare il paesaggio presso la cava a medio-lungo termine.



Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

- Ridurre la zona edificabile sulla base del progetto Bondo II.
- Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.







Insedimento storico


-  Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
-  Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi


-  Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
-  Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Aree d'intervento principali

Infrastruttura pubblica

-  Riservare il terreno per garantire un'eventuale sviluppo della scuola secondarie e di avviamento pratico a Stampa.

Spazio stradale





-  Migliorare la qualità urbanistica/architettonica dello spazio stradale e la sicurezza lungo la strada cantonale all'interno dell'abitato di Stampa. Valutare la riduzione della velocità.

Area con potenziale di riorganizzazione




Priorità 1 per lo sviluppo residenziale di Stampa:
 Val d'Arca - Edificare la superficie in modo coordinato completando l'edificazione con dei volumi di dimensioni e orientamento simili all' esistente. Valutare lo spostamento di una superficie di zona edificabile verso sud-ovest per permettere un uso parsimonioso del suolo.

Priorità 2 per lo sviluppo residenziale di Stampa:
 Gassa Alberto Giacometti - Sviluppare il comparto con un concetto vincolante (piano di quartiere) per l'urbanizzazione e l'edificazione della superficie che garantisca l'uso sostenibile e parsimonioso del suolo.
 Accesso dalla strada Cantonale attraverso la Gassa Alberto Giacometti con eventuale parcheggio sotterraneo.


Area residenziale

-  Montaccio - Completare l'edificazione lungo le strade esistenti sulla base del piano di quartiere in vigore.
-  Valär - Urbanizzare e edificare la superficie in modo compatto sulla base del piano di quartiere in vigore.
-  Coltura/Valär - Completare il bordo est degli insediamenti di Coltura e Valär con un'edificazione compatta sulla base del piano di quartiere in vigore.
-  Edificio in fase di progettazione/costruzione.

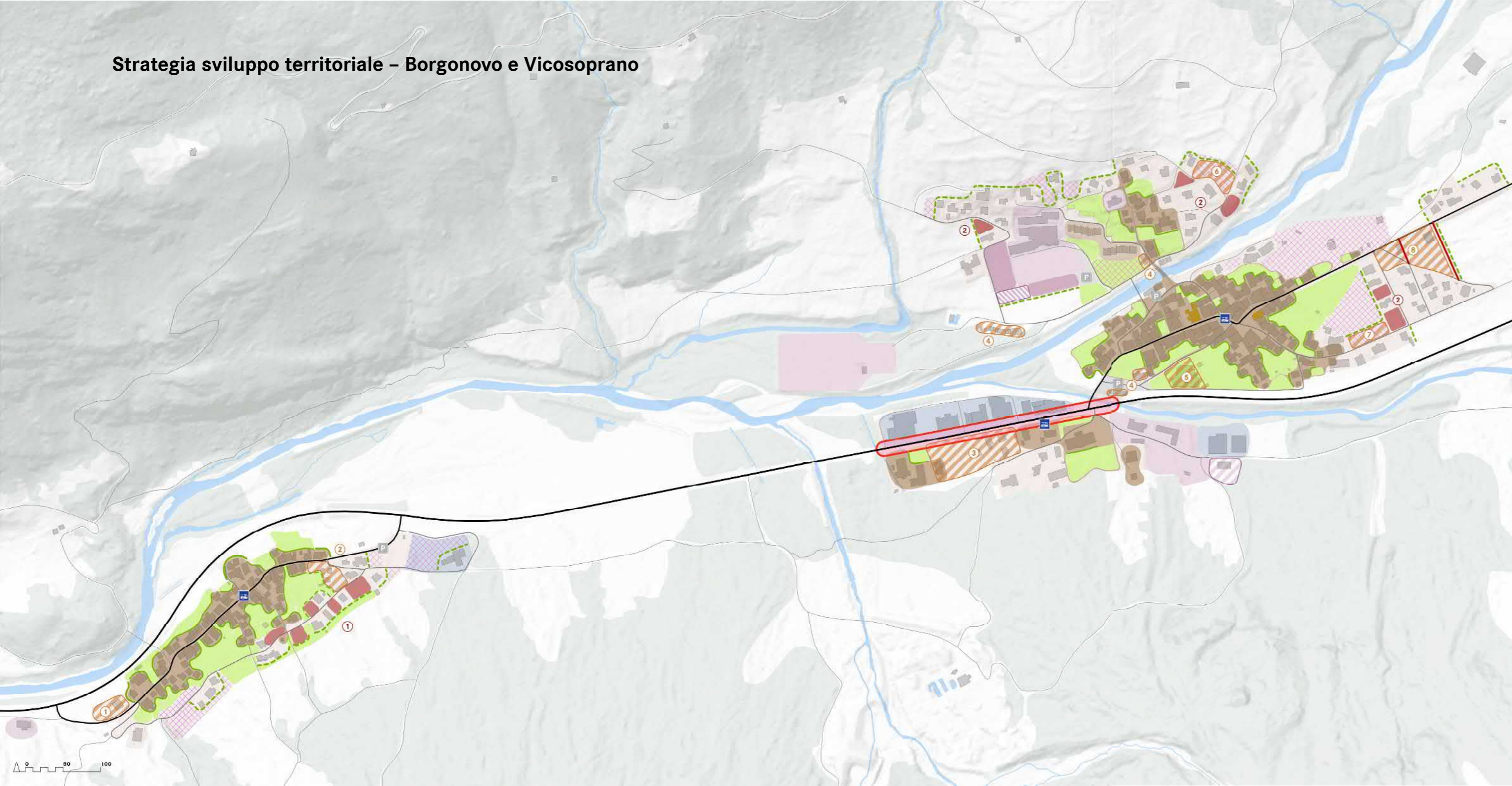
Area a destinazione lavorativa

-  Palza d'Ent - Incentivare e sostenere la creazione di una piscicoltura (a seguito della cessazione dell'attività dell'Ufficio caccia e pesca) per l'allevamento di salmerini.
-  Stampa - Sviluppare un'area a destinazione lavorativa per «artigianato leggero» presso l'entrata est dell'abitato.
-  Sviluppare l'area in modo ordinato, compatto e coordinato sulla base di un concetto vincolante (piano di quartiere).

Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

-  Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.

Strategia sviluppo territoriale – Borgonovo e Vicosoprano



Insedimento storico

- Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
- Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi

- Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
- Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Aree d'intervento principali

Infrastruttura pubblica

- Mantenere la riserva attuale e riservare ulteriore superficie per permettere lo sviluppo della scuola e delle offerte del centro sportivo a medio-lungo termine.

Spazio stradale

- Aumentare la sicurezza lungo la strada cantonale all'entrata ovest dell'abitato di Vicosoprano. Creare un marciapiede anche sul lato nord (fino al Punto Bregaglia). Valutare la riduzione della velocità.

Area con potenziale di riorganizzazione e/o riqualifica

- Borgonovo, entrata ovest – Eliminare gli elementi di disturbo e riqualificare l'entrata di Borgonovo.
- Borgonovo, entrata est – Edificare la particella utilizzando il suolo con misura e sulla base di un concetto vincolante.
- Vicosoprano, entrata ovest – Edificare l'area in modo ordinato, compatto e coordinato sulla base di un concetto vincolante (piano di quartiere). Valutare la creazione di un'area a destinazione mista (residenziale e artigianato leggero) approfittando di possibili sinergie con l'area a destinazione artigianale adiacente.
- Vicosoprano – Riqualificare o asportare gli edifici (rimesse e magazzini) deturpanti sparsi nella frazione.

Vicosoprano, Curtin – Al momento di una modifica dell'attività commerciale della ditta presente, offrire un'ubicazione alternativa per permettere una riqualifica dell'area.

Vicosoprano, San Cassiano – Edificare l'area in modo compatto lungo la strada di accesso esistente.
 Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (margine dell'insediamento).

Vicosoprano, Cancai – Concentrare l'utilizzazione e l'edificazione lungo la Via Muntegn ampliando lo spazio verde.
 Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (a ridosso di uno spazio verde importante).

Vicosoprano, Runcalacc – Riorganizzare l'area sulla base del concetto vincolante (edificazione e urbanizzazione) stipulato tra i proprietari e il Comune.
 Formare un nuovo bordo dell'insediamento rivalorizzando l'entrata est di Vicosoprano.

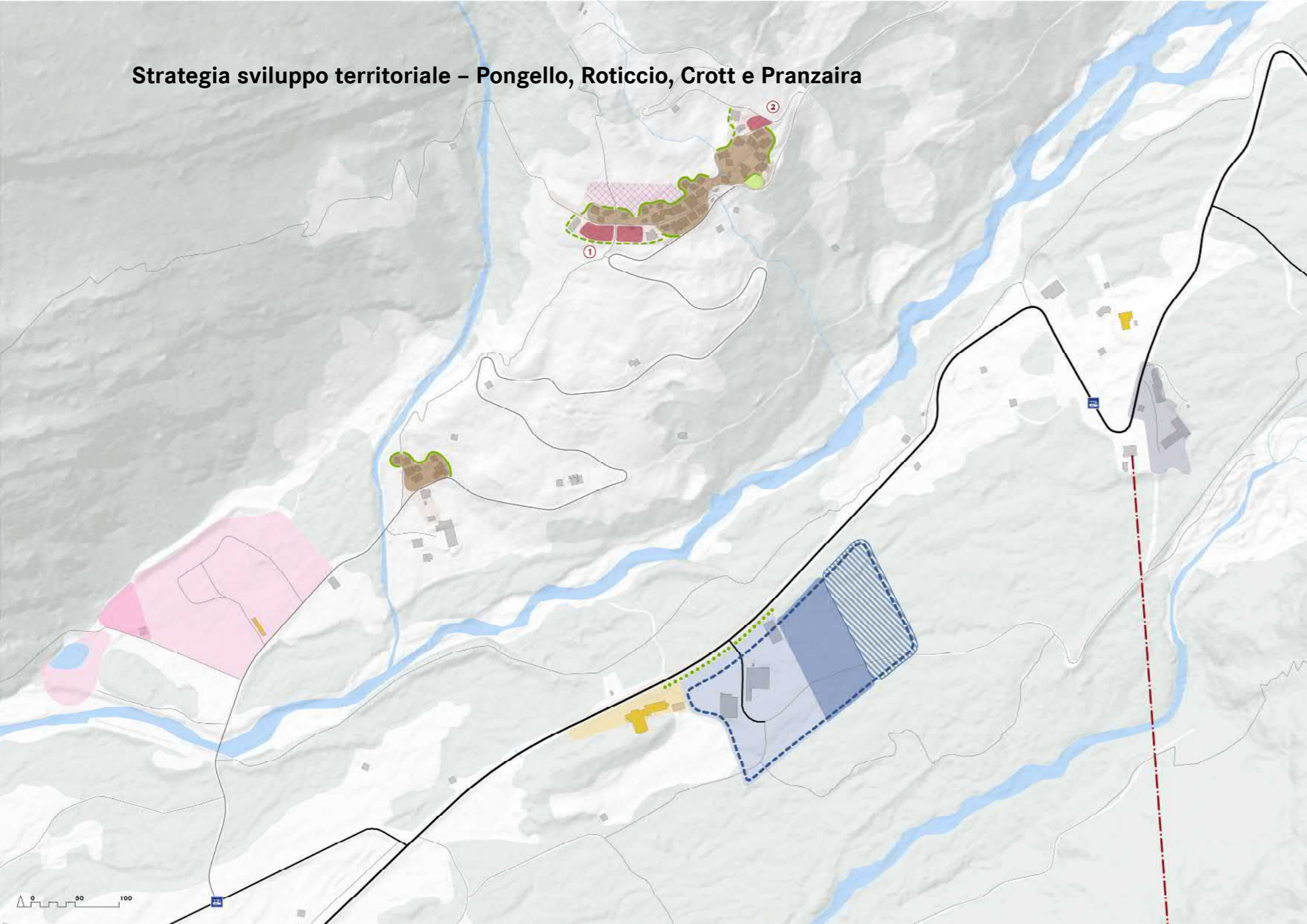
Area residenziale

- Borgonovo – Mobilitare le riserve interne e completare l'edificazione sulla base del piano di quartiere in vigore.
- Vicosoprano – Mobilitare le riserve interne e completare l'edificazione all'interno dell'area insediativa.



Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

- Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.



Strategia sviluppo territoriale – Pongello, Roticcio, Crott e Pranzaira



Insedimento storico




-  Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
-  Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi



-  Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
-  Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Aree d'intervento principali



Area a destinazione turistica

-  Sostenere la ripartenza e garantire l'attività alberghiera a lungo termine.
-  Garantire l'attività del campeggio.
-  Predisporre l'area per l'ampliamento del campeggio.


Area residenziale

-  Roticcio – Edificare in modo compatto e di alta qualità architettonica.
Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (margine dell'insediamento e esposta).
-  Roticcio – Completare l'edificazione.
Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (margine dell'insediamento).

Area a destinazione lavorativa

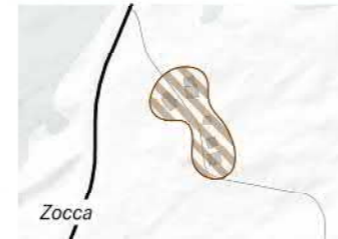
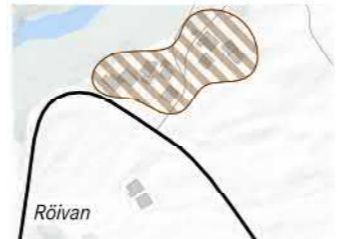
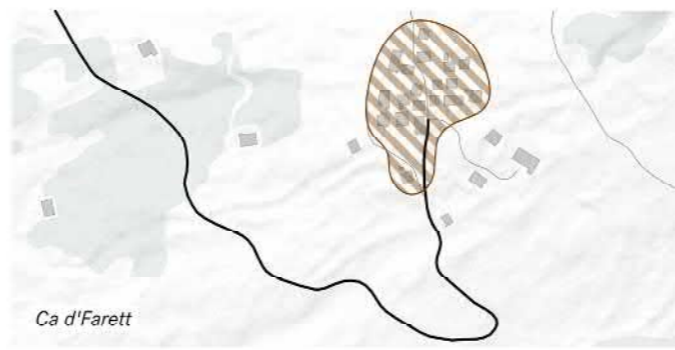
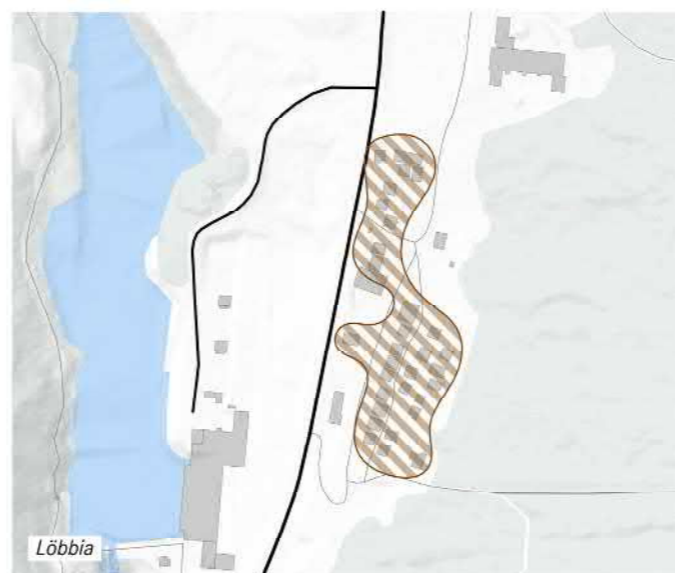
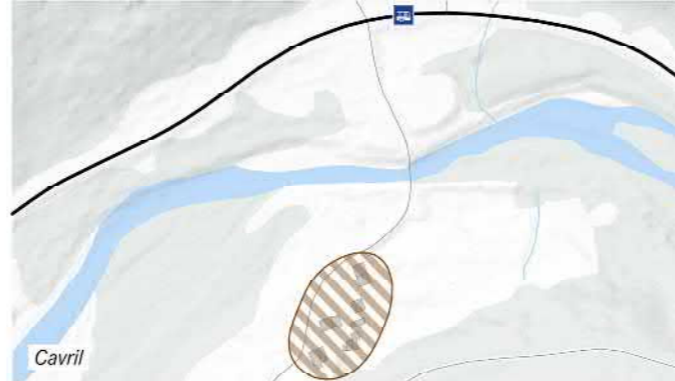
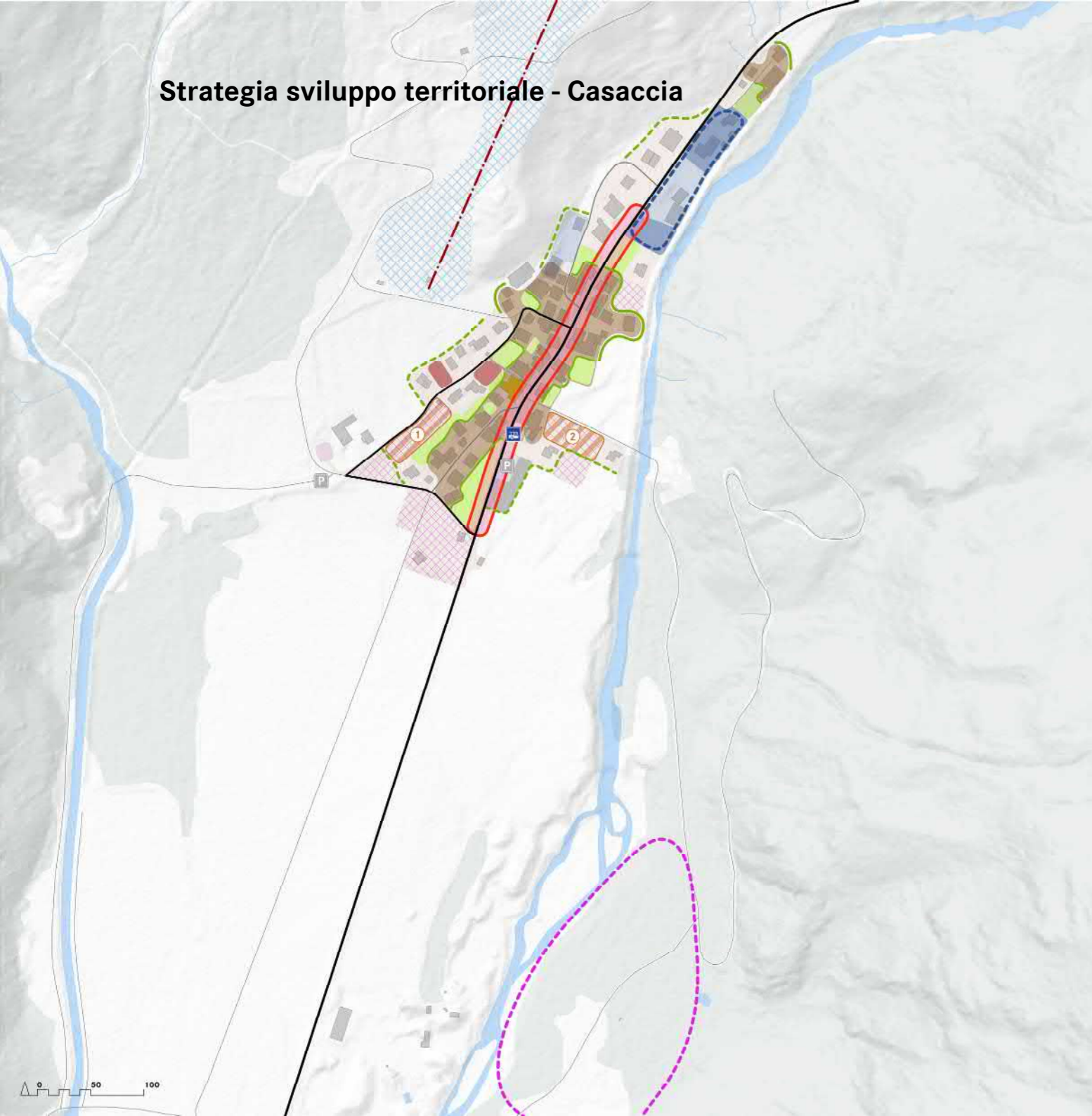
-  Riqualificare l'entrata all'area a destinazione lavorativa Crott creando una barriera visiva (p.e. alberatura).
-  Predisporre e riservare l'area a destinazione lavorativa Crott per aziende orientate all'artigianato «pesante». Sviluppare l'area in modo ordinato, compatto e coordinato sulla base di un concetto vincolante (piano di quartiere). Pianificare e garantire uno sviluppo dell'area a tappe (corto, medio e lungo termine)

Potenziali per la riduzione delle zone edificabili



-  Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.





Strategia sviluppo territoriale - Casaccia



Insedimento storico



-  Conservare la struttura e la sostanza dell'insediamento storico e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
-  Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi


-  Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
-  Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.

Aree d'intervento principali



Infrastruttura pubblica e turistica

-  Garantire il funzionamento a medio-lungo termine della sciovia.
-  Sur l'Aua - Creare un nuovo campeggio estivo per passanti.


Spazio stradale

-  Aumentare la qualità urbanistica dello spazio stradale e la sicurezza lungo la strada all'interno dell'abitato. Valutare la riduzione della velocità.


Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione

- Via Ruina - Sviluppare concetto di edificazione di qualità lungo la strada con densità ottimizzata (concetto/ricomposizione particellare).
 Alternativa: Ponderare il dezonamento (margine dell'insediamento).
- Via sur l'Aua - Concentrare l'edificazione lungo la strada.
 Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (margine dell'insediamento).
- Röivan, Zocca, Ca d'Farett, Löbbia e Cavril - Garantire e promuovere la conservazione della struttura e sostanza storica permettendo soluzioni ad hoc. Eliminare elementi deturpanti.


Area residenziale

-  Mobilitare le riserve e completare l'edificazione all'interno dell'area insediativa.

Area a destinazione lavorativa

-  Riqualificare e sviluppare l'area utilizzata a scopo artigianale e di deposito. Garantire uno sviluppo di qualità architettonica/urbanistica sulla base di un concetto vincolante (piano di quartiere). Ampliare l'area verso nord e verso sud.

Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

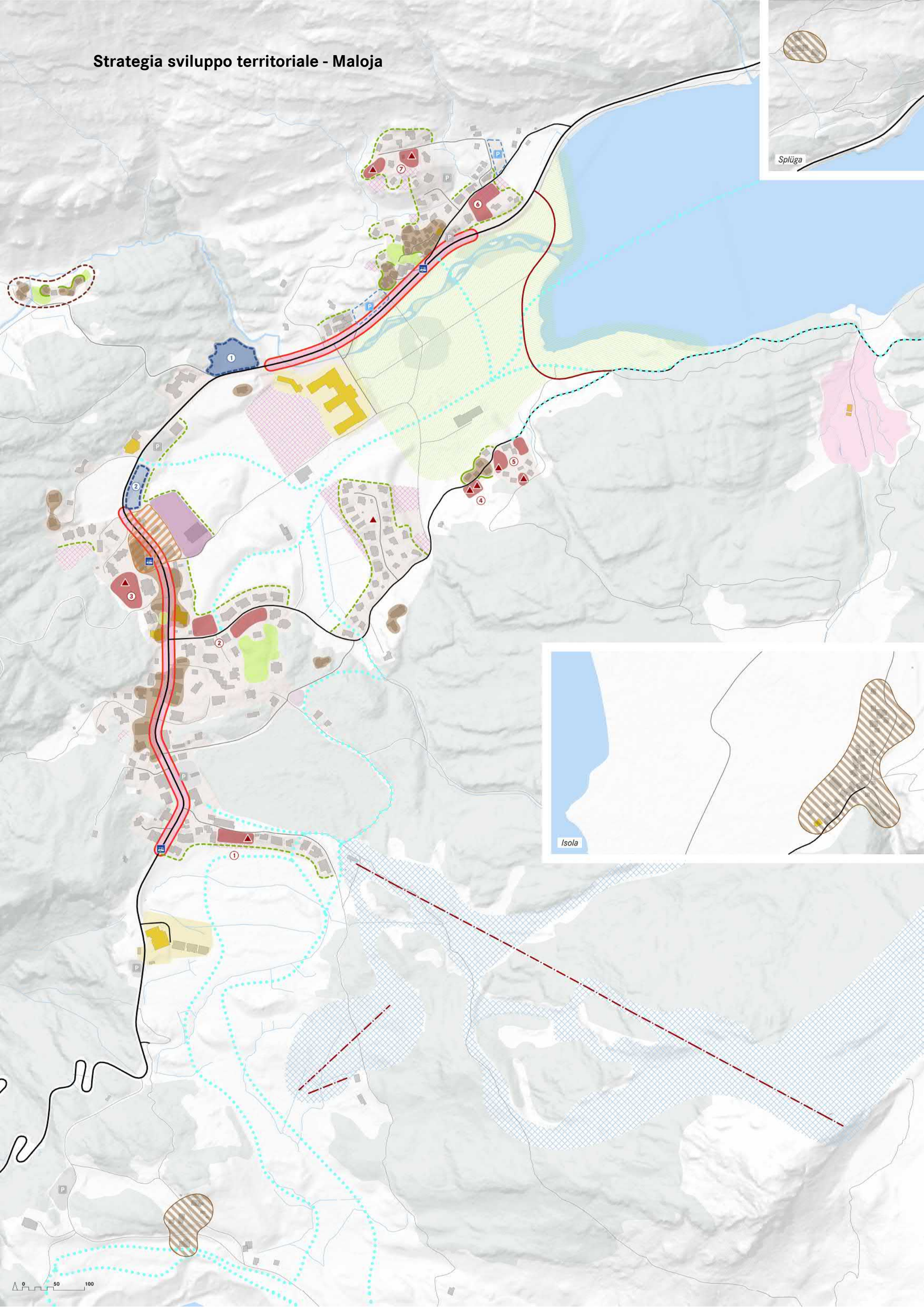
-  Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.






Strategia sviluppo territoriale - Maloja






Strategia sviluppo territoriale - Maloja



Insedimento storico






-  Conservare gli edifici storici presenti lungo la strada cantonale.
-  Conservare la struttura e la sostanza degli insediamenti storici di Creista e Capolago e promuoverne uno sviluppo mirato e sostenibile.
-  Mantenere liberi i bordi dell'insediamento storico.

Spazi verdi/liberi


-  Conservare gli spazi verdi/liberi importanti per il tessuto urbano all'interno e ai limiti dell'insediamento storico.
-  Determinare i nuovi bordi dell'insediamento e mantenerli liberi.
-  Rivalorizzare e rivitalizzare la riva del lago:
 - Rivitalizzare il fiume Inno.
 - Ripristinare il parco del Maloja Palace.
 - Spostare la strada di accesso al campeggio.
 - Sopprimere l'impianto di depurazione.

Aree d'intervento principali



Infrastruttura pubblica

-  Predisporre l'area per il nuovo edificio scolastico approfittando di sinergie con la palestra.
-  Garantire gli spazi esterni presenti (campo polisportivo/pista di ghiaccio).
-  Ampliare l'offerta per lo sci di fondo (p.e. collegamento con Sils via Isola).
-  Garantire il funzionamento a medio-lungo termine della sciovia.
-  Creare dei parcheggi pubblici e privati sotterranei (alternative).




Spazio stradale

-  Aumentare la qualità architettonica/urbanistica dello spazio stradale e la sicurezza lungo la strada cantonale all'interno dell'abitato di Maloja e presso Capolago.
- Valutare la riduzione della velocità.











Area a destinazione turistica

-  Garantire l'attività alberghiera a lungo termine.
-  Garantire l'attività del campeggio.




Area con potenziale di riorganizzazione e/o di conservazione

-  Sviluppare l'area centrale sulla base di un concetto urbanistico ad alta densità con scopo di destinazione mista (spazi commerciali, pubblici, lavorativi e residenziali).
-  Pila - Promuovere uno sviluppo turistico/ricettivo (p.e. albergo diffuso) a corto-medio termine all'interno del nucleo storico mantenendo e rivalorizzando gli edifici storici esistenti e i loro intornoi.
-  Orden, Isola e Splüga - Garantire e promuovere la conservazione della struttura e sostanza storica permettendo soluzioni ad hoc. Eliminare elementi deturpanti.


Area residenziale

-  Via Ca d'Maté - Completare l'edificazione in modo compatto con edifici uni- o bifamiliari lungo la strada.
-  Via Creista - Concentrare l'edificazione con edifici plurifamiliari lungo la strada.
-  Via Giovanni Segantini - Edificare con alta densità (minimo 3 piani e indice di sfruttamento 0.8) a scopo residenziale e/o alberghiero.
-  Coordinare con lo sviluppo dell'area a nord-est lungo la strada cantonale.
-  Creista - Completare l'edificazione lungo la Via Creista rispettando l'insediamento storico e riprendendo le volumetrie degli edifici esistenti.
-  Creista - Completare l'edificazione sulla base del piano di quartiere in vigore.
-  Capolago, Fratin - Edificare in modo compatto.
-  Alternativa: Ponderare il dezonamento della superficie (margine dell'insediamento).
-  Capolago Mott di Larasc - Completare l'edificazione in modo compatto rispettando le peculiarità paesaggistiche e naturalistiche del sito.
-  Edificio in fase di progettazione/costruzione.

Area a destinazione lavorativa in combinazione con posteggi e magazzini comunali

-  Priorità 1 - Creare un'insediamento a destinazione lavorativa di alta qualità urbanistica e architettonica.
-  Sviluppare l'area sulla base di un concetto urbanistico/architettonico di qualità (piano di quartiere) considerando le peculiarità del sito sensibile e molto esposto (all'interno del perimetro Pro Lej da Segl, vicino al giovane Inno, a ridosso della zona residenziale e alberghiera e presso a degli edifici storici di pregio).
-  Priorità 2 - Valutare la formazione di un'insediamento a destinazione lavorativa per «artigianato leggero»:
 - Sviluppare l'area sulla base di un concetto urbanistico/architettonico di qualità (piano di quartiere) considerando le peculiarità del sito sensibile e esposto.
 - Valutare la combinazione di artigianato, parcheggio sotterraneo e magazzini comunali.
 - Coordinare lo sviluppo con l'area a sud.
 - Ev. ampliare l'area verso nord-est lungo la strada cantonale a lungo termine.

Potenziali per la riduzione delle zone edificabili

-  Esaminare il dezonamento sulla base di criteri pianificatori.



Misure

Descrizione		Orizzonte per la realizzazione ¹⁾	Strumento d'attuazione/ Procedura
A	Garanzia della disponibilità del terreno edificabile - Mobilitare le zone edificabili non sovraedificate e/o sottoutilizzate.	A corto termine	Pianificazione delle utilizzazioni
B	Sviluppo sostenibile delle aree residenziali - Garantire un'edificazione sostenibile e compatta delle superfici pronte all'edificazione.	A corto termine	Pianificazione delle utilizzazioni
C	Riduzione della zona edificabile - Ridurre la zona edificabile sulla base di criteri pianificatori.	A corto termine	Pianificazione delle utilizzazioni
D	Area con potenziale per riorganizzazione/riqualifica - Riorganizzazione e/o riqualifica delle aree sulla base di concetti per le singole aree.	A corto - medio termine	Pianificazione delle utilizzazioni, pianificazione consecutiva, ev. concorso d'architettura
E	Riqualifica degli spazi stradali - Aumentare la qualità e la sicurezza degli spazi lungo la strada cantonale che attraversano gli abitati di Stampa, Vicosoprano (in parte), Casaccia, Maloja e Capolago. - Valutare la riduzione della velocità.	A corto - medio termine	Progetto assestante con UTC
F	Ampliare l'offerta di posteggi negli o a margine degli insediamenti storici, presso i servizi pubblici e nel fondovalle - Individuare ubicazioni adatte alla formazione di parcheggi, quantificare il fabbisogno e elaborare un concetto per il finanziamento. - Ponderare e individuare luoghi adatti per parcheggi per automezzi pesanti e per gli utenti dei servizi navetta aziendali nel fondovalle.	A medio termine	Pianificazione delle utilizzazioni, progetto assestante
G	Rivitalizzazione della riva del lago di Maloja - Rivitalizzazione della riva, rinaturalizzazione del tracciato del fiume Inno e riqualifica del parco del Maloja Palace. - Spostamento della strada che conduce al campeggio e a Isola. - Rimozione dell'impianto di depurazione e miglioramento dell'inserimento nel paesaggio della stazione di pompaggio.	A medio termine	Progetto con associazione Pro Lej da Segl e privati (proprietario Maloja Palace)
H	Aree a destinazione lavorativa - Determinare le aree per i due tipi di artigianato «leggero» e «pesante» così come per la produzione e la vendita di prodotti locali. - Sviluppare un concetto a lungo termine per lo sviluppo di qualità delle aree.	A medio termine	Pianificazione delle utilizzazioni, pianificazione consecutiva
I	Aree a destinazione turistica/alberghiera - Determinare tali aree sulla base di progetti concreti, innovativi e sostenibili. - Garantire uno sviluppo sostenibile e di alta qualità.	A dipendenza del progetto concreto	Pianificazione delle utilizzazioni, ev. pianificazione consecutiva o concorso d'architettura
L	Miglioramento dei collegamenti stradali tra Casaccia e Maloja e tra Maloja e Sils - Ampliamento e messa in sicurezza della strada del Passo del Maloja. - Garanzia del collegamento tra Maloja e Sils sull'arco di tutto l'anno. - Migliorare il collegamento per il traffico lento tra Isola e Sils.	A medio termine	Progetti assestanti con UTC
¹⁾ Orizzonte temporale per la realizzazione: a corto termine = entro 1 - 5 anni; a medio termine = 6 - 15 anni			

Fotografie

Copertina & pag. 37 © Comet Photoshopping GmbH / Dieter Enz

Pag. 1 & 2 © Biblioteca Politecnico federale, Zurigo

Pag. 4, 12, 28, 35, 36,41, 46 & 57 © ANDREA BADRUTT fotografie, Chur

Pag. 10, 14, 22, 34, 48, 54, 56, 59 & 62 © VINCENZO MARTEGANI

Pag. 26 © Bregaglia Turismo

Fonte dei dati

Cantone dei Grigioni

- Misurazione ufficiale
- Dati dei fabbricati GVG/AIB

Ufficio federale di topografia swisstopo

- TLM, swissALTI3D
- Carte topografiche

Ufficio federale di statistica (UST)

- Demografia: Statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP)
- Economia: Statistica strutturale delle imprese (STATENT)
- Uso delle superfici: Statistica svizzera delle superfici
- Turismo, pernottamenti: Statistica della ricettività turistica (HESTA)
- Pendolari: Dati basati sul collegamento dei registri AVS, STATPOP e STATENT
- Residenze secondarie: Registro degli edifici e delle abitazioni (REA)

Ufficio federale della cultura

- Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

Comune di Bregaglia

- Sito web

