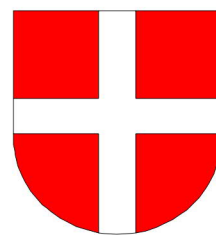


CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI BRUSIO



PIANIFICAZIONE LOCALE

Revisione parziale GARBELA

del 19 dicembre 2010

Relazione

Approvazione

1. Situazione iniziale

La pianificazione locale in vigore è stata accettata dall'Assemblea comunale il 7 dicembre 1997 ed approvata dal Governo con decreto n. 657 del 13 aprile 1999. Il 22 dicembre 2002 l'Assemblea comunale ha accettato il completamento e aggiornamento della pianificazione locale in base al decreto governativo n. 657/1999. Con decisione n. 242 del 24 febbraio 2004 il Governo ha approvato anche questa revisione parziale.

2. Motivazione della revisione parziale

Il medico locale vuole realizzare la propria casa ristrutturando il fienile esistente (edificio n 512) sulla particella n. 759 a Garbela.

Gli edifici esistenti (fienile e casa) sulla particella n. 759 sono assegnati alla zona paese. Nel piano generale delle strutture i due edifici sono inseriti quali edifici d'importanza volumetrica. Inoltre tutto il nucleo di Garbela è assegnato in base all'inventario ISOS ad un gruppo da mantenere.

Queste determinazioni pianificatorie non permettono una riattazione a scopo di residenza primarie con parcheggi/autorimessa rispettando la struttura esistente degno di conservazione (edifici con dintorni). Il committente ha fatto elaborare dall'architetto [REDACTED] un primo concetto per la ristrutturazione che rispetta la situazione attuale. La realizzazione di questo concetto richiede un'aggiornamento della pianificazione locale (piano delle zone/piani generali delle strutture e di urbanizzazione, legge edilizia).

Il Comune è molto interessato di tenere il medico nel Comune per garantire un servizio sanitario molto importante per i 1'200 abitanti e sostiene perciò questa revisione parziale che non pregiudica il concetto pianificatorio 1999 / 2004.

Si tratta di una "pianificazione riferita ad un progetto" secondo l'art. 22 cpv. 4 LPTC. Le esigenze ad una simile revisione della pianificazione locale sono più alte. Attraverso una pianificazione particolareggiata si ottiene un ordinamento più conveniente per quanto riguarda la disponibilità d'edificazione di un alloggio primario, l'accesso ed il parcheggio di veicoli da una parte e più conveniente per quanto attiene alla salvaguardia delle preesistenze storiche sia edilizie sia paesaggistiche dall'altra. La revisione si deve perciò basare su di uno studio architettonico più specifico e concreto.

3. Decorso della revisione parziale

In aprile 2010 il pianificatore locale è stato contattato dal Comune e dall'architetto del committente per preparare una revisione parziale della pianificazione locale di Garbela.

L'incarto della revisione parziale è stato inoltrato all'Ufficio per lo sviluppo del territorio GR in data 26 aprile 2010. In base al sopralluogo del 28 luglio 2010 l'UST ha redatto il rapporto sull'esame preliminare.

In seguito ha avuto luogo il 19 agosto 2010 un ulteriore sopralluogo del pianificatore locale con il committente e il suo progettista [REDACTED] per l'aggiornamento e il completamento del concetto architettonico quale base per l'allestimento dell'incarto di esposizione di partecipazione della revisione parziale della pianificazione locale.

L'esposizione di partecipazione della revisione parziale ha avuto luogo dal **23 settembre al 22 ottobre 2010**. Un'osservazione inoltrata è stata ritirata prima della scadenza dell'esposizione.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata **dall'Assemblea comunale del 19 dicembre 2010**. L'esposizione di ricorso di pianificazione è pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale e sull'organo ufficiale del Comune (Il Grigione Italiano) del 23 dicembre 2010.

4. Contenuto della revisione parziale

La presente revisione parziale si basa sul concetto architettonico aggiornato e completato in base all'esame preliminare cantonale e il sopralluogo del 19 agosto 2010.

4.1 Concetto architettonico (rapporto dell'architetto)

- **Stato attuale**

L'attuale stato pianificatorio prevede per la parcella n. 759 una superficie edificabile di ca. 638 m² (zona paese), la quale comprende i due edifici esistenti e si sviluppa verso ovest fino alla "strada di quartiere", mentre la rimanente superficie di ca. 5'100 m² è inserita in zona agricola. Questa disposizione permette, entro i limiti stabiliti dal relativo ordinamento, un intervento edilizio per la riqualifica abitativa dei volumi. Ciononostante, dal piano delle zone risulta che gli annessi dell'edificio n. 513 (legnaia, crot) sono inseriti solo in parte.

Una problematica di notevole rilevanza per il contesto è sostanzialmente legata alla realizzazione dell'infrastruttura viaria (accesso, parcheggi e autorimessa). L'unica superficie conforme alle norme è ubicata sul lato occidentale, contrapponendosi alla caratteristica dell'ambiente architettonico e rurale per la sua potenzialità conflittuale.

La situazione presentata dal piano delle zone e il vincolo di conservazione dei volumi mira principalmente al contesto agricolo. Nel caso di un'utilizzazione abitativa questo concetto ha però l'inconveniente d'ostacolare legalmente la riqualifica topografica dello spazio esterno adiacente e, quindi, la realizzazione tipologica di superfici verdi (orto-giardino).

- **Analisi del contesto attuale**

L'insediamento di Garbela si distingue per la definizione di perimetri topografici con le strutture dei muri a secco e i numerosi terrazzamenti. In quest'ambito è di particolare interesse il contesto della parcella n. 759, caratterizzato da due essenziali edifici rurali in pietrame rasato. Le due costruzioni si differenziano sostanzialmente per il rapporto con il contesto circostante. Infatti, mentre l'edificio n. 512 (fienile) formula un preciso rapporto con l'asse stradale e i muri di sostegno, che delimitano e conformano i differenti piani della parcella, l'edificio n. 513 (abitazione) è invece arretrato, inserendosi nella pendenza del contesto topografico. L'adeguamento al terreno comporta una differenziazione funzionale dei piani e quindi anche degli accessi. L'ubicazione dei due edifici dà forma a due "piazzette", disposte diagonalmente e collegate dallo stretto passaggio risultante fra i volumi, e sottolinea un elemento fondamentale di questo caratteristico contesto: la continuità territoriale. Questa situazione contestuale è fondamentalmente connessa alla relazione, che si manifesta fra gli edifici e la notevole superficie libera circostante, mantenendo così la tipicità dell'immagine alpestre.

Oltre al rapporto contestuale risalta la tipologia monofunzionale della struttura aziendale. Infatti, questo gruppo di Garbela illustra la tipologia dell'azienda separata, caratterizzata da volumi funzionali distinti (abitazione, stalla - fienile). Diversamente dall'edificio n. 512, che mantiene, a parte la rampa d'accesso al fienile, una volumetria sobria, l'edificio adiacente presenta una struttura formale più complessa e composita con l'annessione al corpo principale del notevole crot e della legnaia. Questi due volumi influenzano in modo sostanziale la percezione dell'area ubicata a nord, la quale, delimitata dai muri di cinta in pietrame, si apre verso la sponda orientale, formando un ambiente essenziale, caratteristico e armonico.

- **Revisione parziale della pianificazione locale**

L'elaborazione di un progetto di massima, relativo all'analisi del contesto attuale, ha permesso di valutare le esigenze per l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti. Parte integrante dello studio è pure la definizione di concetti di conservazione, che riguardano la tipologia degli edifici e le altre strutture rilevanti: il crot e i muri di sostegno, fondamentali elementi di delimitazione e di configurazione topografica. In questo senso, viene mantenuta la distinzione volumetrica e funzionale degli edifici, nonostante il cambiamento d'utilizzo previsto per il fienile, e la differenziazione dei livelli esterni.

Questo obiettivo premette, tuttavia, un proporzionato ampliamento del fienile per conseguire un utilizzo residenziale appropriato alle esigenze contemporanee.

La revisione parziale del piano delle zone reagisce a queste contingenze, ridefinendo il perimetro della zona paese. Per risolvere la problematica relativa ai parcheggi e al loro inserimento contestuale è stata inserita sul versante orientale un'apposita zona (zona autorimesse e parcheggi) per la realizzazione di un'autorimessa sotterranea lungo il muro, che delimita la strada. Questo concetto permette di evitare la potenziale conflittualità per i volumi esistenti e la loro immagine contestuale, che risulterebbe dalla costruzione di autorimesse o impianti di parcheggio e dall'occupazione di terreno in prossimità degli edifici.

Anche la nuova zona per le costruzioni accessorie ha l'obiettivo di conservare l'immagine degli edifici esistenti e la sua relazione con la morfologia del contesto territoriale. In questo senso, risulta di particolare rilievo mantenere libere le superfici verdi, garantendo parallelamente un adeguamento della passata funzione rurale alle esigenze contemporanee (giardino e frutteto) e un'eventuale sistemazione topografica con terrazzamenti.

Il piano generale delle strutture precisa le disposizioni presenti nel piano delle zone. In particolare, stabilisce la conservazione o la riqualificazione di strutture rilevanti per la situazione contestuale come i muri, il crot o la piazzetta ai margini occidentali della parcella n. 759. Inoltre, fissa delle aree specifiche per ostacolare l'impatto volumetrico e funzionale di nuovi interventi. In questo senso, l'area di rispetto ha lo scopo di riservare le superfici, che circondano gli edifici, limitandole per la realizzazione del giardino e del frutteto. Piccole costruzioni da giardino sono solo ammesse nella parte non sovrapposta dall'area di rispetto.

4.2 Piani delle zone 1:500

In questo piano sono rappresentate le seguenti zone:

- Zona paese:
 - Particella n. 759: Inserimento completo delle strutture esistenti (Muri / crot)
 - Particella n. 757: Si tratta dell'ultima parte dell'accesso alle particelle n. 755/758 e va perciò assegnata all'altro territorio comunale quale campo stradale.
- Zona per costruzioni accessorie: Nuova zona per creare dei spazi verdi a nord e a est delle due costruzioni esistenti.
- Zona autorimesse-parcheggi: Nuova zona ad est dell'edificio per una autorimessa sotterranea e i locali tecnici per la casa d'abitazione.
- Zona agricola: Riduzione della zona agricola in base alla nuova zona per costruzioni accessorie.

4.3 Piano generale delle strutture 1:1'000

In base al piano generale delle strutture in vigore e il concetto architettonico per la particella n. 759 la revisione parziale contiene le seguenti determinazioni:

- Gruppi da mantenere: Riporto della delimitazione in vigore.
- Edifici da mantenere nella loro integrità: Nuova assegnazione della casa n. 513 e del crot attaccato a monte della casa.
- Area di rispetto: Sovrapposizione alla zona per costruzioni accessorie e alla zona autorimesse-parcheggi per la parte con divieto di soprastrutture.
- Area per piccole costruzioni: Parte della zona per costruzioni accessorie senza divieto di soprastrutture. Sono ammesse piccole costruzioni in base all'art. 4.14 cpv. 2 LE.
- Muri importanti: Inserimento di tutti i muri importanti per il nucleo di Garbela.
- Percorsi pedonali, vicoli e piazze importanti: Ampliamento sulla particella n. 757.

4.4 Piano generale di urbanizzazione 1:1'000

Completamento con i parcheggi sulle particelle n. 755. 758 e 878

4.5 Legge edilizia

- Art. 3.2 (Piano generale delle strutture): Completamento con un nuovo cpv. 4^{bis} per l'area di rispetto con divieto di soprastrutture.
- Art. 4.14 (Zona autorimesse e parcheggi):
Completamento del cpv. 2 per permettere la realizzazione dell'autorimessa sotterranea con la seguente formulazione: .. *“escluso le autorimesse sotterranee”*.

Coira, 22 dicembre 2010 /

GIS PLAN AG

Allegato:

Concetto del 29 agosto 2010

3 foto della zona