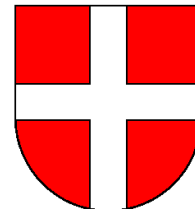


Cantone dei Grigioni

Comune di Brusio



Pianificazione locale

Revisione parziale particella n. 901 - Piano delle zone

Procedura semplificata secondo l'art. 48/3 LPTC

Relazione pianificatoria

Data: 22.01.2015

Oggetto: 24053

Stato: Approvazione

Indice

1.	Situazione iniziale	3
1.1	Svolgimento della pianificazione locale	3
1.2	Inquadramento dell'area in esame per la revisione parziale	3
2.	Basi per la revisione parziale	9
2.1	Pianificazione locale, Revisione totale del 07.12.1997	9
2.2	Ulteriori informazioni	9
3.	Decorso della revisione parziale	9
4.	Contenuto della revisione parziale	10
4.1	Elenco della documentazione	10
4.2	Piano delle zone 1:2'000	11
5.	Valutazione degli interessi	11
6.	Allegato "Estratto del protocollo della decisione del Consiglio Comunale (26.01.2015)"	13

1. Situazione iniziale

1.1 Svolgimento della pianificazione locale

La revisione totale della pianificazione locale del 1997 è stata accettata dall'Assemblea comunale del 7 dicembre 1997 e approvata dal Governo Cantonale con decreto n. 657 del 13.04.1999.

Successivamente, sono state elaborate nel 2002, 2005, 2010 e 2013 alcune revisioni parziali riguardanti sia l'aggiornamento dei piani sia della legge edilizia.

1.2 Inquadramento dell'area in esame per la revisione parziale

Le Signore [REDACTED], che formano la comunione ereditaria fu [REDACTED], sono proprietarie, in regime di proprietà comune, della particella n. 901 sita in località Müreda sul territorio del Comune di Brusio.

La particella in oggetto è contraddistinta da un'utilizzazione in parte abitativa in parte agricola. In particolar modo:

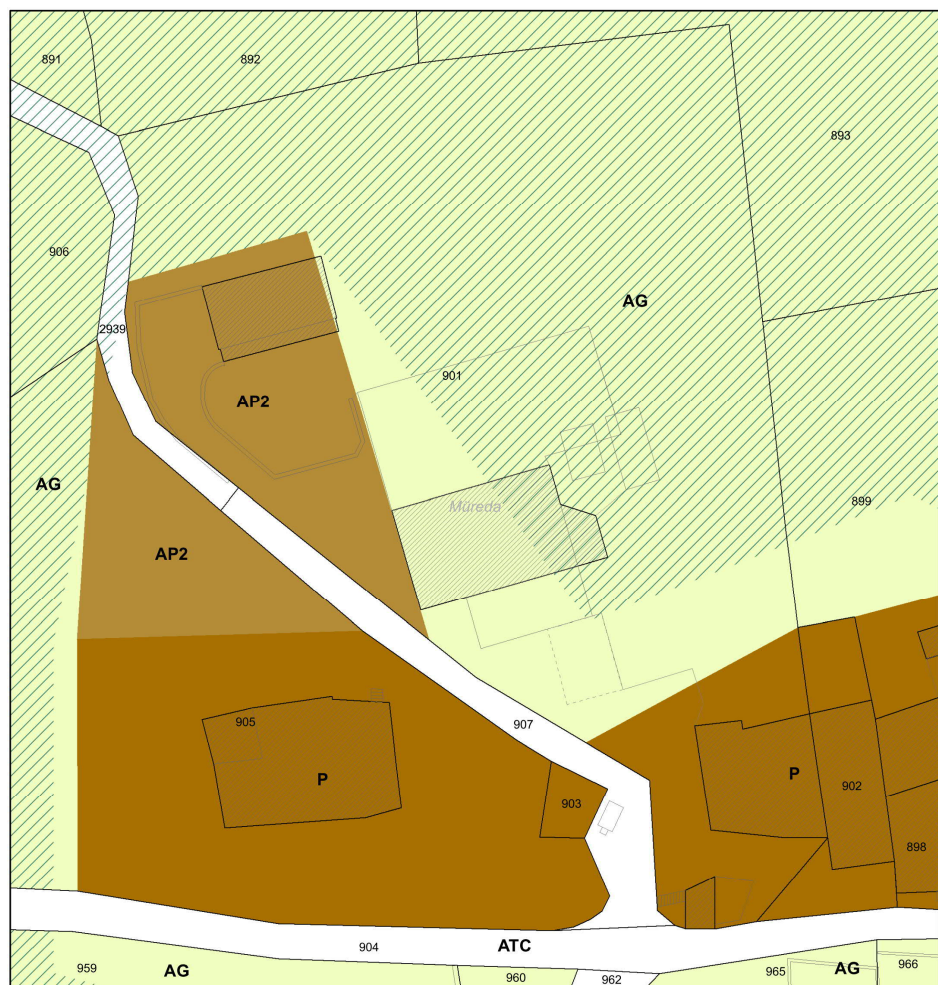
- l'edificio n. 471 è una casa d'abitazione costituita da 3 appartamenti;
- l'edificio 471A è una stalla e fienile;
- l'edificio 471A-B è una tettoia aperta;
- gli edifici 471A-A, 471A-C, 471A-D, 471A-E sono strutture di pertinenza agricola;
- l'edificio 471-B è una casa d'abitazione con garage, piccolo giardino e strutture accessorie.



Mappa catastale

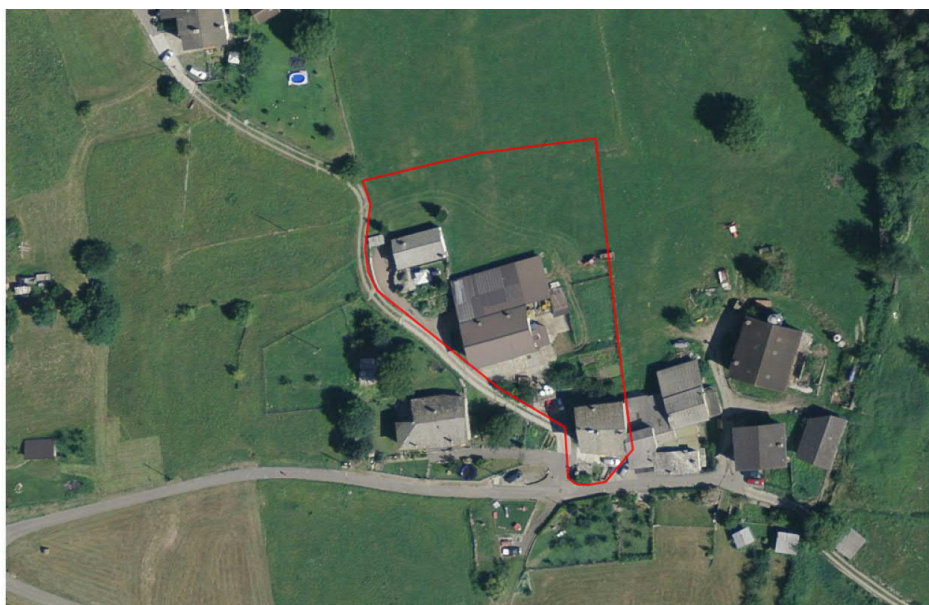
Nella pianificazione locale in vigore, la particella n. 901 è suddivisa in tre differenti zone di utilizzazione:

- a sud, zona paese (P);
- a nord-ovest, zona ampliamento paese 2 (AP2);
- la parte restante della superficie, zona agricola (AG).



Pianificazione locale in vigore – Piano delle zone (estratto)

La richiesta delle proprietarie riguarda la possibilità di inserire in zona edificabile, nello specifico in zona per costruzioni accessorie (CA), una porzione della particella n. 901 al posto della vigente zona agricola (AG), per consentire di sfruttare in maniera idonea l'area limitrofa all'edificio n.471 e in particolar modo di legalizzare una delimitazione corrispondente alle caratteristiche del luogo e delle costruzioni già esistenti.



Ortofoto con evidenziata da un perimetro rosso la particella n. 901



Foto dalla strada verso l'edificio n. 471 e il garage (471A-A)



Foto dalla strada verso gli spazi di pertinenza sul retro dell'edificio n. 471



Foto degli spazi di pertinenza a sud dell'edificio n. 471A utilizzato a scopo agricolo



Foto dalla strada (direzione nord-est) verso l'edificio n. 471A, la tettoia 471A-B e gli spazi di pertinenza della struttura agricola



Foto dalla strada (direzione est) verso l'edificio n. 471A, la tettoia 471A-B e gli spazi di pertinenza della struttura agricola

2. Basi per la revisione parziale

2.1 Pianificazione locale, Revisione totale del 07.12.1997

La documentazione utile per la revisione parziale in esame è la seguente:

- Legge edilizia (versione aggiornata 2011);
- Piano delle zone, Müreda/Selvaplana, 1:2'000 (versione aggiornata 2013).

2.2 Ulteriori informazioni

In conformità alla revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT-1), all'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e alle indicazioni contenute nel rapporto sull'esame preliminare elaborato dall'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni si è verificata la revisione della pianificazione locale presentata per l'esame preliminare e si è poi deciso di modificarla e procedere all'elaborazione della revisione parziale in base alla procedura semplificata secondo l'art. 48/3 LPTC.

3. Decorso della revisione parziale

14.03.2014	Presentazione di una richiesta di revisione del piano delle zone da parte dello [REDACTED], su incarico delle proprietarie, riguardante la particella n. 901 a Müreda;
18.03.2014	Presa di posizione da parte dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST);
24.03.2014	Il Consiglio comunale ha preso atto della richiesta;
28.03.2014	Il Comune ha informato lo [REDACTED] sulla decisione di proce-

	dere alla revisione della pianificazione locale e sui costi stimati;
04.04.2014	Incarico del Comune di Brusio allo studio di pianificazione STW AG für Raumplanung;
20.05.2014	Presentazione al Comune della bozza relativa alla revisione parziale;
21.07.2014	Consegna dell'incarto all'Ufficio per lo sviluppo del territorio (UST) per l'esame preliminare;
07.10.2014	Ricevimento del rapporto concernente l'esame preliminare da parte dell'UST;
09.12.2014	Allestimento dell'incarto per l'esposizione di partecipazione;
12.12.2014-12.01.2015	Pubblicazione ed esposizione della modifica della pianificazione locale secondo l'art. 13 cpv. 1/2 OPTC;
26.01.2015	Decisione da parte del Consiglio comunale;
05.02.2015-09.03.2015	Pubblicazione in conformità all'art. 48 cpv. 4 LPTC;
XX.XX.2015	Decisione del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità del Cantone dei Grigioni.

4. Contenuto della revisione parziale

4.1 Elenco della documentazione

La revisione parziale è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione pianificatoria;
- Piano delle zone, contenente le modifiche apportate e le modifiche integrate nel piano;

4.2 Piano delle zone 1:2'000

Nel piano delle zone sono inserite le modifiche in confronto al piano delle zone con piano generale delle zone 1:2'000 Müreda/Selvaplana in vigore.

Le revisione della pianificazione locale riguarda la zona ampliamento paese 2 (AP2) e la zona agricola (AG) in vigore definite per la particella n. 901 in località Müreda. In particolar modo, il piano contiene le seguenti zone:

- **Zona ampliamento paese 2 (AP2):** riguarda la modifica della zona di utilizzazione da agricola ad ampliamento paese 2 per ovviare alla delimitazione sbagliata della zona per una porzione dell'edificio n. 471B che attualmente si trova in minima parte in zona agricola.
- **Zona per costruzioni accessorie (AC):** riguarda la modifica di una parte della zona agricola limitrofa alla zona paese (P) nella porzione a sud della particella n. 901 da zona agricola a zona per costruzioni accessorie.
- **Zona agricola (AG):** riguarda la modifica della zona di utilizzazione da ampliamento paese 2 ad agricola nella parte AP2 limitrofa all'edificio n. 471°, per non compromettere un'utilizzazione futura della stalla.

5. Valutazione degli interessi

La revisione parziale prevede alcuni cambi di utilizzazione sulla particella n. 901.

Le superfici in questione sono:

Situazione attuale (in vigore):

- Zona ampliamento paese 2: 596,5 m²;
- Zona paese: 444 m²;
- Zona agricola: 3002 m²;

Modifiche (revisione parziale):

- Zona ampliamento paese 2: 8,3 m²;
- Zona per costruzioni accessorie: 241 m²;
- Zona agricola: 142,3 m²;

Modifiche integrate nel piano delle zone (revisione parziale):

- Zona ampliamento paese 2: 462,5 m²;
- Zona paese: 444 m² (questa zona resta invariata);
- Zona per costruzioni accessorie: 241 m²;
- Zona agricola: 2895 m²;

La modifica nella parte sud della particella n. 901 è giustificata dalla necessità delle proprietarie di definire in modo corretto l'utilizzazione della porzione di terreno prevista in zona per costruzioni accessorie che già ora è utilizzata come parcheggio e come giardino domestico.

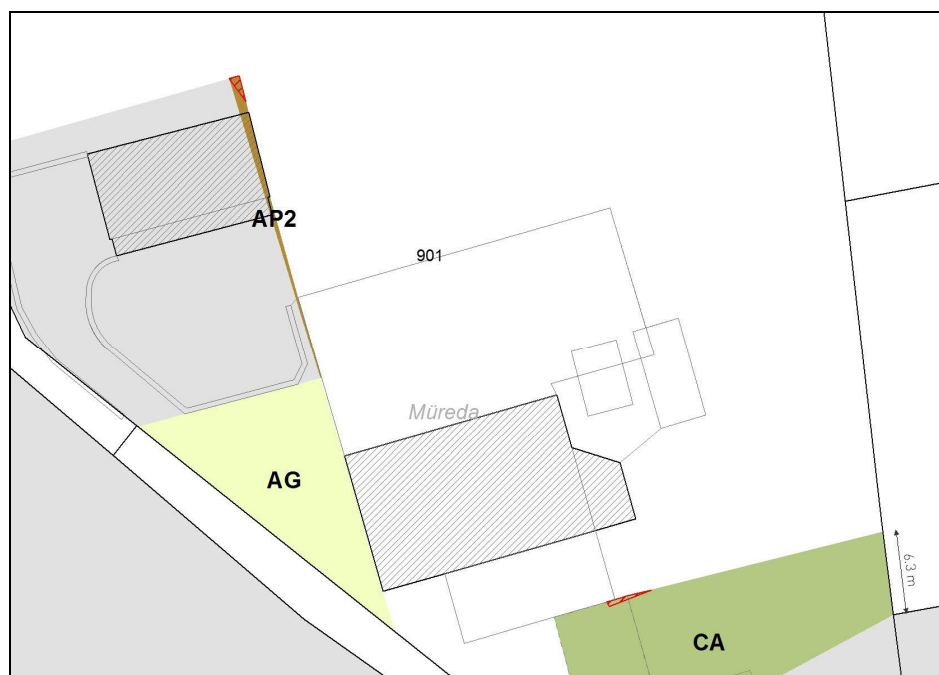
Inoltre, si stabilisce anche il cambio d'utilizzazione (dezonamento) per lo spazio a ovest della facciata dell'edificio agricolo n. 471A per preservare un'eventuale utilizzazione futura del medesimo.

Si precisa che l'azzonamento in zona per costruzioni accessorie e il conseguente dezonamento da zona ampliamento paese 2 a zona agricola sono conformi all'art. 38a LPT e all'art. 52a OPT poiché rispettano le seguenti condizioni:

- i cambi d'utilizzazione non modificano il concetto pianificatorio;
- non si pregiudicano zone di protezione;
- sono coinvolti solo interessi privati;
- non ci sono conseguenze riguardanti l'urbanizzazione dell'area.

Per quanto riguarda il cambio d'utilizzazione da zona agricola a zona ampliamento paese 2, la modifica si riferisce a un piccolo adeguamento di confine delle zone necessario per rendere conforme nella sua totalità l'edificio n. 471B alle determinazioni di zona e alla sua destinazione abitativa. Questa modifica è ritenuta in base al rapporto per l'esame preliminare una correzione di un difetto evidente della pianificazione in vigore.

La revisione parziale comprende, a seguito delle modifiche previste, anche l'esclusione irrilevante di 1,5 m² inseriti in zona ampliamento paese 2 (AP2) e in zona per costruzioni accessorie (CA) dalla superficie per l'avvicendamento delle colture (SAC).



Piano delle zone - modifiche

Secondo la valutazione degli interessi non è stato riscontrato nessun conflitto tra le modifiche previste nella revisione della pianificazione locale, gli inventari del paesaggio, le zone di utilizzazione multipla (ad esempio le zone di pericolo) e altre basi.

Si può affermare, perciò, che questa revisione modifica la situazione esistente senza ripercussioni significative per i dintorni.

Coira, [REDACTED]

6. Allegato “Estratto del protocollo della decisione del Consiglio Comunale (26.01.2015)”