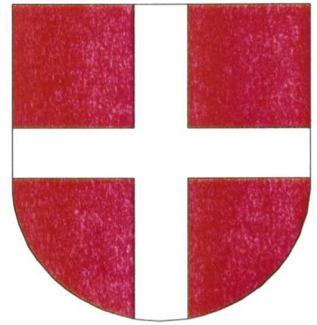


**CANTONE DEI GRIGIONI**

**COMUNE DI BRUSIO**

---



# **PIANIFICAZIONE LOCALE**

**Revisione parziale**

**MOTINA - COTÖNGI**

## **Relazione**

**Decisione assembleare del 16 dicembre 2007**

## 1. Situazione iniziale

La pianificazione locale in vigore è stata accettata dall'Assemblea comunale il 7 dicembre 1997 ed approvata dal Governo con decreto no. 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 no. 657/1999. Con decisione no 242 del 24 febbraio 2004 il Governo ha approvato anche questa revisione parziale.

## 2. Motivazione della revisione parziale

### • **Motina: Nuovo zona residenziale per abitazioni primarie**

La zona residenziale R2 per abitazioni primarie in vigore sotto Ginetto è già sovredificata. L'ultima costruzione viene terminata nel corso di quest'anno. Con questo zona il Comune è riuscito di tenere a Brusio cinque famiglie.

Il Comune vuole continuare con questa politica fondiaria attiva e ha cercato nuovi terreni per promuovere la costruzione di abitazioni primarie.

Tra il nucleo di Motina e la zona residenziale di Prati sono stati trovati proprietari fondiari disponibili a vendere particelle a questo scopo.

Il Comune intende riservare questi terreni, prima dell'inserimento in zona edificabile, tramite contratti di diritto di compera con i singoli proprietari. Senza contratti firmati questi terreni non vengono azionati.

### • **Cotöngi: Ampliamento della zona artigianale**

Per la falegnameria [REDACTED] a Cotöngi è stata delimitata nell'ambito della revisione totale 1997 una zona artigianale. Questa zona risulta oggi completamente occupata dalle attività dell'impresa (costruzioni e depositi). Il proprietario dell'azienda intende realizzare la propria casa d'abitazione sulla particella sotto la falegnameria.

## 3. Decorso della revisione parziale

In dicembre 2006 l'Assemblea comunale ha preso la decisione di massima per la revisione parziale della pianificazione locale. In seguito il Consiglio comunale ha incaricato il pianificatore locale [REDACTED] di elaborare una proposta di revisione parziale per i due casi menzionati sopra.

L'incarto della revisione parziale è stato inoltrato all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni il 22 maggio 2007 per l'esame preliminare cantonale. Il 16 luglio l'UST ha mandato al Comune in base alla consultazione interna una prima presa di posizione con la richiesta di diversi completamenti dell'incarto.

I richiesti completamenti dell'incarto della revisione parziale sono stati elaborati dal pianificatore locale in stretto contatto con la Commissione edile e diversi enti cantonali.

In base ad una prima presa di posizione dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio GR l'incarto della revisione parziale è stato completato. L'esame preliminare ha avuto luogo contemporaneamente con l'esposizione pubblica della revisione parziale. Il rapporto sull'esame preliminare cantonale è dell'11 dicembre 2007.

L'esposizione pubblica di partecipazione ha avuto luogo dall'8 novembre al 7 dicembre 2007. Durante il periodo d'esposizione non sono state presentate delle osservazioni.

L'Assemblea comunale del 16 dicembre 2007. L'esposizione di ricorso è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale del 20 dicembre 2007. Non sono stati presentati dei ricorsi al Governo.

## 4. Contenuto della revisione parziale

### 4.1 Completamento del “Modello di sviluppo comunale del 1992”

Il modello di sviluppo comunale elaborato dalla Commissione di pianificazione quale base per la revisione totale della pianificazione locale del 1997 è stato completato dalla Commissione edile per la presente revisione parziale come segue:

- **Situazione attuale**

- Attualmente il territorio edificabile disponibile del Comune di Brusio è assai limitato e si trova in gran parte in zone adiacenti alla strada cantonale, di conseguenza non attrattivo e quindi non richiesto.
- Il terreno edificabile esistente è di proprietà privata, difficilmente reperibile e a prezzi non rispondenti al nostro mercato e ai nostri obiettivi.
- Dal 2001 al 2006 gli abitanti del Comuni di Brusio sono diminuiti di 90 unità e non si intravede un miglioramento senza provvedimenti adeguati.
- Il piano di quartiere di Ginetto per abitazioni primarie è stato ultimato ed completamente sopraedificato.

- **Obiettivi**

- Mantenere e incrementare la struttura demografica del nostro Comune.
- Mantenimento del ramo scolastico.
- Offerta di terreno edificabile da parte pubblica in zona residenziale a prezzo non speculativo.
- Visto il notevole ampliamento in corso della [REDACTED], confidiamo sul manifestato interessamento di persone intenzionate a vivere nel nostro Comune (nel Piano di quartiere Ginetto ci sono famiglie impiegate presso la [REDACTED]).
- In seguito alla riforma fiscale cantonale si prospetta un incremento di società giuridiche estere. È pensabile la residenza di alcuni dirigenti aziendali.
- Le zone edificabile lunga la strada cantonale non molto attrattive a scopo residenziale (vedi sopra) sarebbero a disposizione per l'insediamento di nuove società commerciali e artigianali.

- **Provvedimenti**

- Inserimento di ulteriori 8'000 m<sup>2</sup> in zona per abitazioni primarie di futura proprietà del Comune. Realizzazione di ca. 10 abitazioni primarie in base al concetto di strutturazione e di urbanizzazione (vedi incarto) e al piano di quartiere da elaborare dopo l'entrata in vigore della revisione parziale.
- I proprietari dei terreni in questione sono stati contattati e hanno manifestato la loro disponibilità alla vendita del terreno ad un prezzo concordato.
- Il Comune ha già provveduto all'abolizione dell'imposta comunale sui fabbricati e al finanziamento del materiale scolastico per gli allievi. In più viene vagliata la possibilità di abbassare ulteriormente il tasso fiscale comunale allo scopo di essere più attrattivi nell'insediamento di nuovi residenti.
- A livello regionale i frontalieri impiegati in strutture pubbliche (Ospedale – Casa Anziani – FR) s'intenderebbe offrire loro la possibilità di acquisire il domicilio nella Regione mediante adeguamento salariale.
- Il nuovo quartiere la Motina si congiunge con la zona residenziale dei Prati, Piazza, Ginetto e Motina. In questo contesto è già stata identificata una parcella di terreno da utilizzare in futuro quale zona ricreativa e di svago.

### 4.2 Comprova della necessità e della disponibilità

- **Compendio Sud 1998**

Per completare lo stato di sovredificazione manca per il momento la misurazione catastale aggiornata. Per l'incarto di approvazione viene aggiornato il compendio SUD in modo corretto in base alle direttive cantonali.

In base alle indicazioni del Comune si può riassumere lo sviluppo edilizio comunale come segue:

- dal 1999 in poi sono stati costruiti 12 nuove case in totale, di cui 6 a Selvaplana/ La Presa/Müreda, 4 a Ginetto e solo 2 a Li Geri;
- il consumo di terreno edificabile ammonta in totale a 9'850 m<sup>2</sup>, di cui 8'420 m<sup>2</sup> nella parte alta del Comune (Ginetto fino a Selvaplana);
- con il previsto nuovo azzonamento di 8'079 m<sup>2</sup> a Motina viene perciò sostituito solo il consumo degli ultimi 8 anni in questa parte del Comune.

- **Compendio Sud 2007**

L'aggiornamento dettagliato del compendio 1998 con la statistica più dettagliata seguirà entro breve termine.

- **Comprova della necessità**

Con il consumo degli ultimi otto anni manca terreno idoneo e disponibile nella parte alta del Comune (distante dalla strada cantonale). Perciò questo consumo va sostituito con un nuovo azzonamento vincolato a questo scopo.

- **Comprova della disponibilità**

La disponibilità della nuova zona viene garantita tramite contratti di prelazione tra il Comune e i proprietari. La compra del terreno da parte del Comune viene effettuata appena dopo l'approvazione governativa dell'azzonamento.

### 4.3 Ponderazione degli interessi territoriali

- **Concetto insediativo e impatto paesaggistico**

- Il nuovo quartiere Motina si trova tra due zone già sovredificate (Prati e Motina) e si inserisce secondo il concetto di strutturazione bene nel sito. Il vecchio nucleo di Motina si trova ad una quota più alta del nuovo quartiere e non viene perciò pregiudicato dalla nuova sopraedificazione.
- Con l'obbligo del piano di quartiere è garantito un buon inserimento e l'uso parsimonioso del terreno. La variante 2 del concetto di strutturazione e di urbanizzazione prevede 10-11 case.
- Nell'ambito dell'esame preliminare 1995 per la revisione totale della pianificazione locale sono state proposte tre varianti per nuove zone a scopo di abitazioni primarie. Tutte le tre varianti sono state valutate a suo tempo positivamente dagli uffici cantonali. La zona di Ginetto, una di queste tre varianti è stata realizzata nel frattempo. Nella presente revisione parziale si realizza la seconda di queste tre varianti. Inoltre va sottolineato che senza la disponibilità dei proprietari fondiari il previsto concetto non è realizzabile.

- **Terreno agricolo**

La sottrazione di terreno agricolo, in particolare la riduzione delle superfici d'avvicendamento colturale non risulta grave, perché le particelle previste per il nuovo quartiere sono isolate tra due zone edificabili, sono coltivate solo come prato e non costituiscono una base per un'azienda agricola. Va inoltre osservato che la perdita di superficie per l'avvicendamento colturale è minima (3100 m<sup>2</sup>) in confronto alla superficie totale SAC nel Comune di più di 400'000 m<sup>2</sup>.

- **Inquinamento fonico e elettrosmog**

- La particella no. 1181 più vicina ai binari della ■■■ è stata tolta dalla proposta di azzonamento per il problema dell'inquinamento fonico.  
Le altre due particelle direttamente sopra la FR sono più profonde e possono essere sovredificate con una distanza maggiore di 20 m dal binario.
- Secondo le indicazioni della ■■■ con la corrente continua non esistono problemi di radiazioni non ionizzanti.

- **Concetto di urbanizzazione**

- Secondo il piano generale di urbanizzazione 1:2'000 in vigore l'urbanizzazione di base è già a disposizione.
- Servizi tecnologici: L'allacciamento alla condotta principale della canalizzazione sulla particella 2297 è previsto nel ritaglio del piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Motina. Tutti gli altri impianti sono direttamente disponibili per il nuovo quartiere. L'acquedotto e la canalizzazione che attraversano la particella 1098 devono essere spostati nell'ambito del piano di quartiere. L'impianto d'irrigazione agricolo deve essere leggermente modificato.
- Il concetto degli accessi viari è inserito nelle tre varianti del concetto di strutturazione. Il concetto definitivo va stabilito nell'ambito del piano di quartiere. Le dimensioni delle strade di collegamento esistenti sono considerate sufficienti.
- Non sono previsti nuovi accessi attraverso i binari della ferrovia retica.
- Il percorso pedonale storico che collega Ginetto con la Stazione, inserito nel piano generale di urbanizzazione in vigore, viene mantenuto.

#### 4.4 Contenuto dei piani 1:1'000

La revisione parziale del piano delle zone e del piano generale di urbanizzazione (solo Motina) contiene solo le modifiche in confronto ai rispettivi piani in vigore.

- **Motina: Nuova zona residenziale R2 per abitazioni primarie**

- Delimitazione di una nuova zona residenziale R2 per abitazioni primarie sulle particelle no. 1096, 1098 e 1165 con una superficie totale di 8'079 m<sup>2</sup>.  
La carraia sulla particella no. 1164, inserita nel piano generale di urbanizzazione quale percorso pedonale, viene rispettata.
- La zona residenziale per abitazioni primarie è definita nell'art. 4.6 della Legge edilizia 1999
- Determinazione dell'obbligo del piano di quartiere per garantire un buon inserimento e l'uso parsimonioso del terreno.
- L'inserimento definitivo in zona edificabile avviene solo in base ai contratti di compera firmati dai singoli proprietari.
- La nuova zona è servita con tutte le infrastrutture necessarie. I dettagli verranno stabiliti nell'ambito del piano di quartiere. Il ritaglio del piano generale di urbanizzazione comprende solo l'allacciamento alla condotta principale della canalizzazione.
- Stralcio della "superficie per l'avvicendamento culturale (SAC)" sulle particelle no. 1096 e 1098. Il Comune ritiene prioritaria la creazione di una nuova zona a scopo di abitazione primarie per tenere i cittadini a Brusio.

- **Cotöngi: Ampliamento della zona artigianale**

- Inserimento di una parte delle particelle no. 850/851 con una superficie di 1'370 m<sup>2</sup> in zona artigianale. In base all'art. 4.9 della Legge edilizia comunale sono ammesse le abitazioni in zona artigianale solo per il titolare dell'azienda, per il custode o il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessarie.  
Con questa disposizione è garantita la costruzione di un'abitazione solo allo scopo richiesto dal proprietario.
- L'urbanizzazione necessaria esiste ed è stabilita nel rispettivo piano generale di urbanizzazione 1:2'000 in vigore.