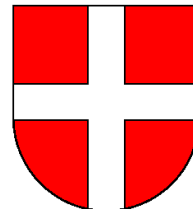


Cantone dei Grigioni

Comune di Brusio



Pianificazione locale

Revisione parziale part. n. 800 e 2429 - Piano delle zone

Relazione pianificatoria

Data: 05.11.2014

Oggetto: 24054

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	6
2.1	Pianificazione locale, Revisione totale del 07.12.1997	6
3.	Decorso della revisione parziale	6
4.	Contenuto della revisione parziale	8
4.1	Elenco della documentazione	8
4.2	Piano delle zone 1:2'000	8
5.	Valutazione degli interessi	8

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

Il [REDACTED] è proprietario delle particelle n. 800 e 2429, ubicate nella frazione di Cotöngi.

Le particelle in oggetto sono contraddistinte da un'utilizzazione abitativa (part. 2429) e agricola (part. 800). In particolar modo:

- l'edificio n. 505 è una baracca in legno, risalente all'inizio degli anni '70 una volta adibita a rimessa agricola, ma ormai non più utilizzata a tale scopo;
- l'edificio 496-D è un edificio utilizzato come silo;
- l'edificio 496-B è una rimessa/ripostiglio;



Mappa catastale

Nella pianificazione locale in vigore la particella n. 800 è inserita in zona agricola (AG), mentre la part. n. 2429 in zona paese (P).

La richiesta del proprietario riguarda la possibilità di inserire in zona edificabile, nello specifico in zona paese (P), una porzione della particella n. 800 al posto della vigente zona agricola (AG), per consentire la ristrutturazione dell'edificio n. 505 e trasformarlo in un'abitazione primaria e di compensare la medesima superficie sulla part. n. 2429.



Ortofoto con evidenziato da un perimetro rosso l'edificio n. 505

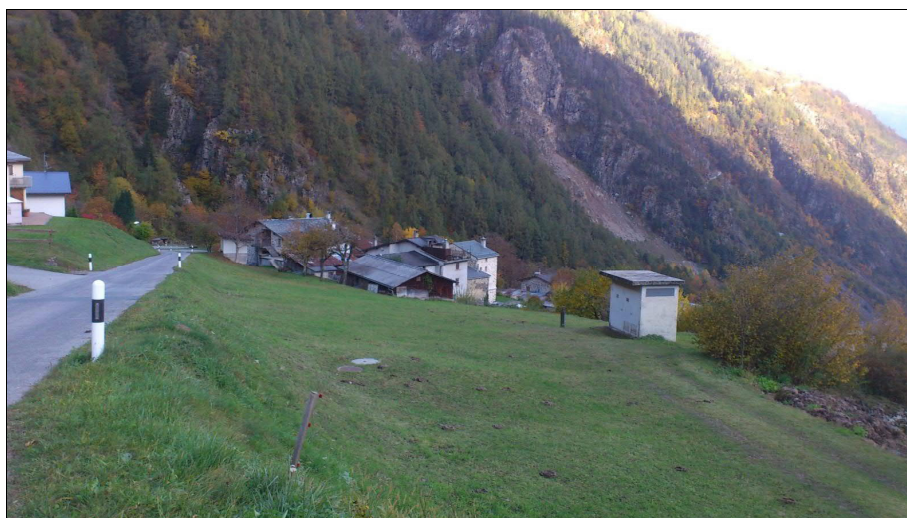


Foto della Frazione di Cotongio vista da nord-ovest

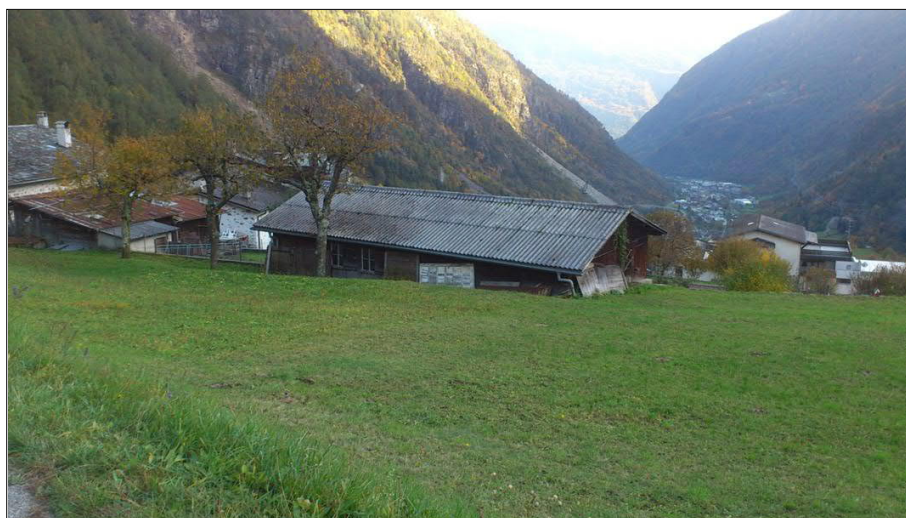


Foto dell'edificio no. 505 situato sulla part. n. 800

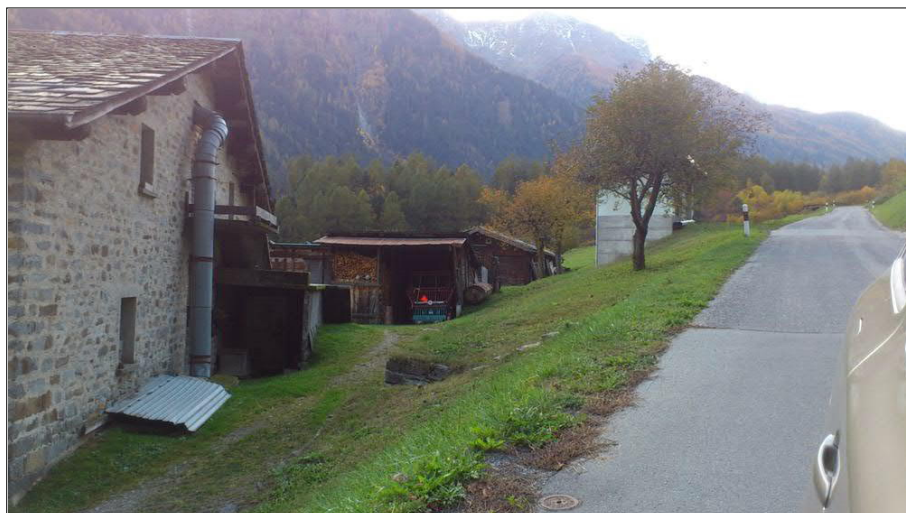


Foto dell'accesso esistente già attualmente utilizzato a scopo agricolo (vista da sud-est)



Foto dell'accesso esistente agli edifici n. 496-B e 505 (l'accesso resterà in zona paese)



Foto del viale pedonale a sud dell'edificio n. 505

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).

3. Decorso della revisione parziale

23.01.2014

Presentazione di una richiesta di parere preliminare della revisione della pianificazione locale da parte della Commissione edile, su incarico del proprietario, riguardante la particella n. 800 nella frazione di Cotöngi.

18.03.2014	Presa di posizione da parte dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST).
31.03.2014	Presentazione di una richiesta di valutazione per la revisione del piano delle zone da parte del [REDACTED] alla Commsione edile, riguardante le part. n. 800 e 2429 a Cotöngi.
28.04.2014	Il Consiglio comunale ha preso atto della richiesta;
02.05.2014	Il Comune ha informato il proprietario [REDACTED] sulla decisione di procedere alla revisione della pianificazione locale e sui costi stimati.
27.06.2014	Incarico del Comune di Brusio allo studio di pianificazione STW AG für Raumplanung.
17.07.2014	Presentazione al Comune della bozza relativa alla revisione parziale.
22.09.2014	Risposta positiva verbale da parte del UST ([REDACTED])
22.09.2014	Allestimento dell'incarto per l'esposizione di partecipazione.
26.09.2014-27.10.2014	Pubblicazione ed esposizione della modifica della pianificazione locale secondo l'art. 13 cpv. 1/2 OPTC. <u>Risultati dell'esposizione di partecipazione</u> Durante l'esposizione di partecipazione non sono pervenute opposizioni.
03.11.2014	Preavviso da parte del Consiglio comunale.
30.11.2014	Decisione da parte dell'Assemblea comunale.
11.12.2014	Pubblicazione in conformità all'art. 48 cpv. 4 LPTC.

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 agricola (AG) sulla part. n. 800 e la zona paese (P) definita per la particella n. 2429 in località Cotöngi. In particolar modo, il piano contiene le seguenti zone:

- **Zona paese (P):** riguarda la modifica della zona di utilizzazione da agricola a paese per ristrutturare l'edificio n. 505 e trasformarlo in un'abitazione.
- **Zona agricola (AG):** riguarda la modifica della zona di utilizzazione da paese ad agricola nella parte P tra l'edificio n. 496-B e la strada, come superficie compensata per il nuovo azzonamento sulla part. n. 800.

5. Valutazione degli interessi

La revisione parziale prevede alcuni cambi di utilizzazione sulle particelle n. 800 e 2429.

Le superfici in questione sono:

Situazione attuale (in vigore):

- Zona paese: 258,51 m²;
- Zona agricola: 258,41 m²;

Modifiche (revisione parziale):

- Zona paese: 258,41 m²;
- Zona agricola: 258,51 m²;

La modifica nella parte sud-est della particella n. 800 è giustificata dalla necessità del proprietario di definire una zona edificabile d'utilizzazione (zona paese) come nella particella limitrofa n. 2429, in modo da poter intervenire sull'edificio esistente n. 505 (ex edificio agricolo) e ristrutturarlo per trasformarlo in un'abitazione primaria. La compensazione del terreno posto in zona edificabile sarebbe fatta sulla parte a nord della part. n. 2429, tra la strada e gli edifici n. 496-B e 496-A.

Si precisa, inoltre, che la morfologia del terreno consente questa compensazione, che le infrastrutture necessarie per un'abitazione (accesso stradale, linea elettrica, canalizzazioni dell'acqua, ecc.) sono già presenti e che la nuova zona edificabile è prevista a diretto contatto con la zona paese limitrofa, in conformità all'art. 15 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), formando di conseguenza un comparto unico e ben integrato con l'insediamento esistente e il paesaggio circostante.

La revisione parziale comprende, a seguito delle modifiche previste e in base ai dati digitali riferiti al piano settoriale delle superfici per l'avvicendamento delle colture emanato dalla Confederazione Svizzera l'8 aprile del 1992, anche l'esclusione di 215 m² inseriti in zona paese dalla superficie per l'avvicendamento delle colture (SAC). Se si considera, però, che la maggior parte di questa superficie SAC si sovrappone a un edificio, in realtà si può affermare che non è una riduzione ma una modifica congruente con la situazione attuale.



Piano delle zone – modifiche integrate, con evidenziata in rosso la superficie SAC esclusa

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

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.

Coira, 05.11.2014

[Redacted signature]