

Cantone dei Grigioni



Piano di quartiere Brentan Est

Relazione

Esposizione pubblica dal 21.6 al 23.7 2012

1. Introduzione

L'obbligo del piano di quartiere per Bretan est ed ovest è stabilito nel piano delle zone 1:1'000 della pianificazione locale di Castasegna del 27 novembre 2009, approvata dal Governo con decisione no. 1100 del 30 novembre 2010.

2. Decorso del piano di quartiere

La decisione di avvio del piano di quartiere Bretan è stata comunicata dal Consiglio comunale di Castasegna il 25 febbraio 2009.

3. Contenuto del Piano di quartiere

Il piano di quartiere Bretan est contiene i seguenti documenti:

- Regolamento del piano di quartiere
- Piano delle strutture 1:500
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Piano di parcellazione 1:500
- Strumento informativo
- Proposta di sopraedificazione 1:500

3.1 Regolamento del piano di quartiere

In questo regolamento vengono determinate - in complemento della Legge edilizia - l'utilizzazione, la strutturazione e l'urbanizzazione dell'area sottoposta al piano di quartiere.

A. Prescrizioni generali

Descrizione del perimetro e lo scopo del piano di quartiere, elenco degli elementi del piano di quartiere e indicazioni concernenti il diritto applicabile.

B. Prescrizioni particolari

Sono definite, rispettando le disposizioni della Legge edilizia, le seguenti prescrizioni:

- Indice di sfruttamento:
L'indice di sfruttamento per la zona residenziale 2 ammonta secondo lo schema delle zone allo 0.5.
- Lunghezza dell'edificio / Distanza dal confine e tra edifici:
La lunghezza massima degli edifici principali è stabilita dalle aree edificabili e dalle indicazioni specifiche del piano delle strutture.
Dai confini dell'area del piano di quartiere devono essere rispettate le distanze prescritte dalle disposizioni di zona (art. 13 schema delle zone).
- Altezza dell'edificio:
Per l'altezza del fabbricato fa stato l'art. 16 della legge edilizia.
L'altezza massima è definita nello schema delle zone (art. 13 LE) a 8.00 m.
Gli edifici devono rispettare un'altezza minima di 5.50 m misurata dal punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e il filo superiore della struttura del tetto e il punto più alto della corrispondente linea di facciata.
- Struttura del tetto:
Sono ammessi solo tetti a falde. La direzione del colmo è indicata nel piano delle strutture. La forma ed il materiale della copertura dei tetti devono adattarsi a quelli predominanti, usati in zona.
La scelta dei materiali di copertura viene fissata dal Municipio con la consulenza in materia di strutturazione.
- Recinzioni, spazi esterni:
Non sono ammesse recinzioni, fatta eccezione per gli orti, alfine di proteggere l'orticoltura dalla selvaggina. Possono essere piantate solo tipi di piante indigene e adatte alla zona.

– Configurazione del terreno:

Di principio va mantenuta la configurazione originale del terreno. Livellamenti di terreno per creare posti a sedere nel giardino sono limitati allo stretto necessario.

– Consulenza in materia di strutturazione:

La consulenza è obbligatoria ed a spese del committente. Prima di inoltrare il progetto definitivo il committente deve consultare l'autorità edilizia.

C. Piano delle strutture

Definizione delle diverse aree e delle linee di costruzione previste nel piano delle strutture.

D. Piano di urbanizzazione

Regolamentazione delle opere di urbanizzazione private.

E. Nuova parcellazione

La nuova parcellazione si basa sul concetto di inserimento del piano di quartiere.

Vengono trattati il riassetto dei diritti reali, dei diritti reali limitati, delle menzioni ed annotazioni esistenti a registro fondiario nonché la definizione di eventuali nuovi diritti in funzione delle disposizioni dei piani delle strutture e d'urbanizzazione nonché della nuova parcellazione.

F. Proposta di sopraedificazione

Per mezzo di questo piano si intende fornire la prova di una strutturazione e di un'urbanizzazione confacenti allo scopo. Esso serve all'autorità edilizia ed ai proprietari quale indicazione per la sopraedificazione.

G. Ripartizione dei costi

I costi del piano di quartiere sono da ripartire sui proprietari fondiari in base alla proposta di parcellazione, comprendono tutti i costi della pianificazione e l'urbanizzazione di dettaglio.

I costi vanno suddivisi in base al beneficio economico particolare dei proprietari. In principio in proporzione alla superficie delle particelle. Per le strade attribuite ai privati, in base al numero di comproprietari coinvolti.

Per i casi di opere che servono solo una parte dei proprietari, i costi vengono suddivisi unicamente fra gli stessi.

H. Disposizioni finali

Vale il principio dell'iscrizione del piano di quartiere a registro fondiario dopo la sua entrata in giudicato. Questa iscrizione contiene anche il riassetto dei diritti esistenti e le mutazioni.

Se il piano di quartiere non viene realizzato o se la situazione è mutata notevolmente da quando è stato emanato, il Municipio, d'ufficio o su richiesta dei proprietari fondiari, può abrogare o modificare integralmente o parzialmente il piano di quartiere.

3.2 Piano delle strutture

3.2.1 Concetto architettonico

Il territorio

Il territorio del piano di quartiere è situato sul pianoro a nord del vecchio nucleo di Castasegna ed è caratterizzato, oltre che da edifici di recente edificazione, dalla presenza del quartiere EWZ progettato dall'architetto Bruno Giacometti. Gli edifici progettati da Giacometti, così come i vecchi edifici, sono inseriti nel rispetto dell'ambiente in considerazione della presenza della selva castanile. Le edificazioni di recente costruzione sono sorte in modo casuale creando delle cesure che mal si addicono alla zona di Bretan. Le particelle considerate dal perimetro del piano di quartiere Bretan Est confinano: a sud con edificazioni del quartiere EWZ, a nord con la strada comunale, a est con la selva castanile ed a ovest con edifici di recente edificazione. Il perimetro è separato in due parti ben

distinte dalla strada comunale che serve da accesso agli edifici posti al limite della zona edificabile.

Il terreno si presenta con profilo degradante verso sud-ovest.

L'inserimento

La particolare ubicazione e la presenza degli edifici progettati da Bruno Giacometti impongono, per la parte sul lato ovest del perimetro (mapp. 6303), una sopraedificazione che riprende i concetti considerati per la realizzazione del quartiere EWZ. Gli edifici a monte sono agganciati alla strada e il loro inserimento riprende la direzione tracciata con l'edificazione degli edifici EWZ. Gli edifici sul lato ovest cercano il dialogo, per quanto possibile, con gli edifici di recente edificazione. Si rinuncia volutamente a creare degli allineamenti che renderebbero l'edificazione troppo cittadina.

Gli edifici a monte della strada comunale sono stati inseriti perpendicolarmente alle curve di livello e la loro ubicazione è stata pensata in modo da creare un filtro tra zona edificabile e selva castanile, senza compromettere la vista su quest'ultima.

Si propone la creazione di volumi simili allo scopo di creare un'unità. Per raggiungere questo obiettivo è stata introdotta un'altezza minima dell'edificio. Si è posta pure particolare attenzione al mantenimento della configurazione attuale del terreno, consentendone delle modifiche minime. Questo aspetto deve sottolineare il rapporto tra la parte sopredificata e la selva castanile che caratterizza la zona di Brentan.

Piano delle strutture 1:500

In questo piano sono delimitate le seguenti aree:

- Area edificabile
- Area libera
- Area stradale
- Linee di arretramento
- Linee di allineamento

3.3 Piano di urbanizzazione 1:500

- Accessi - parcheggi: Gli accessi alle singole unità sono garantiti tramite la strada comunale. Dove la situazione lo permette è prevista la creazione di un singolo accesso per più edifici. Per ogni edificazione si deve prevedere almeno un posto macchina interno all'edificio in modo da ridurre al minimo le aree esterne da adibire a parcheggi.
- Infrastrutture:
Acquedotto, canalizzazioni ed allacciamenti elettrici comunali sono esistenti in prossimità dell'area del PQ.
Per l'acquedotto, canalizzazione ed elettricità, all'interno del PQ sono stabilite le traiettorie generali ed i punti di allacciamento alle condotte comunali.

3.4 Piano di parcellazione 1:500

È rappresentata la nuova parcellazione in base al concetto pianificatorio.

3.5 Strumento informativo: Proposta di sopraedificazione 1:500

Consiste nella proposta di edificazione da seguire, con un margine di modifica limitato, che permette un'interpretazione soggettiva a seconda della necessità.

3.6 Trattamento e riassetto dei diritti / oneri iscritti a registro fondiario

(Vedi annesso al regolamento)