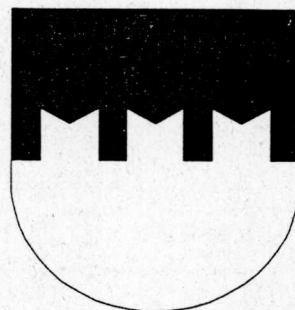


CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI MESOCCO



PIANIFICAZIONE LOCALE

Revisione parziale ALBARELLA

del 3 aprile 2001

Relazione

Approvazione

A. Situazione iniziale e decorso della revisione parziale

Gli aventi diritto di voto del Comune di Mesocco, in occasione delle Assemblee comunali del 22 febbraio, 9 marzo e 15 marzo 1995 hanno accettato la nuova pianificazione locale (revisione totale), la quale ha sostituito quella in vigore dal 1975.

Il Governo cantonale ha approvato questa revisione totale con il decreto no. 1924 del 27 agosto 1996 con riserve, raccomandazioni e osservazioni.

In base al sopraccitato Decreto governativo il Municipio ha deciso di procedere il più presto possibile ai necessari lavori di aggiornamento e di completamento dell'incarto della revisione totale. Dopo un anno e mezzo di lavoro l'Assemblea comunale del 12 marzo 1998 ha accettato la revisione parziale/aggiornamenti 1997 della pianificazione locale.

Nella revisione totale della pianificazione locale del 1995 è stata delimitata per l'area del centro Albarella una zona edificabile speciale denominata „Zona Albarella“ senza definire in modo dettagliato l'intensità e il genere delle utilizzazioni. Secondo l'art. 54 della Legge edilizia l'intensità e le disposizioni per l'edificazione vanno stabilite in un piano generale delle strutture separato.

Nell'autunno 1999 il Municipio ha deciso di far elaborare senza indugio questo piano generale delle strutture per sbloccare l'area non ancora sovredificata. Il decorso della presente revisione parziale può essere riassunto come segue:

- 14.02.2000: Presentazione dell'offerta da parte del pianificatore.
- 09.03.2000: Incarico da parte del Municipio alla GIS Plan AG, Coira
- Giugno 2000: Incarico per un progetto di massima per la strada d'accesso
- Giugno 2000: Consegna parziale delle basi di lavoro
- Ottobre 2000: Consegna completa delle basi di lavoro

L'incarto della revisione parziale Albarella è stato esposto pubblicamente **dal 20 novembre al 19 dicembre 2000**. Durante l'esposizione pubblica è stata inoltrata al Municipio una osservazione per iscritto.

La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del **3 aprile 2001**. L'esito della votazione comunale è stato pubblicato nel Foglio Ufficiale Cantonale del 12 aprile 2001.

B. Motivazione della revisione parziale

Nell'ambito dell'elaborazione della revisione totale della pianificazione locale si è constatato che il piano di quartiere Albarella del 12 luglio 1972 era in alcuni punti superato e non più attuale per essere riportato senza modifiche nel nuovo piano delle zone. Per questo motivo è stata delimitata una zona edificabile speciale per tutta l'area del piano di quartiere senza stabilire in modo dettagliato e sufficiente l'intensità e il genere delle utilizzazioni possibili. Nell'art 54 della nuova Legge edilizia è definito che l'intensità e le disposizioni per l'edificazione vengono determinati nel piano generale delle strutture. In base a questo piano generale delle strutture è in seguito indispensabile l'allestimento di un piano di quartiere.

Dopo l'entrata in vigore della revisione PL la parte superiore dell'area è stata venduta. Per rendere sovredificabile quest'area deve perciò essere elaborato e messo in vigore il piano generale delle strutture previsto dall'art. 54 della Legge edilizia.

C. Contenuto della revisione parziale

1. Basi

- Revisione totale PL del 1995
- Decreto governativo no. 1724 del 27 agosto 1996
- Piano di quartiere del 12 luglio 1972
- Proposte per la sovredificazione della parte superiore del quartiere

2. Concetto pianificatorio

Con questa revisione parziale si vuol regolare nel modo più semplice possibile l'utilizzazione della parte già sovredificata e la sovredificazione della parte superiore del quartiere. Sono stati presi in considerazione i seguenti argomenti:

- La delimitazione della zona Albarella e i rispettivi vincoli (zona alberghiera A) secondo il piano delle zone approvato non vengono modificati.
 - Le determinazioni importanti nel piano di quartiere del 1972 vanno riportate per quanto concerne la parte sovredificata.
 - La prevista conclusione del Piano di quartiere con il condominio Torre nord va garantita tramite le rispettive disposizioni.
 - Per l'area superiore vanno definite le aree sovredificabili, l'area stradale e quale area tampone tra i due quartieri un'area libera o alberata.
 - L'utilizzazione, l'urbanizzazione e la strutturazione sono definite in modo sufficiente nei strumenti della revisione parziale PL per poter annullare dopo l'entrata in vigore di quest'ultima il piano di quartiere del 12 luglio 1972.
- L'allestimento di un nuovo piano di quartiere non è più necessario.

3. Piano generale delle strutture 1:500

Il piano generale delle strutture contiene:

- **Albarella Bassa: Area sovredificata:**
Le aree sono riservate per costruzioni a scopo abitativo.
Si tratta delle aree dei singoli complessi già realizzati nell'ambito del „Piano di quartiere Albarella“. Sono concessi lavori di rinnovo e di manutenzione come pure modifiche modeste che non cambiano lo scopo del singolo complesso.
Il numero massimo dei piani e la superficie utile lorda massima sono fissati per ogni complesso in base alla sovredificazione esistente.
- **Albarella Bassa: Area albergo:**
Quest'area è riservata per l'albergo esistente con tutte le infrastrutture.
La sovrapposizione con la „zona alberghiera A“ secondo il piano delle zone 1:2'000 San Bernardino 1995 va rispettata.
- **Albarella Bassa: Area piscina:**
Quest'area è riservata per la piscina coperta esistente con tutte le infrastrutture necessarie
- **Albarella Bassa: Area edificabile:**
Quest'area serve per concludere il Piano di quartiere Albarella con il condominio Torre nord con 13 piani ed una superficie utile lorda massima di 4'400m².
Il rispettivo progetto è stato presentato al Comune in autunno 1999.
- **Albarella Bassa: Area parcheggi:**
Quest'area è riservata per i parcheggi obbligatori per ogni singolo complesso.
Si tratta dei parcheggi già esistenti e di quelli progettati per il condominio Torre nord.

- **Albarella Alta: Area edificabile:**

Queste aree sono riservate per costruzioni a scopo abitativo.

Le altezze e le superfici utili lorde massime sono state fissate in base alle prescrizioni delle zone residenziali R2 e R3.

- **Area alberata:**

Quest'area è prevista quale zona tampone tra Albarella Bassa in grande parte già sovredificata e il nuovo quartiere Albarella Alta.

- **Area stradale:**

Queste aree sono riservate agli accessi carrozzabili per i due quartieri come pure la strada di quartiere per la zona residenziale di Gareida.

- **Numero massimo dei piani:**

Per ogni complesso del quartiere Albarella Bassa viene fissato il numero massimo dei piani in base alla sovredificazione già esistente e per il condominio Torre nord in base al progetto inoltrato.

- **Altezza massima dell'edificio:**

Per le tre aree edificabili del quartiere Albarella Alta sono stabilite le altezze massime degli edifici in base alla configurazione del terreno.

- **Superficie utile lorda massima:**

Per il quartiere Albarella Bassa sono definite le SUL in base alle costruzioni esistenti e per il condominio Torre nord in base al progetto inoltrato.

4. Piano generale di urbanizzazione 1:500

Questo piano ha il seguente contenuto:

- **Strada di quartiere esistente:**

Si tratta degli accessi carrozzabili per il quartiere Albarella Bassa e la strada per la zona residenziale di Gareida.

- **Strada di quartiere progettata:**

Si tratta del nuovo tratto dall'entrata del quartiere Albarella Bassa fino all'entrata del nuovo quartiere, il quale sostituisce il tratto esistente troppo ripido quale accesso ad una zona edificabile come pure della strada per il nuovo quartiere Albarella Alta.

- **Parcheggi**

I parcheggi esistenti del quartiere Albarella Bassa sono stati riportati.

I necessari parcheggi per il nuovo quartiere devono essere stabiliti nell'ambito della domanda di costruzione.

- **Percorso pedonale / sentiero:**

Questi tracciati sono stati riportati dal piano generale di urbanizzazione in vigore.

- **Acquedotto e canalizzazione:**

La rete esistente secondo il piano generale di urbanizzazione e il piano di quartiere Albarella del 12 luglio 1972 è stata riportata e completata per il nuovo quartiere Albarella Alta.

5. Legge edilizia: art. 54

L'estratto della Legge edilizia contiene l'aggiornamento e il completamento dell'art. 54 esistente per la zona Albarella. È stato cancellato l'obbligo di allestire un nuovo piano di quartiere (vedi concetto pianificatorio).

Dopo l'entrata in vigore della presente revisione parziale Albarella, il piano di quartiere del 12 luglio 1972 deve essere annullato dal Municipio con procedura separata.