

CANTONE DEI GRIGIONI
COMUNE DI MESOCCO



Piano di quartiere Andergia

2.1. Relazione
Strumento informativo

ESPOSIZIONE PUBBLICA DAL 26.09.2016 AL 25.10.2016

Visto dal municipio il: 13.03.2017

MUNICIPIO DI MESOCCO
Il Sindaco:

Ch. De Tani

Il Segretario:

G. Cereghetti

I. Introduzione

L'obbligo del piano di quartiere per Andergia è stabilito nel piano delle zone 1:2'000 "Leso-Cebbia/Andergia" della pianificazione locale di Mesocco del 12 marzo 2012 (approvazione governativa in corso). Questo obbligo esisteva già nella pianificazione locale 1996/1999.

II. Decorso del piano di quartiere

La decisione di avvio del piano di quartiere Andergia è stata comunicata dal Municipio di Mesocco il 24.03.2009.

III. Contenuto del Piano di quartiere

1. Piano di quartiere

1. Regolamento

2. Piani:

1. Piano delle strutture 1:500
2. Piano di urbanizzazione 1:500
3. Piano della rettifica dei confini 1:500
4. Piano della nuova parcellizzazione 1:500
5. Piano di ripartizione dei costi – strade, acqua potabile, elettricità ed acque meteoriche 1:500
6. Piano di ripartizione dei costi – acque luride 1:500
7. Piano dei diritti e degli oneri 1:500

3. Tabelle:

1. Indirizzi dei proprietari
2. Superfici e ripartizione dei costi – parcelle stradali no. 765 e 2842
3. Ripartizione dei costi – pianificazione
4. Ripartizione dei costi – strade, acqua potabile, elettricità, ed acque meteoriche
5. Ripartizione dei costi – acque luride. Allacciamenti 1 - 2
6. Ripartizione dei costi – acque luride. Allacciamenti 3 – 4

4. Estratto del registro fondiario

2. Strumenti informativi

1. Relazione

2. Piani

1. Piano dello stato attuale 1:500
2. Piano delle possibili edificazioni V1 1:500
3. Piano della possibili edificazioni V2 1:500

3. Tabella

1. Stima dei costi per gli allacciamenti – costi indicativi
2. Stima dei costi totali – costi indicativi

1. Piano di quartiere

1.1 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 a 0.50.
Il trasferimento di utilizzazione tra le singole aree non è possibile.
- 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. 15 schema delle zone).
- Altezza dell'edificio:
Per l'altezza del fabbricato fanno stato gli art. 15 e 19 della legge edilizia.
Lungo la strada di quartiere, per il calcolo dell'altezza, vale il livello della strada progettata.
L'altezza massima dell'edificio secondario non deve superare i 3.00 m. Per autorimesse l'altezza massima si misura a partire dalla quota dell'accesso all'edificio
- Struttura del tetto:
Per gli edifici principali sono ammessi solo tetti a falde.
- Recinzioni, spazi esterni:
Recinzioni non sono ammesse, fatta eccezione per gli orti, al fine di proteggere l'orticoltura dalla selvaggina.
- Configurazione del terreno:
La configurazione naturale del terreno va generalmente mantenuta.
- Parcheggi:
Le nuove costruzioni dovranno disporre di un numero di posteggi o autorimesse secondo l'art. 72 della LE.
- 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. Piano della rettifica dei confini

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. 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.

G. Disposizioni finali

Vale il principio dell'iscrizione del piano di quartiere a registro fondiario dopo la sua entrata in giudicato. Questa iscrizione contiene anche

che 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.

1.2. Piani

Concetto architettonico

Il territorio

Il territorio del piano di quartiere è situato all'inizio del nucleo vecchio, al di sotto della strada. Il terreno si presenta con profilo leggermente degradante verso valle, con un'unica particella edificata e tutto il resto lasciato a prato. La parte alta dei lotti sono collegati tramite una strada agricola di proprietà comunale, mentre inferiormente è stata prevista la costruzione di una strada di penetrazione che allaccia su due lati i fondi.

L'inserimento

La parcellazione attuale, che non subirà grandi modifiche, consente un'edificazione su entrambi i versanti delle strade di quartiere, creando a ridosso di queste due urbanizzazioni. Le aree edificabili sono fissate dalle linee di allineamento, che determinano il limite oltre il quale non si può costruire; si può invece decidere se porvisi adiacenti o arretrati.

Se le aree edificabili a monte delle due strade sono definite solo dalle linee di allineamento, a valle per contro viene indicata una linea delle strutture, sulla quale si è obbligati a costruire.

Per motivi urbanistici, il piano delle strutture assegna alla strada di quartiere lo spazio situato tra quest'ultima e l'area edificabile. Lo spazio stradale rimane di proprietà privata e può quindi essere inserito nel calcolo della superficie di piano computabile; non può tuttavia essere utilizzato o delimitato come giardino o superficie privati di fronte alle case. Questa parte antistante deve presentarsi sotto forma di tradizionale spazio pubblico esterno, incorporato nel comprensorio stradale. Grazie a questa soluzione è stato possibile ridurre al minimo, nell'interesse generale, la superficie stradale: il posto occorrente ai veicoli per incrociarsi sarà garantito dallo spazio stradale ampliato.

1.2.1. Piano delle strutture 1:500

In questo piano sono delimitate le seguenti aree:

- Area edificabile
- Area libera
- Spazio stradale
- Strada di quartiere
- Linee di arretramento
- Linee di allineamento
- Distanza dal bosco
-

1.2.2. Piano di urbanizzazione 1:500

- Accessi - parcheggi: Gli accessi alle singole unità sono garantiti tramite le due strade di quartiere. 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 e i punti di allacciamento alle condotte comunali.

rie generali e i punti di allacciamento alle condotte comunali.

1.2.3. Piano della rettifica dei confini 1:500

1.2.4. Piano della nuova parcellazione 1:500

Sono rappresentate le rettifiche dei confini e la nuova parcellazione in base al concetto pianificatorio.

1.2.5. Piano della ripartizione dei costi – strade, acqua potabile, elettricità e acque meteoriche 1:500;

1.2.6. Piano della ripartizione dei costi – acqua acque luride 1:500;

Sono rappresentati i principi di ripartizione dei costi tra le parcelle all'interno del piano di quartiere.

1.2.7. Piano dei diritti e degli oneri 1:500

Sono rappresentati i diritti e gli oneri pendenti su ogni parcella come indicato nell'estratto del registro fondiario.

1.3. Tabelle

1.3.1. Indirizzi dei proprietari

Dati relativi ai proprietari e alle parcelle

1.3.2. Superfici e ripartizione dei costi – parcella stradale No. 765 e 2842

Base di ripartizione per l'acquisizione della parcella strada

1.3.3. Ripartizione dei costi – pianificazione

Base per la ripartizione dei costi pianificatori

1.3.4. Ripartizione dei costi – strade, acqua potabile, elettricità e acque meteoriche.

1.3.5. Ripartizione dei costi – acqua luride allacciamenti 1-2

1.3.6. Ripartizione dei costi – acque luride allacciamenti 3-4

Base di ripartizione tra le parcelle dei costi per la strada e per le infrastrutture

1.4 Estratto del registro fondiario

Trattamento e riassetto dei diritti / oneri iscritti a registro fondiario

(Vedi schede di riparto)

2. Strumenti informativi

2.1. Relazione

Contiene l'introduzione, il decorso e il contenuto del piano di quartiere.

2.2. Piani

2.2.1. Piano dello stato attuale 1:500

Sono rappresentate le caratteristiche dei confini e delle parcelle prima dell'avvento del piano di quartiere.

2.2.2. Piano delle possibili edificazioni V1 1:500

2.2.3. Piano delle possibili edificazioni V2 1:500

I "Piani delle possibili edificazioni" consistono in suggerimenti per la progettazione; permette tuttavia una certa interpretazione soggettiva del committente secondo le proprie necessità. Rimane comunque di fondamentale importanza la consulenza edilizia che, come sancito dall'Art. 12 del Regolamento, è obbligatoria e a spese del committente e deve essere eseguita prima di inoltrare il progetto definitivo presso l'autorità edilizia o il consulente nominato dal Municipio.

2.3. Tabelle

2.3.1. Stima dei costi per gli allacciamenti – costi indicativi

2.3.2. Stima dei costi totali – costi indicativi

E' contenuta la stima dei costi per la strada e per le infrastrutture. E' presente inoltre il totale dei costi a carico delle singole parcelle.

Visto dal Municipio il: