

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI GRONO

Piano di quartiere Biraria

Relazione

Agosto 2016

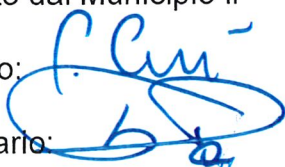
Esposizione pubblica

30 settembre / 30 ottobre 2016

Approvato dal Municipio il - 7 MAR. 2017

Il Sindaco:

Il Segretario:



1. Introduzione

L'obbligo del *Piano di quartiere* per l'area Biraria è stabilito nel *Piano delle zone* 1:2'000 e nel *Piano generale delle strutture* 1:1'000 della pianificazione locale di Grono del 26 novembre 2000, approvato dal Governo con decisione no. 1021 del 9 luglio 2002.

2. Decorso della pianificazione

Il Municipio ha deciso l'avvio del *Piano di quartiere* nella seduta del 13 luglio 2015 ed è stata comunicata ai proprietari in data 17 luglio 2015.

3. Contenuto del Piano di quartiere

Il *Piano di quartiere* Biraria contiene i seguenti documenti:

- Regolamento del Piano di quartiere
- Relazione del Piano di quartiere
- Piano delle strutture 1:500
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Piano di sopraedificazione 1:500
- Sezioni a filo facciata 1:500

3.1 Regolamento del Piano di quartiere

In questo regolamento vengono determinate – in completamento 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 ampliamento nucleo 3" ammonta secondo lo *Schema delle zone* allo 0.8. In base all'art. 9.3 della LE è concesso un bonus del 10%.

- Distanza dal confine e tra edifici.

Dai confini dell'area del *Piano di quartiere* devono essere rispettate le distanze prescritte dalle disposizioni di zona della LE (art. 4.2 *Schema delle zone*). All'interno dell'area del *Piano di quartiere* sono vincolanti le distanze minime fissate tra gli edifici.

- Lunghezza dell'edificio.

La lunghezza massima degli edifici è stabilita dalle aree edificabili.

- Balconi e terrazze.

Balconi e terrazze sporgenti dal filo della facciata non sono ammessi.

- Altezza dell'edificio.

Per l'altezza degli edifici fanno stato gli art. 5.6 e 9.3 della LE.

In base all'art. 9.3 LE è concesso un aumento di 2.00 m. L'altezza di ogni fabbricato incluso nel *Piano di quartiere* (edifici: 1, 2, 3, 4A, 4B, 5, 6) corrisponde alla media di tutti gli angoli esterni calcolata dal terreno naturale, come prescritto dall'art. 5.6 della LE, e non deve superare l'altezza di 12.50 m. Fa eccezione l'edificio 4C al quale possono essere apportate migliorie purchè non venga aumentata la sua attuale altezza.

- Struttura del tetto.

Per gli edifici principali sono ammessi tetti piani o a 4 falde. Il materiale e il colore della copertura devono essere il più possibile omogeneo per tutto il *Piano di quartiere*.

Corpi scale e spazi secondari possono avere una copertura piana e non devono occupare più del 20% della superficie del tetto. L'ingombro volumetrico di tali spazi deve essere inscritto all'interno di un ipotetico tetto a 4 falde aventi pendenza massima di 45 gradi.

- Configurazione del terreno.

Valgono in generale le disposizioni dell'art. 7.2 e dell'art. 10.8 della LE. Non vengono tenute in considerazione le disposizioni dell'art. 75 della LPTC (*Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni*).

Qualora si prevedesse un allargamento della Strada cantonale o della strada collettrice Via Oltra (Cobolenz) gli edifici interessati devono rispettare le distanze dal confine attuale ovvero quello riportato nel *Piano delle strutture* (non da quello modificato in seguito ad eventuali espropri).

- Posteggi, autorimesse.

Le nuove costruzioni dovranno disporre di un numero di posteggi o autorimesse secondo l'art. 11.3 della LE.

- Carattere architettonico - paesaggistico.

La consulenza edilizia è obbligatoria, a spese del committente, prima di inoltrare il progetto definitivo.

C. Piano delle strutture

Definizione delle diverse aree e delle linee delle strutture.

D. Piano di urbanizzazione

Regolamentazione delle opere di urbanizzazione private.

E. Ripartizione dei costi

Disposizione per la ripartizione dei costi di pianificazione e di urbanizzazione del quartiere.

F. Disposizioni finali

Il *Piano di quartiere* va menzionato nel Registro Fondiario dopo la sua entrata in giudicato.

Se il *Piano di quartiere* non è 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 nel centro del paese di Grono ed è composto da quattro parcelle sopraedificate e da una grande parcella, adibita prevalentemente a prato, che occupa più dell'80% della superficie del perimetro con l'obbligo del *Piano di quartiere*. Lungo la strada cantonale sono ubicati gli edifici dell'ex Biraria, trasformati in spazi commerciali e abitativi.

L'area da edificare confina:

- a nord con la strada cantonale, Via Cantonale;
- ad est con la strada che porta alla stazione, oltre alla quale è ubicato il nuovo edificio scolastico, Via Oltra (Cobolenz);
- a sud con il piazzale della stazione;
- ad ovest con la strada comunale, che rappresenta il limite del nucleo della Mota, Via alla Stazione.

Il terreno si presenta con profilo degradante verso valle, con un dislivello di circa nove metri tra la strada cantonale e il piazzale della stazione. Gli accessi veicolari si trovano lungo Via alla Stazione (nucleo Mota) per la parte alta del *Piano di quartiere* e lungo Piazzale Stazione per la parte sud. Vi è la possibilità di avere un ulteriore accesso veicolare su Via Oltra (Cobolenz), in caso di ampliamento dell'area posteggi.

Gli accessi pedonali sono previsti da Via Cantonale, Via alla Stazione (verso nucleo Mota), Via Oltra (Cobolenz) e Piazzale Stazione.

L'inserimento

L'area del *Piano di quartiere* Biraria strategicamente si trova al centro del comune di Grono. Dalla strada cantonale si apre verso il fiume Moesa e la zona campagna al di là dell'autostrada. All'interno di quest'area, il muro rimasto del riale che attraversa gli edifici dell'ex Birreria diventa un limite di riferimento strutturale per i nuovi edifici residenziali che si sviluppano verso il Piazzale Stazione. Il *Piano di quartiere* evidenzia questa caratteristica topografica presente, definendo un'importante area verde verso il nucleo della Mota.

Lungo la strada cantonale, in diretto contatto con il nucleo, si propone un edificio commerciale e ad uso terziario (EDIFICIO 1), mentre ad est, al posto della ex

Banca Cantonale (EDIFICIO 2), si propone un edificio commerciale, eventualmente con contenuti di supporto al ristorante. E' possibile proporre spazi per attività a carattere sociale, a servizio della vita comunitaria. Ai piani superiori non si esclude la possibilità di avere appartamenti.

Con questi due interventi la strada cantonale diventa uno spazio pubblico quale ampliamento dei due slarghi di Via Cantonale di fronte alla chiesa e al Ristorante Calancasca. Lungo questo asse, si prevede un viale alberato accessibile, dal quale si raggiungono gli spazi comuni previsti dal *Piano di quartiere*.

La differente distribuzione volumetrica del *Piano di quartiere* è necessaria per proporre una scala d'intervento nel rispetto del nucleo della Mota, ma soprattutto per riqualificare tutti gli spazi pubblici proposti. Le nuove costruzioni diventano un chiaro riferimento per tutti i nuovi percorsi pedonali che si snodano all'interno del nuovo quartiere.

Edificio 1

A ridosso del nucleo e lungo la strada cantonale questo edificio propone una tipologia di carattere più pubblico e ridefinisce gli spazi esterni del ristorante vicino. Si sviluppa su quattro livelli con un tetto terrazza.

Ai piani inferiori si trovano parte dei posteggi richiesti. Per il ristorante si prevedono posteggi esterni a valle della nuova costruzione. Gli spazi terrazza lungo la cantonale dovrebbero diventare luoghi di carattere pubblico (vedi *Piano delle strutture*): luoghi di sosta, di incontro e di ritrovo, su cui si affacciano attività commerciali o legati alla ristorazione protetti dal traffico della Strada Cantonale. Unitamente alla domanda di costruzione è da presentare un progetto di sistemazione di queste aree, in cui vengono definiti: materiali, arredi, tipo di alberatura, pavimentazione, eccetera.

Edificio 2

Si propone una costruzione nuova, in sostituzione dell'ex Banca Cantonale, quale possibile ampliamento dell'attuale ristorante.

Al piano seminterrato sono presenti spazi di servizio e al piano terreno spazi commerciali.

Edifici 3A, 3B, 3C, 3D

Questi nuovi edifici di carattere residenziale si allineano lungo il muro del riale dell'ex Biraria. Con la loro distribuzione si definiscono gli spazi comuni e gli spazi privati, definiti con percorsi pedonali che evidenziano la topografia presente.

Sotto ai quattro blocchi si trovano i posteggi interrati richiesti con accesso dal Piazzale Stazione. Questi edifici potranno avere tetti piani parzialmente accessibili, utilizzabili come terrazze comuni o spazi di accesso ad eventuali locali accessori, oppure tetti a 4 falde.

Edifici 4A, 4B, 4C

Mentre per l'edificio 4A e 4B viene data la possibilità di sopraelevazione, per l'edificio 4C possono essere apportate delle miglirie senza aumentare l'altezza attuale.

Edifici 5 e 6

Per le proprietà 443 e 444 si prevede la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti o l'edificazione di edifici nuovi nel rispetto dei parametri edificatori proposti.

Particolare importanza è data allo spazio giardino al centro del nuovo quartiere, concepito come spazio di snodo di tutti i percorsi pedonali proposti.

Piano delle strutture 1:500

In questo piano sono delimitate le seguenti aree:

- Area per edifici
- Area per autorimesse interrate
- Area per parcheggi esterni
- Area per possibile ampliamento autorimessa / posteggi esterni
- Area per eventuale carico – scarico, sosta auto
- Area di carattere pubblico
- Area verde
- Area con pavimentazione minerale, percorsi pedonali
- Area verde, parcelle 444 e 443

3.3 Piano di urbanizzazione 1:500

- Accessi e parcheggi.

Gli accessi carrozzabili ai posteggi interrati si trovano lungo Via alla Stazione (verso nucleo Mota) e lungo Piazzale Stazione. In caso di ampliamento dell'area posteggi vi è la possibilità di avere un ulteriore accesso veicolare su Via Oltra (Cobolenz).

Gli accessi pedonali si trovano su Via Cantonale, Via alla Stazione (Mota), su Via Oltra (Cobolenz) e su Piazzale Stazione.

- Infrastrutture.

Acquedotto e canalizzazioni comunali sono esistenti in prossimità dell'area del PQ. Per l'acquedotto e la canalizzazione, all'interno del PQ sono stabilite le traiettorie generali e i punti di allacciamento alle condotte comunali previsti.

3.4 Piano di sopraedificazione 1:500

Consiste nella proposta di edificazione da seguire, con un margine di modifica limitato indicato nel piano, che permette un'interpretazione soggettiva secondo la necessità.