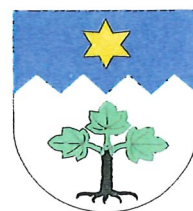


CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI GRONO



Piano di quartiere Zucon

Relazione

2^a Esposizione pubblica settembre / ottobre 2010

Le modifiche rispetto alla 1^a esposizione pubblica sono rappresentate su fondo giallo

Esposizione pubblica

27 settembre / 27 ottobre 2010

Approvata: - 3 NOV. 2010

1. Introduzione

L'obbligo del piano di quartiere per l'area Zucon è stabilito nel piano delle zone 1:2'000 e nel piano generale delle strutture 1:1'000 della pianificazione locale di Grono del 26.11.2000, approvata dal Governo con decisione n. 1021 del 09.07.2002

2. Decorso della pianificazione

La decisione di avvio del piano di quartiere Zucon è stata comunicata dal Comune il 30.12.2008 con la seguente descrizione dello scopo del piano di quartiere:

- strutturazione del quartiere (concetto d'inserimento)
- urbanizzazione del quartiere
- parcellazione dell'area pianificata
- ripartizione dei costi di pianificazione, di progettazione e d'esecuzione delle infrastrutture

Un'opposizione contro questa decisione è stata respinta dal Municipio con lettera raccomandata del 24.03.2009. Il decreto di avvio del Piano di quartiere Zucon è stato intimato dal Municipio il 04.06.2009 per raccomandata a tutti i proprietari coinvolti. Entro il termine di 30 giorni non sono stati inoltrati ricorsi al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni.

In base all'offerta del 15.09.2008 il Municipio ha incaricato l'arch. Fernando Albertini con lettera del 21.07.2009 di allestire il Piano di quartiere in collaborazione con il pianificatore locale ing. Silvio Werder.

Il 25.01.2010 i proprietari coinvolti nel piano di quartiere sono stati informati dai progettisti in presenza del Comune sulla bozza del piano di quartiere. In base alle desiderate dei proprietari la bozza è stata ancora modestamente aggiornata.

L'esposizione pubblica ha avuto luogo dal 17.03. al 17.04.2010. In base a osservazioni inoltrate i piani " Strutture, situazione 1:500", "Urbanizzazione 1:500" e "Proposta di parcellazione" sono stati aggiornati modestamente. Le tabelle con le chiavi di ripartizione costi sono state rielaborate senza modificare il principio della ripartizione dei costi per i singoli lavori.

3. Contenuto del Piano di quartiere

Nella prima esposizione pubblica sono stati esposti i seguenti documenti:

- Regolamento del piano di quartiere
- Piano delle strutture
Situazione 1:500
Sezioni / linee di livello 1:200
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Proposta di parcellazione 1:500
- Ripartizione dei costi di pianificazione e di urbanizzazione
- Piano direttore: Proposta di sopraedificazione 1:500

Nella 2^a esposizione pubblica sono esposti i seguenti documenti:

- Regolamento del piano di quartiere: le modifiche sono marcate in rosso
- Piano delle strutture, situazione 1:500
- Piano delle strutture, sezioni / linee di livello 1:200
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Proposta di parcellazione 1:500
- Ripartizione costi
 - Tabella 1: Elenco superfici
 - Tabella 2: Ripartizione costi procedure / mutazione particelle
 - Tabella 3: Ripartizione costi urbanizzazione (strade / elettricità)
 - Tabella 4: Ripartizione costi urbanizzazione (acquedotto / canalizzazione)
- Conguaglio e compensazione superfici: proposta
- Relazione

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. In base all'art 9.3 LE viene concesso un bonus del 10%.
Il trasferimento di utilizzazione fra le singole aree edificabili è escluso.
- Lunghezza dell'edificio / Distanza dal confine e tra edifici:
La lunghezza massima degli edifici principali è stabilita dalle aree edificabili.
Dai confini dell'area del piano di quartiere devono essere rispettate le distanze prescritte dalle disposizioni di zona (art. 4.2 schema delle zone).
- Altezza dell'edificio:
L'altezza massima degli edifici principali di 7.50 m stabilita nello schema delle zone rimane invariato. Per la quota massima del colmo degli edifici principali fanno stato le linee di livello stabilite nel "piano delle strutture: sezioni/linee di livello".
L'altezza massima degli edifici secondari non deve superare i 3.00 m.
- Struttura del tetto:
Per gli edifici principali sono ammessi solo tetti a falde. La direzione del colmo è indicata nel piano delle strutture. La copertura dei tetti deve adattarsi alle forme, ai colori predominanti e ai materiali locali.
Entro i limiti imposti dalle possibilità tecniche, gli impianti per l'uso di fonti alternative di energia devono inserirsi adeguatamente nelle caratteristiche locali.
- Recinzioni, spazi esterni:
Recinzioni non sono ammesse. Eccezioni sono possibili solo per motivi di sicurezza.
Nelle aree libere possono essere piantate solo piante indigene.
- Modifiche del terreno:
Di principio va mantenuta la configurazione naturale del terreno. L'autorità edilizia può autorizzare piccole modifiche del terreno se non viene pregiudicato la struttura dello spazio circostante. Livellamenti di terreno per creare posti a sedere nel giardino sono da limitare allo stretto necessario.
- Consulenza edilizia:
La consulenza edilizia 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 proposta di parcellazione

- Questo piano rappresenta, in base all'attuale estratto del Registro Fondiario ed alle aree edificabili, una possibile parcellazione che non è vincolante.
- Per la strada di quartiere sud vengono costituite nell'ambito della futura decisione di parcellazione e appurazione dei diritti reali limitati delle servitù prediali di passo carrozzabile sull'area delle particelle n. 566, 1060 e 1061.

F. Piano direttore: Proposta di sopraedificazione

Per mezzo di tale piano si intende di fornire la prova di strutturazione e di un'urbanizzazione confacente allo scopo.

G. Ripartizione dei costi

Disposizione per la ripartizione dei costi di pianificazione e di urbanizzazione del quartiere. Sostituzione dei capoversi 2 e 3 del art. 27. con le regole più chiare per la ripartizione dei costi.

H. Disposizioni finali

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

Il concetto di strutturazione non è stato modificato. In base al nuovo accesso alla particella n. 564 nel "piano delle strutture situazione 1:500" è stata modificata leggermente "l'area edifici principali". Inoltre è stata spostata "l'area posteggi senza edificazione secondarie".

3.2.1 Concetto architettonico**Il territorio**

Il territorio che caratterizza il piano di quartiere si compone di nove lotti di terreno coltivati a vigneto eccetto uno che si presenta già edificato.

L'area da edificare a monte confina con il Sagrato di San Clemente, a est con la carraia contenuta tra i muri di sasso a secco, a sud dalla strada di Quartina a ovest dalla strada che conduce alla Chiesa.

Il terreno si presenta con profilo degradante dolcemente verso valle, le parcellazioni sono di forma rettangolare con il lato lungo parallelo alle curve di livello.

Gli accessi per le particelle perimetrali a confine con le strade comunali esistenti sono già servite da queste, per le altre ubicate all'interno del perimetro è prevista una nuova strada di penetrazione di quartiere.

L'inserimento

La forma lunga e stretta delle particelle adagiate al piede del versante sinistro della valle, suggerisce l'orientamento degli edifici con la loro facciata principale verso meridione.

Sul terreno terrazzato sorgono le nuove case, a quote diverse in modo da ricevere una ottima insolazione con vista aperta verso il fondovalle.

Gli edifici lineari sono inseriti nei lotti a partire da estremità particellari chiaramente definite nel piano delle strutture al fine di ottenere la maggior area verde possibile circostante.

Per adempiere a quanto sopra descritto, le due particelle a monte possono accostare le terrazze una all'altra, sotto le quali troveranno posto i posteggi. Lo stesso vale per le due particelle a valle dove si prevede l'accostamento delle due case contigue.

In altezza sono state fissate le linee di livello altimetriche sul mare, definiscono l'altezza massima del colmo, entro questi parametri si potrà costruire su tutti i lotti case di due piani, tuttavia il perimetro dell'area per gli edifici principali permette pure la costruzione di un solo piano.

Per la particella n. 1061 di forma irregolare, non è stato definito il limite fisso di costruzione, potrebbe sorgere una casa a pianta poligonale invece che rettangolare, per questo non è stata indicata la direzione del colmo. Il consulente edile darà le indicazioni necessarie.

Sei case su otto devono avere l'autorimessa all'interno, fuori sono stabilite le aree di parcheggio e le aree di accesso. E' stata cercata la contiguità dei parcheggi e la riduzione minima di stallo di veicoli all'esterno del quartiere, per privilegiare la sua qualità abitativa.

3.2.2 Piani

Situazione 1:500

In questo piano sono delimitate le seguenti aree:

- Area edifici principali: Sono anche ammesse edificazioni contigue secondo criteri architettonici rispettando le linee delle strutture.
- Area posteggi sotto o sopra portico o terrazza
- Autorimessa all'interno dell'edificio principale
- Area posteggi senza edificazioni secondarie: Queste aree devono essere pavimentate in modo unitario prevedendo l'utilizzazione di elementi di colore grigio.
- Aree verdi: È ammessa la realizzazione di piccole costruzioni come legnaie, depositi attrezzi e simili è possibile fino ad una superficie massima di base di 10 m² e un'altezza massima di 2.50 m, purché sia garantito un buon inserimento nel quartiere.
Costruzioni sotterranee senza alcuna sporgenza dal terreno esistente sono ammesse.

Inoltre sono determinate:

- Linee di allineamento: Queste linee delimitano le aree edificabili. Fino alla linea di allineamento può essere sopraedificato senza osservare la distanza dal confine e la distanza tra edifici stabiliti per questa zona.
- Linee delle strutture: Le facciate dei fabbricati devono essere allineate su tali linee.

Sezioni / linee di livello 1:200

Le linee di livello nei singoli profili stabiliscono in forma vincolante la quota massima del colmo degli edifici principali.

3.3 Piano di urbanizzazione 1:500

- Strade:

Gli accessi carrozzabili a tutte le particelle sono garantite tramite le due strade di quartiere private nella parte superiore per le particelle n. 565, 665, 666 (strada nord) e nella parte inferiore per le particelle n. 566, 1060 e 1061 (strada sud). La particella n. 564 è allacciata alla strada comunale tramite l'accesso esistente.

Il tracciato della strada sud è stato leggermente modificato in confronto alla prima esposizione.

- Infrastrutture:

Per l'acquedotto e la canalizzazione sono stabilite le traiettorie generali. Dopo l'approvazione del piano di quartiere, il Comune fa elaborare i progetti di esecuzione.

Per garantire l'approvvigionamento con energia elettrica sono stabilite le ubicazioni degli armadietti di distribuzione.

3.4 Proposta di parcellazione 1:500

La proposta di parcellazione si basa sulle aree edificabili stabilite nel piano delle strutture 1:500 e le determinazioni del piano di urbanizzazione 1:500. Si tratta di una possibile parcellazione che non è vincolante.

La mutazione definitiva delle particelle viene effettuata in base a questa proposta dopo l'approvazione del piano di quartiere.

Questo piano è stato modificato soprattutto per quanto concerne le due strade di quartiere. Inoltre sono stati corretti piccoli errori per quanto concerne le indicazioni delle superfici (strada nord).

3.5 Piano direttore: Proposta di sopraedificazione 1:500

Si tratta di una possibile utilizzazione delle aree edificabili stabilite nel piano delle strutture 1:500 con gli edifici principali e secondari. Questo piano non è stato modificato rispetto alla 1^a esposizione pubblica.

3.6 Ripartizione dei costi di pianificazione e di urbanizzazione

Il concetto di ripartizione dei costi è rimasto invariato. Le chiavi di ripartizioni dei costi sono rappresentate in forma nuova in 4 tabelle. Sono vincolanti le percentuali di partecipazione dei singoli proprietari **rappresentati in rosso**. Inoltre sono inserite anche i costi indicativi in base ai preventivi per il singoli lavori.

Il conteggio finale va fatto in base alle prestazioni fatturate.

La ripartizione dei costi è rappresentata nelle seguenti tabelle:

– **Tabella 1: Elenco superficie**

In questa tabella sono elencati le superficie esistenti e quelli del nuovo riparto.

Inoltre si trova il calcolo della superficie utile lorda massima (SUL) per ogni particella in base alla superficie del nuovo riparto. Nel calcolo SUL è stata assegnata alle 4 particelle servite dalla strada nord anche la quota equa del 25 % della SUL per la strada.

– **Tabella 2: Ripartizione costi procedure pianificatorie / mutazione particelle**

I costi delle procedure pianificatorie e della mutazione delle particelle sono stati ripartiti in base alla superficie utile lorda massima per ogni particella.

La particella n. 566, in gran parte già sovredificata non approfitta dalla pianificazione ed è perciò esonerata dalla partecipazione ai costi di pianificazione (invariato in confronto alla 1^a esposizione pubblica).

– **Tabella 3: Ripartizione costi urbanizzazione (strade / elettricità)**

I costi per la strada nord sono stati ripartiti in forma equa (33.33%) sulle tre particelle n. 565, 665 e 666.

I costi per l'elettricità sono stati ripartiti in forma equa (11.11%) su tutte le particelle del piano di quartiere (invariato in confronto alla 1^a esposizione pubblica).

– **Tabella 4: Ripartizione costi urbanizzazione (acquedotto / canalizzazione)**

I costi per l'acquedotto e la canalizzazione vengono ripartiti in base al beneficio economico particolare per le singole particelle ed in proporzione alla SUL delle particelle coinvolte.

Le 3 particelle n. 566, 567 e 568 sono già servite e sono perciò esonerate da questa ripartizione costi (invariato in confronto alla 1^a esposizione pubblica).

3.7 Conguaglio e compensazione superfici

Questa lista è stata aggiornata alla proposta di parcellazione della 2^a esposizione pubblica.