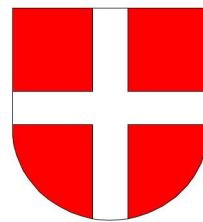


CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI BRUSIO



Piano di quartiere Motina

Relazione

Esposizione pubblica dal 26 marzo al 24 aprile 2009

1. Introduzione

Dopo il grande successo della zona residenziale per abitazioni primarie a Ginetto, il Comune ha delimitato nell'ambito di una revisione parziale del 16 dicembre 2007 una nuova zona residenziale per abitazioni primarie.

Il nuovo quartiere Motina si trova tra due zone già sovredificate (Prati e Motina).

L'uso parsimonioso della nuova zona è garantito tramite l'obbligo del piano di quartiere. La disponibilità dei terreni è stata garantita tramite contratti di prelazione tra i proprietari e il Comune. Nel frattempo il Comune ha acquistato i terreni in base all'approvazione della revisione parziale.

Il Governo ha approvato la revisione parziale della pianificazione locale con decreto no. 1179 del 9 settembre 2008 con le seguenti condizioni e richieste (Il Governo parla nel suo decreto delle zone "Prau" e "Ginet" al posto di Motina):

- *“Nell'ambito della procedura del piano di quartiere si deve illustrare con quali misure concrete possano essere rispettati i valori di pianificazione del GS II, validi per le nuove zone edificabili, per quanto riguarda i locali sensibili al rumore da realizzare. Le misure necessarie vanno fissate in modo vincolante nei piani di quartiere da allestire e vanno in seguito realizzate. Si incarica il Comune di inoltrare per esame all'UST-GR la documentazione di piano di quartiere insieme all'indice dei rumori ancora da concretizzare, prima che il piano di quartiere venga definitivamente deciso dal Consiglio comunale.*
- *Licenze edilizie per edifici e impianti all'interno della nuova zona residenziale R2 per abitazioni primaria delimitata nelle zone "Prau" e "Ginet" devono corrispondere al piano di quartiere esaminato dall'UST-GR e possono essere rilasciate soltanto quando saranno state realizzate le misure edilizie di protezione contro l'inquinamento fonico eventualmente da fissare nel piano di quartiere, come pareti, terrapieni o simili.*
- *Per le zone "Prau" e "Ginet" il Governo si attende un piano di quartiere che preveda spazi edilizi per almeno 10 - 12 costruzioni a scopo abitativo.”*

Inoltre devono essere rispettate le disposizioni dell'oggetto **“Patrimonio mondiale UNESCO: La ferrovia retica nel paesaggio Albula / Bernina”** del Piano direttore cantonale. L'esposizione di questo completamento del Piano direttore cantonale è attualmente in corso.

L'area del piano di quartiere è sovrapposta **dall'Area degli insediamenti e paesaggi rurali libero nella zona cuscinetto qualificata**. Quest'area è definita come segue:

“In caso di nuova costruzione, di ristrutturazione e di rinnovo di edifici ed impianti occorre usare elevata sensibilità per quanto riguarda l'inserimento negli insediamenti caratteristici e nel quadro paesaggistico. Nella costruzione di nuovi edifici ed impianti occorre prestare attenzione, per quanto riguarda la posizione, il genere e la struttura, alla necessità di conservare e rendere accessibili i valori particolari del paesaggio e della cultura. Gli edifici e gli impianti vanno realizzati qualitativamente in modo tale da aumentare, o perlomeno non diminuire, il tipico valore regionale del paesaggio rurale. Questi principi vanno garantiti in modo particolare mediante una consulenza in materia di strutturazione o altre misure equivalenti.”

2. Decorso della pianificazione

La decisione di attuazione del piano di quartiere Ginetto è stata comunicata dal Comune il 18 novembre 2008 con la seguente descrizione dello scopo del piano di quartiere:

- Strutturazione del quartiere (concetto d'inserimento)
- Urbanizzazione del quartiere
- Parcellazione dell'area pianificata

Con lettera del 20 ottobre 2008 il Comune ha nominato il pianificatore locale [REDACTED], GIS PLAN AG di Coira quale pianificatore responsabile.

La bozza del piano di quartiere è stato elaborato in seguito in collaborazione con [REDACTED], STW AG für Raumplanung Coira.

La presente proposta è stata discussa in due sedute con la Commissione edile comunale.

L'incarto del piano di quartiere è stato inoltrato il 5 gennaio 2009 all'esame preliminare cantonale in base alla condizione formulata nell'ambito dell'approvazione governativa della revisione parziale della pianificazione locale (vedi sopra).

Secondo il rapporto d'esame preliminare del 12 febbraio 2009 le condizioni del Governo sono state prese in considerazione. In conclusione del rapporto nulla si oppone a che il comune di Brusio avvii la procedura di realizzazione del piano di quartiere così come al progetto del 23 dicembre 2008.

3. Contenuto del Piano di quartiere

Il piano di quartiere Motina contiene i seguenti documenti:

- Regolamento del piano di quartiere
- Piano delle strutture 1:500
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Strumenti informativi:
 - Vecchio possesso 1:500
 - Proposta di sovredificazione 1:500
 - Proposta di parcellazione 1:500
 - Relazione

4. 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, 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:

- Tipo di aree edificabili:
Si differenziano due tipi:
 - Area per edifici principali e secondari
 - Area per edifici secondariL'edificazione contigua è ammessa secondo criteri architettonici.
- Indice di sfruttamento:
L'indice dello 0.5 stabilito nello schema delle zone rimane invariato.
- Lunghezza dell'edificio / Distanza dal confine e tra edifici:
Per la lunghezza dell'edificio principale fa stato l'art. 5.7 LE. Per costruzioni contigue non sussistono lunghezze massime.
Le costruzioni devono rispettare le aree edificabili e le linee di costruzione.
- Altezza dell'edificio:
L'altezza massima degli edifici principali di 7.50 m stabilita nello schema delle zone rimane invariato. L'altezza massima degli edifici secondari non deve superare i 3.00 m.
- Struttura del tetto:
Per gli edifici principali sono ammessi tetti a falde. Tetti piani sono ammessi in via eccezionale solo con il parere preliminare dell'Autorità edilizia a condizione che la domanda sia motivata e giustificata. Per gli edifici principali sono definiti la direzione del colmo e l'utilizzo di quale materiale di copertura.

- **Carattere architettonico:**
La zona è caratterizzata da due elementi rilevanti: i ripiani con i muri e il percorso pedonale (mulattiera). La mulattiera deve essere mantenuta nel suo aspetto fondamentale. La consulenza edile è obbligatoria ed a spese del committente.
- **Configurazione del terreno:**
Di principio va mantenuta la configurazione originale del terreno. Eventuali sistemazioni del terreno possono essere ottenute con riempimento o scavo. L'altezza massima delle scarpate e dei muri di sostegno, di regola, non deve superare 1.50 m.
- **Posteggi, autorimesse:**
Il numero obbligatorio dei posteggi e delle autorimesse è definito dall'art. 11.3 LE. Autorimesse devono essere eseguite come annesso all'edificio principale o integrato nell'edificio principale.

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. Disposizioni finali

Il piano di quartiere va iscritto a registro fondiario dopo la sua entrata in giudicato.

5. Piano delle strutture 1:500

A. Analisi e rilievi

Il nuovo quartiere Motina si trova tra due zone già sovredificate (Prati e Motina) e si inserisce secondo il concetto di strutturazione bene nel sito. Il vecchio nucleo di Motina è situato ad una quota più alta del nuovo quartiere e non viene perciò pregiudicato dalla nuova sopraedificazione.

Il sentiero storico - turistico rappresenta un ulteriore elemento di rilievo; esso collega Brusio con gli insediamenti più a monte e divide a metà la zona da pianificare. La configurazione del terreno è caratterizzata da una pendenza verso sud e offre una bella vista panoramica sul fondovalle.

L'area del piano di quartiere è attraversata in più punti da condotte e linee di servizi tecnologici e dell'irrigazione agricola.

B. Concetto generale

Il concetto di inserimento garantisce con 11 aree per edifici principali/secondari un uso parsimonioso del quartiere. Le misure delle singole aree permette anche la realizzazione di case a schiera. Verso la ferrovia retica si presenta un quartiere compatto con un chiaro allineamento. Con la definizione della direzione del colmo e il materiale dei tetti (piode) è garantito un inserimento armonioso del nuovo quartiere che prende in considerazione gli obiettivi dell'oggetto del Piano direttore cantonale per il Patrimonio mondiale UNESCO.

Per quanto concerne le immissioni foniche causate dalla ferrovia retica ci si può basare sulla presa di posizione del [REDACTED]. Secondo le loro indicazioni non esiste su tutto il tracciato della linea ferroviaria Bernina un catasto rumori. Con il numero ridotto dei treni e la velocità bassa i valori limite d'immissione non vengono superati direttamente accanto al tracciato. Con una distanza di almeno 10 m dall'asse del tracciato ferroviario sono rispettate anche i valori di pianificazione. Le due aree più vicine al binario hanno una distanza minima tra 14 e 16 m.

La proposta di parcellazione comprende particelle private (sulle quali sono ubicati gli edifici e i giardini) e una particella di proprietà del Comune, sulla quale è previsto la raccolta rifiuti.

Con questo concetto sono adempite le condizioni formulate dal Governo nell'ambito dell'approvazione della revisione parziale Motina della pianificazione locale.

6. Piano di urbanizzazione 1:500

– Strade:

Accesso carrozzabile per la parte bassa è previsto fino alla mulattiera tramite la strada di quartiere esistente. L'ulteriore area del quartiere viene urbanizzata da sopra dalla strada collettrice comunale esistente. Questa strada di quartiere garantisce anche l'allacciamento di un eventuale futuro ampliamento del quartiere sulle particelle no. 1094 e 1095.

Il percorso pedonale (mulattiera) esistente viene mantenuto nel suo aspetto fondamentale. Il percorso pedonale che scende dal nucleo di Motina viene collegato con la mulattiera centrale al limite inferiore del quartiere.

La strada di quartiere sud viene prolungato con una pista d'accesso non asfaltata per la cabina di trasformazione esistente sulla particella 1092.

– Servizi tecnologici:

Per il momento sono inseriti solo i tracciati principali dell'acquedotto e della canalizzazione in base ai catasti esistenti. I necessari spostamenti e l'urbanizzazione dettagliata del quartiere vengono progettati prima dell'esposizione pubblica del piano di quartiere.

Anche il completamento dell'approvvigionamento energetico va studiato prima dell'esposizione pubblica.

L'irrigazione agricola deve essere adattata alle nuove zone edificabili.

Per la raccolta dei rifiuti domestici è previsto un posto centrale all'incrocio della mulattiera con la strada collettrice comunale.

7. Strumenti informativi

– Vecchio possesso 1:500

Sono indicati la parcellazione attuale e il perimetro del piano di quartiere.

– Proposta di sovredificazione 1:500

Si tratta di una possibile utilizzazione delle aree edificabili stabilite nel piano delle strutture 1:500 con gli edifici principali e secondari.

– 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.