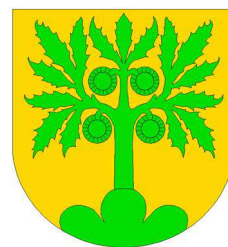


CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI CASTANEDA

---



# PIANIFICAZIONE LOCALE

## Revisione parziale Clinica

del 12 maggio 2014

### Relazione

Approvazione

## A. Situazione iniziale

La pianificazione locale in vigore è stata approvata negli anni 2008 e 2011 e si compone degli seguenti due parti:

- La parte 1 della revisione parziale (Paese e Nadro) è stata accettata dall'Assemblea comunale il 22 marzo 2007. Il Governo ha approvato la parte 1 della revisione con decreto n. 750 del 9 giugno 2008.
- La parte 2 della revisione parziale (Legge edilizia in base al MLE-GRit, pianificazione sull'intero territorio comunale e deposito materiale Orla Grande) è stata accettata dall'Assemblea comunale del 16 aprile 2008. Il Governo ha approvato la parte 2 della revisione con decreto n. 223 dell'8 marzo 2011.

## B. Motivi / obiettivi per la revisione parziale

La Clinica al Ronc è stata edificata nel 1987 sotto la denominazione Paracelsus - Clinica al Ronc, ed è nata sotto l'egida direttiva di fornire una medicina con principi naturalistici e biologici. Lo stabile esistente ha un volume totale di ca. 21'000 m<sup>3</sup> SIA ed è sviluppato su sette livelli.

Nell'edificio esistente sono stati utilizzati diversi materiali da costruzione. Una struttura, linguaggio architettonico, uniforme è evidente solo nella parte est-ovest, con una copertura dei tetti in pietra naturale.

L'utilizzo della clinica, negli ultimi due anni, ha visto un'occupazione salire fino ad un totale di circa l' 85% degli spazi esistenti, pertanto per garantirne l'efficienza agli standard attuali, un'ampliamento è assolutamente necessario.

In base all'art. 25 della Legge edilizia il Comune stabilisce per nuove costruzioni e ampliamenti sostanziali nella zona di cura per mezzo di un piano generale delle strutture il genere di utilizzazione, l'ubicazione, le misure ed altri dettagli come pure l'inserimento nel paesaggio degli edifici ed impianti previsti.

## C. Decorso della revisione parziale

L'architetto incaricato della clinica ha presentato in luglio 2013 un progetto preliminare per l'ampliamento della struttura esistente.

In base ad un primo incontro del 20 agosto 2013 il Municipio ha incaricato il pianificatore locale [REDACTED] e il consulente in materia di strutturazione [REDACTED] di allestire una proposta di revisione parziale in base al progetto di costruzione per l'ampliamento della clinica.

L'esposizione di partecipazione ha avuto luogo dal 28 gennaio al 26 febbraio 2014. Durante l'esposizione non sono state presentate delle obiezioni.

In base all'esame preliminare cantonale, effettuato contemporaneamente con l'esposizione di partecipazione, è stata modificata la parte informativa nel piano generale delle strutture 1:500.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale del 12 maggio 2014. L'esposizione di ricorso di pianificazione è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale del 15 maggio 2014.

## D. Basi per la revisione parziale

- **Pianificazione locale 2008**
  - Piano delle zone 1:1'000 Paese
  - Piano generale delle strutture 1:1'000 Paese
- **Pianificazione locale 2011**
  - Art. 25 (Zona di cura) della Legge edilizia
- **Progetto** "[REDACTED]": Ampliamento uffici – appartamenti personale – loc. medicina" dicembre 2013

## E. Contenuto della revisione totale

### 1. Progetto di ampliamento

- **Migliorie e ampliamenti previsti per l'anno venturo**

1. TAPPA Ampliamento sulla parte a nord con nuova camera per il personale  
Studio dentistico,  
Ufficio amministrativo. posa collettori solari per l'impianto di riscaldamento
2. TAPPA Ampliamento parte a sud con otto nuove camere per i pazienti
3. TAPPA Risanamento-rinnovo delle camere esistenti per i pazienti, il tutto secondo le nuove direttive per le persone portatrici di handicap (persone motulesi)
4. TAPPA Formazione copertura in vetro-metallo sopra l'entrata principale dello stabile  
Posa di pannelli fotovoltaici sulla superficie del tetto per una potenza installata di ca. 13 KW

- **1. Tappa**

Il previsto ampliamento di ca. 2'000 m<sup>3</sup> SIA, sarà costruito a nord a livello del piano d'ingresso esistente attuale.

La futura costruzione comprenderà le seguenti estensioni:

- La parte attualmente utilizzata dal personale verrà adibita a spazio per i pazienti. Questo comporta una nuova formazione di spazi per il personale
- Lo spazio ufficio per la gestione e il personale sarà integrato nella nuova estensione.
- L'infrastruttura tecnica verrà rinnovata, invece di vettori non rinnovabili (olio), si utilizzerà l'energia solare
- Formazione di un locale adibito a studio dentistico.

L'esecuzione di tutto l'ampliamento-risanamento verrà eseguito con materiali strettamente biologici e assolutamente privi di materiali tossici, così da rispettarne la filosofia della clinica.

I seguenti materiali biologici verranno utilizzati durante le fasi di ristrutturazione:

- Pareti perimetrali e pareti divisorie in legno massiccio spessore 270 mm  
Pareti esterne lisce con tavole lineari
- Costruzione del tetto in legno con isolamento cellulosa (Isofloc)
- Intonaci interni con materiali minerali, tipo argilla
- Rivestimento dei pavimenti con materiali naturali (Calconit)
- Impianti elettrici schermati
- Tinteggi delle superfici con pitture minerali

### 2. Strumenti pianificatori

- **Legge edilizia:**

Completamento dell'art. 25 in vigore con le seguenti disposizioni:

- 1) ....
- 2) ....

3) Nel piano generale delle strutture Clinica sono delimitate le seguenti aree:

- a) **Aree edificabili 1-3** per le costruzioni della clinica.  
Sono stabilite per ogni area edificabile le quote massime della facciata in gronda.
- b) **Area stradale - parcheggi:** E' destinata per gli accessi carrozzabili e i parcheggi legati alle attività attività e le necessità della clinica.  
Le aree di circolazione devono essere pavimentate con materiale duro.
- c) **Area per strutture di svago e di riposo:** E' riservata alle attività di svago e di riposo all'aperto legate all'esercizio della clinica. Sono ammesse solo piccole strutture per questo scopo e non sono ammesse modifiche sostanziali del terreno.

- 4) Gli oneri dovuti ad eventuali spostamenti e modifiche delle condotte comunali per nuove edificazioni sono a carico del proprietario. Le condotte sono indicate, quale informazione, nel piano generale delle strutture.
- 5) La consulenza in materia di strutturazione è obbligatoria e a spese del committente.

- **Piano generale delle strutture 1:500**

L'estratto 1:500 del piano generale delle strutture comprende, in base al progetto di costruzione, le seguenti aree:

- **Aree edificabili 1-3** con le quote massime di altezza della facciata in gronda per i previsti ampliamenti della struttura esistente
- **Area stradale – parcheggi**  
per gli accessi carrozzabili e i parcheggi legati alle attività della clinica
- **Aree per strutture di svago e di riposo**  
per le attività all'aperto legate all'esercizio della clinica

Inoltre sono definiti

- Le **quote massime della facciata in gronda** per le 3 aree edificabili in base al progetto di costruzione
- La **distanza ridotta dal bosco** per le parti delle aree edificabili più vicine di 10 m dal bosco per garantire gli ampliamenti del complesso della clinica in base al progetto di costruzione. Queste distanze ridotte dal bosco sono state determinate d'intesa con [REDACTED] dell'Ufficio foreste e di pericoli naturali GR, Roveredo

In forma informativa sono inseriti:

- Perimetro della revisione parziale
- Vista ovest del progetto di ampliamento
- Zone edificabili esistenti
- Acquedotto esistente
- Canalizzazione esistente