

Relazione del piano di quartiere di Lostallo/Cabbiolo – I Cios

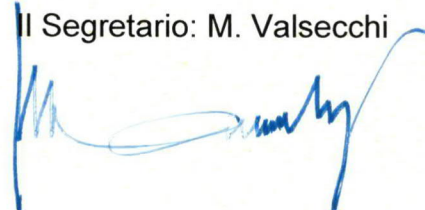
**esposto pubblicamente dal 28 luglio 2015 al 27 agosto 2015
e
approvato dal Municipio il 14 settembre 2015**

MUNICIPIO DI LOSTALLO

Il Sindaco: N. Giudicetti

A blue ink signature of N. Giudicetti.

Il Segretario: M. Valsecchi

A blue ink signature of M. Valsecchi.

1. Introduzione

L'obbligo del piano di quartiere per „I Cios “ è stabilito nel piano delle zone 1:2'000 della pianificazione locale di Lostallo del 18 maggio 1992, approvata dal Governo con decisione no. 1658 del 6 luglio 1993.

2. Decorso del piano di quartiere

La decisione di avvio del piano di quartiere „I Cios “ è stata comunicata dal Municipio il 17 giugno 2015.

3. Contenuto del piano di quartiere

Il piano di quartiere „I Cios“ contiene i seguenti documenti:

- Regolamento del piano di quartiere
- Piano delle strutture 1_1:500
- Piano delle strutture 2_1:500
- Piano di urbanizzazione 1:500
- Piano di parcellazione 1:500
- Strumento informativo
- Proposta di sopraedificazione in 3D

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 a 0.5.

- 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. 12 schema delle zone).

La distanza degli edifici dal centro del canale a ovest deve essere di 5.50m.

- Altezza dell'edificio:

Per l'altezza del fabbricato fa stato l'art. 16 della Legge edilizia.

L'altezza massima è definita nello schema delle zone (art. 12 LE) a 7.00+zm.

Gli edifici devono rispettare un'altezza minima di 5.50 m misurata dal punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e il filo superiore della struttura del tetto e il punto più alto della corrispondente linea di facciata.

- Struttura del tetto:

La forma del tetto come pure la direzione del colmo per i tetti a falda, è indicata nel piano delle strutture. Il materiale e il colore della copertura deve essere il più possibile omogeneo per tutto il piano di quartiere. Per evitare volumi troppo grandi, il tetto degli edifici lungo la strada cantonale dovrà essere piatto.

- Recinzioni, spazi interni:

Sono ammesse recinzioni fino ad un'altezza massima di 1.00 ml partendo dal punto più basso del terreno.

- Configurazione del terreno:

Valgono in genere le disposizioni dell'art. 7.2 della LE

Le quote del terreno sistemato corrispondono alle quote fissate nel piano delle strutture_1 +/- 0.50m. In prossimità della roggia dovrà venir costruito un vallo di sicurezza esondazione secondo le indicazioni del consulente in materia di sicurezza fluviale.

- Posteggi, autorimesse

Le nuove costruzioni dovranno disporre di un numero di posteggi o autorimesse secondo l'art. 66 della LE

- Carattere architettonico paesaggistico:

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. Nuova parcellazione

La nuova parcellazione si basa sul concetto di inserimento del Piano di quartiere.

Vengono trattati il riassetto dei diritti reali limitati, delle menzioni ed annotazioni esistenti a registro fondiario nonché la definizione di nuovi diritti in funzione delle disposizioni dei piani delle strutture e d'urbanizzazione nonché della nuova parcellazione.

F. Proposta di sopraedificazione

Per mezzo di questo piano di intende fornire la prova di una strutturazione e di un'urbanizzazione confacenti allo scopo. Esso serve all'autorità edilizia ed ai proprietari quale indicazione per la sopraedificazione.

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 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.

3.2 Piano delle strutture

3.2.1 Concetto architettonico

Il territorio

Il territorio del piano di quartiere è situato a sud del nucleo storico di Cabbio e non è ancora edificato. Si tratta di due parcella completamente adibite a prato.

L'area da edificare confina:

- a nord con parcelle private edificate
- a est con la strada cantonale
- a sud con parcelle private non edificate in zona agricola
- a ovest con una strada comunale di quartiere

Il terreno si presenta con una leggera pendenza verso sud ovest. Il piano principale è ca. 150cm più basso della strada cantonale.

Per tutta l'area del piano di quartiere sono previsti due accessi sulla strada cantonale.

L'inserimento

L'ubicazione e la configurazione del terreno impongono un'edificazione differenziata tra l'area lungo la strada cantonale e l'area lungo la strada comunale.

Si propone la creazione di case plurifamiliari con un fronte sulla strada cantonale per schermare il quartiere. Lungo la strada comunale vengono inserite case unifamiliari con volumi semplici.

I nuovi edifici formano uno spazio interno del quartiere con giardini privati e spazi a carattere semipubblico per gli abitanti del quartiere.

Si propongono due tipi di volumi per differenziare il lato sulla strada cantonale che funge da schermo dal lato ovest più permeabile.

Il terreno viene modificato in modo di permettere l'accesso dalla strada cantonale. La differenza di quota tra il lato est e il lato ovest verrà evidenziata con un muretto di contenimento che funge da delimitazione della strada di accesso centrale.

Piano delle strutture_1 e piano delle strutture_2/ 1:500

In questo piano sono delimitate le seguenti aree:

- Area edificabile
- Area libera
- Area stradale
- Linee di arretramento
- Linee di allineamento

3.3 Piano di urbanizzazione 1:500

- Accessi - parcheggi:

Il quartiere si raggiunge con due soli accessi sulla strada Cantonale. Centralmente al piano di quartiere è prevista una strada-piazza che serve le case di abitazione singole.

I parcheggi sono indicati nel piano della strutture. Per ogni casa d'abitazione sul lato ovest sono previsti tre parcheggi dei quali due con la possibilità di copertura. I parcheggi sul lato est verranno integrati negli edifici che presentano un porticato rientrare al piano terreno.

- 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.

3.4 Piano di parcellazione 1:500

È rappresentata la nuova parcellazione in base al concetto pianificatorio.

3.5 Strumento informativo: Proposta di sopraedificazione 1:500

Consiste nella proposta di edificazione da seguire, con un margine di modifica limitato, che permette un'interpretazione soggettiva a seconda delle necessità.