

3 DIC. 2001

studio di architettura



Cantone dei Grigioni Comune di San Vittore

Piano di quartiere PALA

Relazione

Esposizione pubblica 21.12.2001 - 21.01.2002

Approvato dal Municipio il 24.06.2002

Il Sindaco :

La Segretaria :



Branchi
Dei

piano di quartiere pala - relazione

1. Introduzione

1.1 Motivi del piano di quartiere

La revisione totale della pianificazione locale del 27.03.2001 prevede, nella frazione di Pala, la delimitazione di un piano di quartiere obbligatorio con l'intento di stabilire i parametri necessari e ideali per una edificazione delle particelle interessate.

1.2 Scopo del piano di quartiere

Il piano di quartiere stabilisce le strutture e le infrastrutture necessarie del comprensorio in modo da poter in futuro prevedere una edificazione idonea e conforme.

La formulazione delle necessarie indicazioni basate sulle nuove norme della legge edilizia, sono i principali argomenti che verranno esposti nell'elaborazione di questo piano.

Le proposte, formulate sottoforma di piani, schizzi e regolamentazioni sono frutto di uno studio approfondito della situazione, non limitata unicamente all'area in questione, ma estesa all'intera zona in modo da avere una visione globale di tutto il quartiere che riveste una notevole importanza sotto tutti gli aspetti.

Essendo il documento elaborato vincolante per una futura edificazione – senza un progetto preciso e mirato alla base – le proposte indicate hanno lo scopo di mostrare quale dovrebbe essere il risultato finale ottimale.

Vincolanti sono comunque i parametri strettamente legati alla legge edilizia quali altezze, indici, ecc.

1.3 Dati di base

Area del piano di quartiere e superfici

Sulla base della nuova pianificazione locale l'area del piano di quartiere presenta i seguenti parametri:

Zona edilizia

- | | |
|----------------------|----------|
| • Particella no. 837 | zona AN2 |
| • Particella no. 851 | zona AN3 |
| • Particella no. 861 | zona AN3 |
| • Particella no. 987 | carraia |

Indice di sfruttamento

Particelle no. 851 e 861

- | | |
|------------------|-----------------------|
| • Indice base | 1.0 |
| • Indice ammesso | 1.1 (supplemento 10%) |

Particella no. 837

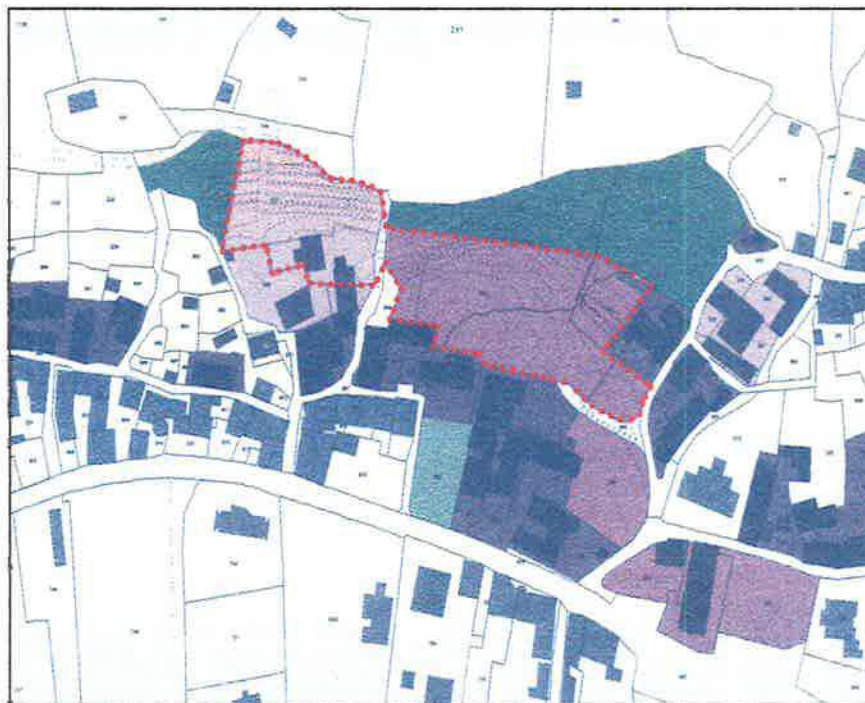
- | | |
|------------------|------------------------|
| • Indice base | 0.8 |
| • Indice ammesso | 0.88 (supplemento 10%) |

piano di quartiere pala - relazione

Superfici piano di quartiere

• Particella no. 837	m ²	1'605.00	34,2%
• Particella no. 851	m ²	2'412.00	51,5%
• Particella no. 861	m ²	621.00	13,2%
• Particella no. 987	m ²	50.00	1,1%

Totale superficie m² 4'688.00



Schema indicativo delle zone e dell'area del piano di quartiere

2. Obiettivi

Gli obiettivi fissati hanno lo scopo di ottenere un risultato finale ottimale creando i presupposti concreti per una futura edificazione.

Possono essere così riassunti:

- Creazione degli accessi necessari considerando la situazione topografica, lo scopo e l'uso, utilizzando la minor superficie idonea dal lato edificatorio e prestando particolare attenzione al loro impatto
- Determinare la superficie edificabile massima - visto la mancanza di un progetto già definito e della eventuale destinazione dei futuri edifici - tenendo presente quanto già costruito e vincolando comunque queste aree edificabili con una percentuale minima da destinare a "verde"
- Creare un collegamento pedonale alternativo - al momento inesistente - sfruttando magari parzialmente gli accessi creati, tra il nucleo di Pala e la zona scuole.
Questo collegamento è di primaria importanza
- Valorizzare la carraia con una sistemazione del fondo simile alla parte inferiore (acciottolato o cubotti di granito) e una manutenzione dei muretti di contenimento, dando la possibilità di un accesso carrabile per le abitazioni adiacenti
- Proporre delle tipologie edilizie tenendo in considerazione le immediate vicinanze del nucleo storico, la torre di Pala e considerare che le nuove edificazioni dovrebbero proporre una chiusura a monte della zona urbana
- Ottimizzare i punti di allacciamento alle infrastrutture pubbliche
- Definire, dove possibile e necessario, le aree da adibire a posteggi
- Definire le quote massime degli edifici per ogni singola particella (altezza massima degli edifici alla gronda).

3. Concetto generale

3.1 Insediamento primitivo

Gli insediamenti si sono sviluppati a ridosso del pendio, a monte dell'antica strada, espandendosi poi fino all'attuale strada cantonale, formando diversi piccoli nuclei.

3.2 Sviluppo recente

Il tessuto urbano è andato nel corso del tempo espandendosi sempre più verso il fondovalle, favorendo - con la diminuzione progressiva delle attività agricole - l'avanzare del bosco verso l'abitato. Questa espansione, dovuta anche a fattori economici e a mutazioni del modo di vivere, ha praticamente fermato l'ampliamento di questi nuclei, lasciando libere delle aree, oggi sicuramente pregiate e di notevole importanza. Nel caso specifico, si tratta di completare questa parte di tessuto urbano prestando particolare attenzione all'edificato - in parte di valore storico - garantendo da un lato un inserimento adeguato e dall'altra la possibilità di edificazione, consona alle esigenze odierne e nel contempo rispettosa dei valori acquisiti.



piano di quartiere pala - relazione

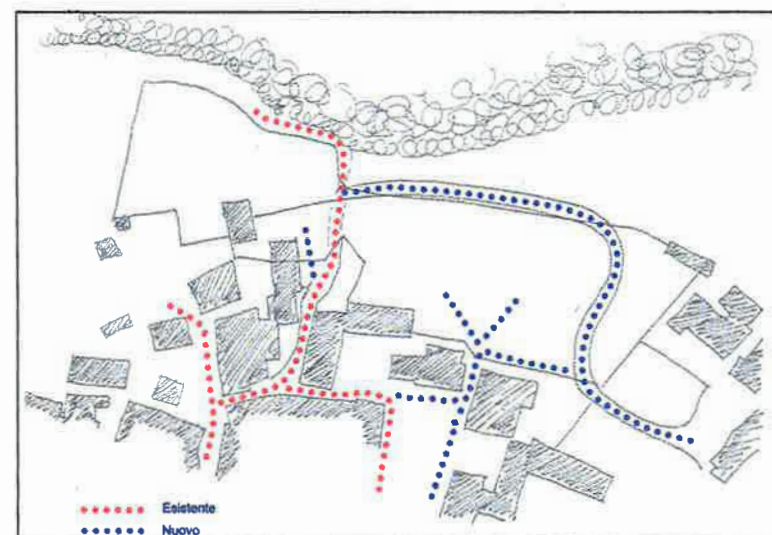
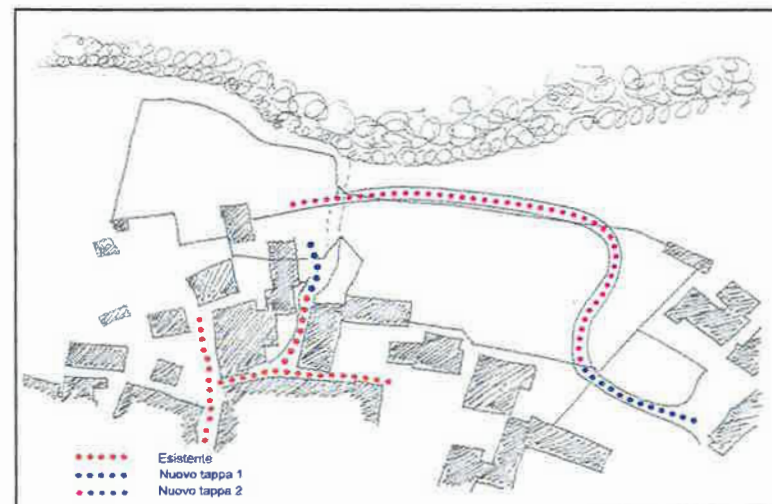
4.1 Percorsi

4.1.1 Percorsi veicolari

L'esecuzione può – per motivi diversi – avvenire a tappe, sulla base di un progetto globale. L'esecuzione dei percorsi veicolari all'interno del PQ non sono vincolanti.

4.1.2 Percorsi pedonali

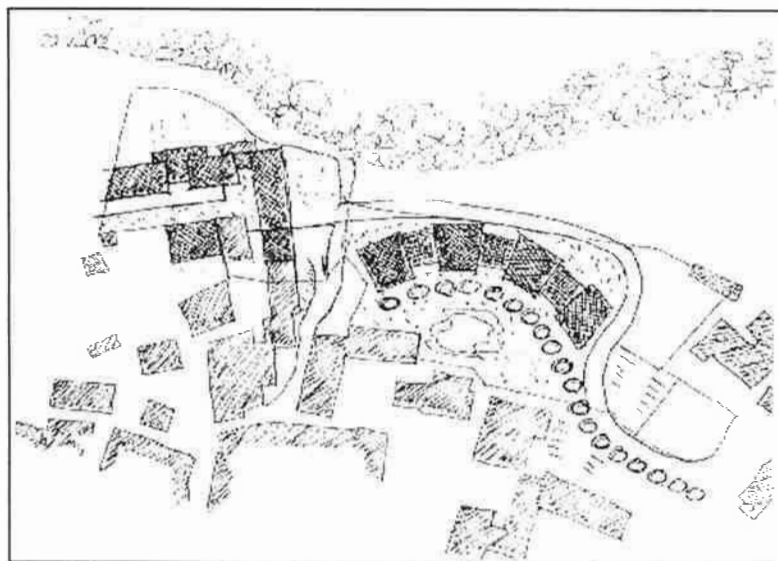
Il concetto di collegamento pedonale fissato negli obiettivi principali deve essere garantito.



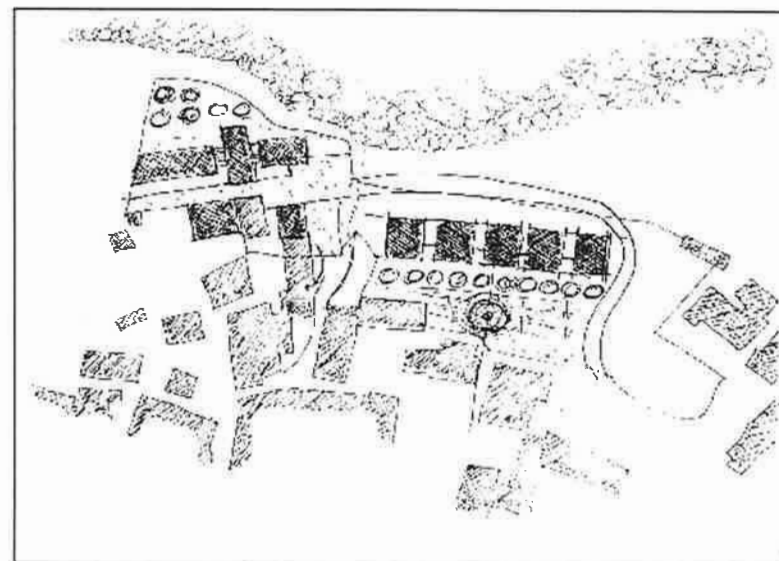
piano di quartiere pala - relazione

4.2 Proposte di inserimento e di edificazione

- 4.2.1** (837) Costruzione orizzontale articolata, collegamento all'edificato nella parte ovest e ampliamento dell'edificio esistente.
(851) Costruzione di case contigue seguendo l'andamento delle curve di livello.
In entrambi i casi si accentua la chiusura a monte dello spazio urbano.



- 4.2.2** (837) Costruzione orizzontale articolata e staccata dall'esistente. Ev. ampliamento dell'esistente.
(851) Costruzione in linea di case d'abitazione indipendenti. Possibilità di parcellazione individuale.

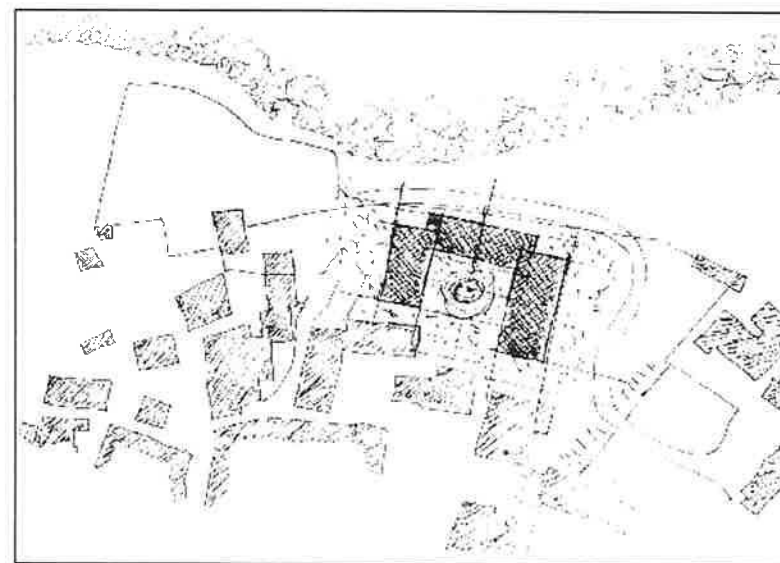
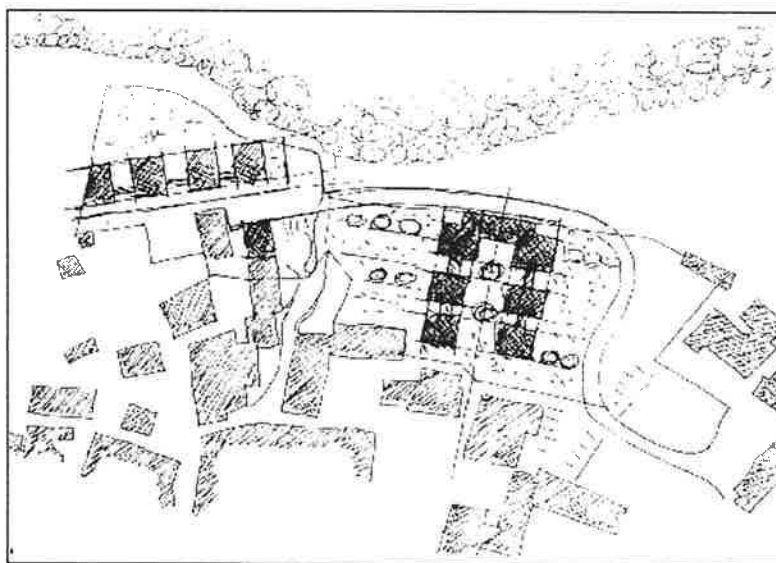


piano di quartiere pala - relazione

- 4.2.3** (837) Costruzione in linea di abitazioni individuali
(851) Costruzione di abitazioni singole con
formazione di una piazzetta aperta a sud

- 4.2.4** (851) Costruzione blocco unico a forma di "U", aperto verso
sud.

Queste due proposte potrebbero implicare la demolizione della
stalla per dare maggiore apertura sul fronte alla piccola corte.



5. Interpretazione altezza massima fabbricato

L'altezza massima del fabbricato (alla gronda) deve essere rispettata.

Esempio part. 851:

La quota base per determinare tale altezza è di 278.00 m s/m e implica quindi la quota di 288.50 m s/m come quota max dell'edificio.

Gli schemi proposti indicano come procedere nel caso di inserimento di un edificio la cui base si situa ad una quota diversa di 278.00 m s/m.

