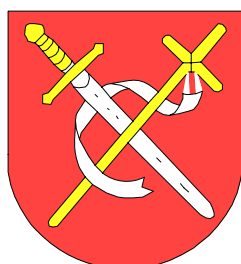


Comune di San Vittore

Cantone dei Grigioni

**REGOLAMENTO PIANO DI
QUARTIERE “PALA”**



Indice

A.	PRESCRIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1	Perimetro del piano di quartiere	3
Art. 2	Scopo del piano di quartiere	3
Art. 3	Contenuto del piano di quartiere.....	3
Art. 4	Zona edilizia secondo la pianificazione locale.....	3
Art. 5	Legge edilizia	3
B.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	4
Art. 6	Tipo di edificazione	4
Art. 7	Distanze dai confini e tra edifici.....	4
Art. 8	Altezza del fabbricato	4
Art. 9	Lunghezza dei fabbricati	4
Art. 10	Struttura del tetto.....	5
Art. 11	Carattere architettonico-paesaggistico	5
Art. 12	Configurazione del terreno.....	5
Art. 13	Percorsi, accessi e carraia	5
Art. 14	Autorimesse e posteggi.....	6
Art. 15	Indice di sfruttamento.....	6
C.	PIANO DELLE STRUTTURE.....	6
Art. 16	Scopo	6
Art. 17	Area edificabile	6
Art. 18	Area libera.....	6
Art. 19	Accessi progettati	7
Art. 20	Linee di allineamento	7
Art. 21	Linee di livello.....	7
D.	PIANO DI URBANIZZAZIONE	7
Art. 22	Scopo	7
Art. 23	Accessi.....	7
Art. 24	Opere di urbanizzazione pubbliche	8
Art. 25	Tempi di realizzazione.....	8

A. Prescrizioni generali

Art. 1 Perimetro del piano di quartiere

Il piano di quartiere PALA comprende le seguenti particelle o parte di esse:

- particella no. 837 (parte)
- particella no. 851 (parte)
- particella no. 861 (parte)
- particella no. 987 (parte carraia).

Il perimetro del piano di quartiere è definito dal piano generale delle strutture del 27 marzo 2001 e dal piano di situazione 1:500 della decisione di attuazione del 9 luglio 2001.

Art. 2 Scopo del piano di quartiere

Il piano di quartiere stabilisce le strutture e le infrastrutture di un determinato comprensorio della zona edificabile.

Il piano di quartiere Pala intende garantire l'edificazione delle particelle con:

- la creazione di accessi idonei
- concetto di inserimento delle nuove costruzioni
- salvaguardia del nucleo adiacente.

Art. 3 Contenuto del piano di quartiere

Il piano di quartiere contiene i seguenti strumenti:

- regolamento del piano di quartiere
- piano delle strutture 1:500
- piano di urbanizzazione 1:500
- piano accessi 1:200
- relazione con schemi e proposte.

Art. 4 Zona edilizia secondo la pianificazione locale

Le particelle no. 851 e 861 (parte) sono situate in zona ampliamento nucleo 3 (AN3). La particella no. 837 (parte) è situata in zona ampliamento nucleo 2 (AN2). Per queste particelle sono da osservare le prescrizioni elencate nell'art. 4.5 della legge edilizia.

La particella no. 987 (parte) comprende la carraia. Da osservare le prescrizioni dell'art. 3.2 § 3d della legge edilizia.

Art. 5 Legge edilizia

Se non regolati in modo speciale e complementare dal presente regolamento (prescrizioni particolari), tutti gli interventi edilizi all'interno del piano di quartiere devono essere conformi alla legge edilizia del 27 marzo 2001.

Ai sensi della legge edilizia è quindi da portare a termine la regolare procedura per la licenza edilizia per qualsiasi costruzione o impianto.

B. Prescrizioni particolari

Art. 6 Tipo di edificazione

All'interno del piano di quartiere possono essere edificate unicamente costruzioni come previsto dalla legge edilizia. Non sono ammesse costruzioni a scopo agricolo.

La parte inserita nel piano di quartiere della particella no. 851, di proprietà del Comune Politico, può essere considerata nella sua globalità e come tale essere edificata - qualora il Comune lo ritenga indispensabile - a scopo pubblico. Tutto ciò nel rispetto della legge edilizia.

La parte no. 987 (parte carraia) non può essere edificata. Maggiori specificazione vedi art. no. 13 del presente regolamento.

In tutti i casi sussiste l'obbligo della consulenza architettonica come da legge edilizia.

Art. 7 Distanze dai confini e tra edifici

Gli edifici principali devono essere costruiti in rispetto all'area definita edificabile.

Dai confini dell'area del piano di quartiere sono da rispettare le distanze minime indicate sul piano. Riduzioni di distanze proposte sul piano sono possibili con l'accordo del confinante.

Dalla eventuale nuova strada all'interno del piano di quartiere la distanza minima da rispettare è di 1.00 m sia per le costruzioni principali che per eventuali costruzioni accessorie.

Dai confini delle eventuali future particelle all'interno dell'area del piano di quartiere, non devono essere rispettate le distanze minime. È ammessa la costruzione reciproca dell'edificio a confine della particella.

All'interno dell'area del piano di quartiere la distanza minima tra edifici può essere diminuita a condizione che rispetti le norme UPF in vigore. Sono ammesse le costruzioni contigue.

Dagli edifici esistenti situati all'esterno dell'area del piano di quartiere deve essere rispettata la distanza minima di m 5.00.

Art. 8 Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è regolata dall'art. 5.6 della legge edilizia. Nel caso specifico l'altezza può essere superata al massimo di 1.00 m solo in casi particolari:

- | | | | |
|--------------------|---------|------------|---------|
| - zona AN2 altezza | 7.50 m | al massimo | 8.50 m |
| - zona AN3 altezza | 10.50 m | al massimo | 11.50 m |

L'altezza massima viene definita sui piani stabilendo la quota base (m s/m) nel modo seguente:

- particella no. 837 quota base 288.00 m s/m
- particella no. 851 quota base 278.00 m s/m
- particella no. 861 quota base 282.00 m s/m.

La media degli angoli esterni non deve essere osservata. Nel caso di edificazione con tetti a falde l'altezza viene misurata alla gronda.

Per corpi accessori l'altezza massima resta di 3.00 m.

Art. 9 Lunghezza dei fabbricati

Le lunghezze vengono stabilite nel modo seguente:

- per costruzioni contigue la lunghezza dei fabbricati non deve essere rispettata
- per costruzioni singole la lunghezza non è considerata a condizione che la costruzione sia articolata
- per costruzioni singole non articolate la lunghezza stabilita va rispettata.

Art. 10 Struttura del tetto

Sono ammessi tetti a falde e tetti piani. Non è data nessuna direzione del colmo. La configurazione di tetti a falde e il loro aspetto architettonico deve essere armonioso e rispettoso della tipologia della regione.

Art. 11 Carattere architettonico-paesaggistico

La zona è caratterizzata da alcuni elementi di rispetto; la Torre di Pala, le immediate adiacenze del nucleo storico di Pala.

Sulla particella no. 837 nelle immediate adiacenze della Torre di Pala deve essere evitata la costruzione di edifici a “torre”. Un inserimento “orizzontale” lungo le terrazze del vigneto esistente è auspicabile.

La particella no. 851 è situata a ridosso del pendio al limite della zona edificabile e rimane piuttosto incassata dietro il nucleo stesso. L’eventuale nuova strada di accesso delimita in modo netto il limite edificabile a monte. La futura edificazione dovrebbe ridefinire in modo più chiaro la chiusura dello spazio urbano e inserirsi nel nucleo adiacente in modo armonioso.

Per la particella no. 861 il discorso deve estendersi a tutta l’area della particella e non solo alla parte compresa nel piano di quartiere. La stessa si trova al limite della zona edificabile ma un futuro ampliamento è possibile. Nel caso specifico l’edificazione non dovrebbe considerare una chiusura del tessuto urbano, ma unicamente un elemento che si inserisca in modo armonioso nel complesso di quanto già edificato.

Art. 12 Configurazione del terreno

Il terreno deve rimanere il più naturale possibile. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con riempimenti o scavi.

Scarpate e muro di sostegno non possono superare, di regola, un’altezza di 2.50 m.

Art. 13 Percorsi, accessi e carraia

I nuovi percorsi devono garantire l’accesso alle particelle. I percorsi pedonali sono di primaria importanza. Gli accessi veicolari interni al piano di quartiere non sono vincolanti e possono essere eseguiti a tappe.

La carraia situata sulla particella no. 987 deve essere sistemata e valorizzata.

Qualora la stessa venisse attraversata dalla ev. nuova strada di accesso si stabilisce quanto segue:

- punto di attraversamento della strada di accesso deve essere garantita la continuità della carraia

inoltre:

- possono essere posate le infrastrutture private nella carraia
- la stessa deve essere risistemata a lavori di posa conclusi
- visto la parte a valle sistemata con acciottolato è auspicabile una sistemazione identica almeno fino al limite del piano di quartiere o meglio fino alla ev. nuova strada
- il transito carrozzabile sulla carraia diventa possibile - come parte iniziale attuale - fino alle costruzioni adiacenti, ma non principale.

Art. 14 Autorimesse e posteggi

Le nuove costruzioni dovranno disporre di un numero sufficiente di posteggi o autorimesse, secondo l'art. 11.3 della legge edilizia.

Per ogni abitazione almeno un posteggio esterno.

Per la particella no. 851, nel limite del possibile i posteggi dovranno essere ubicati nella zona riservata all'entrata est della particella.

Qualora non venisse realizzata la strada di accesso all'interno del piano di quartiere, l'area riservata ai posteggi può essere considerata edificabile.

Art. 15 Indice di sfruttamento

Per l'indice di sfruttamento fanno stato gli art. 5.1 e 9.3 della legge edilizia.

È da considerare quindi un possibile aumento dell'indice del 10%.

Per il calcolo dell'indice di sfruttamento viene presa in considerazione tutta la superficie della particella situata in zona edilizia, indipendentemente dalla sua situazione stabilita nel piano delle strutture.

C. Piano delle strutture

Art. 16 Scopo

Il piano delle strutture intende regolare in modo ragionevole le costruzioni nel piano di quartiere con una particolare attenzione all'inserimento degli edifici, al loro aspetto architettonico e alle strutture. In modo particolare il piano delle strutture contiene:

- area edificabile
- area libera
- accessi progettati e ev. zone posteggi
- area di interesse comune
- linee di costruzione (di struttura e di livello).

Art. 17 Area edificabile

All'interno dell'area del piano di quartiere si può costruire unicamente entro la superficie delimitata dalle linee di costruzione e dalle distanze riportate sui piani. All'interno di quest'area deve essere garantita al minimo il **25%** di superficie sistemata a verde e comunque non edificata.

Art. 18 Area libera

L'area libera all'interno del piano di quartiere non è edificabile. Questa superficie può essere utilizzata per orti o giardini, ma non può essere computata nel calcolo del 25% di area a verde prevista nell'art. 17 del presente regolamento.

Art. 19 Accessi progettati

Comprende la superficie degli eventuali nuovi accessi e quella riservata alla zona posteggi. Il tipo di pavimentazione può essere eseguito con materiali duri (asfalto, lastricati, ecc.) o può essere lasciato parzialmente a verde nella zona posteggi (es. grigliati).

Eventuali altri percorsi non compresi nel piano all'interno dell'area del piano di quartiere, non sono considerati quale area stradale. La loro costruzione deve figurare nel progetto di domanda di costruzione e essere giustificati.

L'area stradale (esclusi i posteggi) forma una particella in comproprietà, alla quale vi partecipano i proprietari proporzionalmente alla nuova superficie dei singoli fondi (proposta).

Per l'area posteggi vedi anche art. 14.

La progettazione e l'esecuzione dell'area stradale è a carico dei proprietari dei fondi compartecipi.

Manutenzione:

- Il sedime, ad opera conclusa, viene ceduto al Comune al quale spetterà la manutenzione dell'infrastruttura e dell'illuminazione che dovrà essere regolata con la SES.

È indiscutibile l'importanza del collegamento tra i due nuclei, specialmente a livello pedonale, per questo motivo lo stesso deve essere pubblico.

Art. 20 Linee di allineamento

Delimitano l'area edificabile. Fino alla linea di allineamento può essere sopraedificato.

Nel presente piano intese unicamente a delimitare la superficie edificabile. Le future costruzioni non devono forzatamente essere allineate su questo limite.

Art. 21 Linee di livello

Stabiliscono le quote delle opere viarie e le quote massime delle costruzioni. Nel presente piano sono stabilite singolarmente per le particelle le quote base delle costruzioni (quota sul livello del mare) per il calcolo dell'altezza massima.

D. Piano di urbanizzazione

Art. 22 Scopo

Il piano di urbanizzazione stabilisce in modo vincolante le particolarità delle infrastrutture nel comprensorio del piano di quartiere, stabilendone gli impianti per il traffico e dei servizi tecnologici.

Art. 23 Accessi

Gli accessi stradali fanno parte dell'area stradale. Non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione e devono essere progettati secondo le prescrizioni in vigore.

La progettazione e l'esecuzione è a carico dei comproprietari dei fondi interessati al piano di quartiere, la manutenzione a carico del Comune (cfr. art. 19 delle presenti prescrizioni).

L'accesso alla strada comunale di quartiere deve essere eseguito dal Comune. La progettazione, l'esecuzione e la manutenzione è a carico del Comune.

Art. 24 Opere di urbanizzazione pubbliche

Il Comune costruisce, gestisce e mantiene di regola tutte le opere di urbanizzazione pubblica. Nel presente piano di quartiere il Comune è responsabile in modo particolare per:

- la costruzione dell'accesso dalla strada comunale all'area stradale prevista (vedi art. 23)
- lo spostamento e incanalamento della roggia (Fontanin) che attraversa la particella no. 851
- la costruzione delle condotte principali come canalizzazioni e acquedotto nella misura come indicata sui piani (già eseguiti)
- partecipazione ai costi di sistemazione di parte della carraia (vedi art. 13).

Ai singoli proprietari sono a carico:

- l'allacciamento dei singoli edifici fino al punto di allacciamento previsto sul piano
- muri e muretti di loro proprietà a confine con la carraia
- partecipazione ai costi di sistemazione della carraia.

Per quanto concerne le infrastrutture quali linea elettrica, telefonica ev. TV via cavo, essendo aziende non comunali fanno stato le direttive delle singole aziende.

Art. 25 Tempi di realizzazione

Sono regolate nel presente regolamento i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del Comune e indicate nell'articolo 24.

Le opere di urbanizzazione menzionate sopra sono da realizzare al più tardi subito dopo il rilascio della licenza edilizia al primo richiedente.

*Approvato dal Municipio con decisione del 24 giugno 2002
(Esposto pubblicamente dal 21.12.2001 al 21.01.2002)*