

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

Piani di quartiere
BORGONOVO / CULTURA / MONTACCIO
Relazione

Esposizione pubblica 16.06.1995 - 17.07.1995

PQ approvato dal Consiglio Comunale il 5 settembre 1995

Illustrazione degli atti d'approvazione

1. Regolamento del piano di quartiere
2. Piano delle strutture e viario
3. Piano servizi tecnologici
4. Piano della rettifica dei confini
Tabella: Stato attuale - stato nuovo - particelle
Tabella: Stato nuovo: diritti / oneri
5. Decisioni del Consiglio comunale
6. Chiave di ripartizione dei costi
7. **INFORMAZIONE:** Ripartizione dei costi

CORSIVO = modifiche in base a o dopo l'esposizione pubblica

1. Regolamento del piano di quartiere

Le disposizioni del piano di quartiere regolano le strutture del quartiere e l'urbanizzazione viaria, completando l'ordinamento edilizio comunale, il piano delle zone, il piano generale delle strutture e il piano generale di urbanizzazione.

Le disposizioni del piano di quartiere disciplinano segnatamente anche il finanziamento e la ripartizione dei costi di pianificazione e urbanizzazione.

Nessuna modifica in base all'esposizione pubblica.

2. Piano delle strutture e viario

Il piano delle strutture di quartiere è abbinato a quello dell'urbanizzazione viaria.

Le superfici stradali definite particelle stradali comprendono le aree minime occorrenti al traffico e quindi indispensabili alla edificabilità dei fondi. Esse vengono assegnate al Comune oppure, se si tratta di strade private, ai proprietari fondiari confinanti in rapporto alle aree particellari in loro possesso. La progettazione e realizzazione (se del caso in tappe) delle strade comunali incombono al Comune, il quale può affidare i progetti approvati a terzi, in modo particolare ai proprietari fondiari disposti ad assumersi il finanziamento anticipato.

Il confine definitivo di tali particelle stradali risulta dai progetti di esecuzione e dall'iscrizione nel Registro Fondiario.

Per motivi strutturali il piano delle strutture assegna all'area stradale le superficie situate tra le particelle stradali e le facciate esistenti o future delle case. Dette superficie rimangono proprietà privata e possono essere inserite nel calcolo delle superficie utili lorde; esse non possono tuttavia essere utilizzate e delimitate come giardinetti davanti alle case né in altro modo analogo, bensì devono presentarsi sotto forma di tradizionale spazio pubblico esterno facente parte del comprensorio stradale. In tal modo sarà anche possibile ridurre al minimo, nell'interesse generale, la superficie stradale da acquistare; lo spazio occorrente ai veicoli per incrociarsi sarà garantito dallo 'spazio stradale ampliato'.

Il piano delle strutture 'ubicazione degli edifici' definisce l'ubicazione dei fabbricati e stabilisce le linee di allineamento nonché le linee delle strutture edilizie.

Se esistono linee di allineamento, le costruzioni in superficie non possono sporgere oltre le stesse; le costruzioni possono comunque arrivare fino alle linee di allineamento oppure essere retrocesse a qualche distanza da dette linee.

Se esistono linee delle strutture edilizie, le costruzioni in superficie devono venire a trovarsi sulle stesse e non possono quindi superarle né fatte retrocedere. Il piano stabilisce inoltre su quale lato dovrà essere iniziata la costruzione degli edifici.

Sulle superficie fuori delle aree libere sono ammessi soltanto costruzioni nel sottosuolo e piccoli edifici.

A Coltura e Montaccio nessuna modifica in base all'esposizione pubblica.

A Borgonovo è stata fatta - in base ad un'opposizione - una piccola modifica dell'area edificabile con un conseguente aggiornamento dell'area libera e dello spazio stradale.

3. Piano servizi tecnologici

Il piano di urbanizzazione di quartiere 'condutture e linee d'opera' indica gli impianti pubblici di urbanizzazione che occorrono per rendere i fondi edificabili. La realizzazione definitiva risulta dai progetti di attuazione, che sono ancora da allestire. La progettazione e realizzazione (se del caso in tappe) spetta al Comune, il quale può affidare l'esecuzione dei progetti approvati a terzi, in modo particolare ai proprietari fondiari disposti ad assumersi il finanziamento anticipato.

Per infrastrutture esistenti, che secondo il piano dei servizi tecnologici sono di proprietà pubblica, e a mezzo di comprova sono state finanziate dai privati, un'indenizzo per questi prefinanziamenti è possibile.

Al più tardi durante la prima esposizione delle ripartizioni dei costi (prevista alla fine dell'anno 1995) dovranno essere presentate al Consiglio comunale i conteggi dettagliati comprovanti il prefinanziamento privato delle infrastrutture.

Nessuna modifica in base all'esposizione pubblica.

4.1 Piano della rettifica dei confini

Tabella: Stato attuale - stato nuovo - particelle

Il piano informa sulle rettifiche dei confini, necessarie soprattutto in relazione con la costruzione di nuove strade o l'allargamento di strade esistenti. Il percorso definitivo dei confini risulta dai progetti di esecuzione e dall'iscrizione al Registro Fondiario.

La tabella indica le superfici dei fondi particellari nella loro consistenza attuale e le superfici utili lorde che ne derivano in base all'indice di sfruttamento, fissato dalla legge edilizia allo 0.7 per la 'zona ampliamento nucleo', come pure in base all'indice di sfruttamento fissato nel piano delle strutture (Borgonovo) per la 'zona nucleo'.

Le superfici occorrenti per le strade sono elencate provvisoriamente sotto 'superficie per le strade'. Tali aree devono essere dedotte dall'attuale superficie particellare; in tal modo risultano le nuove superfici particellari elencate sotto 'superficie stato nuovo'; basandosi su questo risultato si ottiene l'indice di sfruttamento dello 0.7 delle superfici utili lorde, stato nuovo.

Le superfici detratte dalle superfici particellari costituiscono i valori minori. In pochi casi dal nuovo stato risultano esigui valori maggiori. In base alle 'decisioni del Consiglio comunale' questi vengono indennizzati con fr. 100.-/m² all'interno della zona edificabile e con fr. 7.-/m² fuori della zona edificabile oppure, se si tratta di valori maggiori, vengono calcolati con fr. 100.-/m², fr. 7.-/m².

Le dimensioni definitive delle superfici, da stabilirsi tanto per le superfici utili lorde quanto per i valori maggiori/minori potranno essere determinate soltanto dopo che le superfici stradali avranno potuto essere iscritte definitivamente nel Registro Fondiario in base ai progetti e/oppure alla loro realizzazione.

Nel caso di strade private (Coltura e Montaccio) i comproprietari si assumeranno i costi di tali acquisti di terreno in rapporto alle loro quote di comproprietà.

Nessuna modifica in base all'esposizione pubblica.

4.2 Piano della rettifica dei confini

Tabella: Stato nuovo: diritti / oneri

In questa tabella vengono elencate soltanto quelle servitù (diritti/ oneri) che a causa dei provvedimenti contemplati nel piano di quartiere divengono prive di oggetto oppure sostituite da provvedimenti di diritto pubblico.

Si fa notare che la proprietà delle strade private è legata soggettivamente e materialmente alle particelle urbanizzate grazie a queste strade private,

vale a dire che una simile particella non può cambiare proprietario senza che allo stesso tempo passino al nuovo proprietario anche le quote di comproprietà della strada privata.

A Borgonovo nessuna modifica in base all'esposizione pubblica.

A Coltura concernente le particelle no. 795 e 795.1: Il complemento seguente:

Da das Grundstück 795 frei teil- und handelbar ist, hat auch der Miteigentumsanteil an Grundstück 795.1 frei im Rahmen der subjektiv-dinglichen Verknüpfung frei teil- und handelbar zu sein, also ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

A Montaccio è stata fatta - in base ad un'opposizione - una modifica concernente la particella no. 360.1 (strada privata). Comproprietari sono anche i proprietari delle particelle no. 359 (correzione) e 360 N (desiderato del proprietario).

A Montaccio concernente le particelle no. 346, 347, 348, 349, 359, 360 N e 360 S: Il complemento seguente:

Da die Grundstücke 346, 347, 348, 349, 359, 360 N und 360 S frei teil- und handelbar sind, hat auch der Miteigentumsanteil an Grundstück 360.1 im Rahmen der subjektiv-dinglichen Verknüpfung frei teil- und handelbar zu sein, also ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

5. Decisioni del Consiglio comunale

In questa sede vengono riassunte le decisioni speciali del Consiglio comunale relative alla chiave di ripartizione dei costi. In modo particolare vi si stabilisce l'importo con cui indennizzare i valori maggiori e minori e si determinano i costi residui da ripartire sui proprietari fondiari.

I costi risultanti nel corso della presente procedura di piano di quartiere, in linea di massima sono a carico dei proprietari interessati.

Il Comune dei costi globali deve tuttavia assumersi, eventualmente riversandoli, quei costi d'investimento che recano vantaggio anche ai proprietari dei fondi situati fuori del perimetro del piano di quartiere.

Se vengono erogati sussidi per gli impianti, anche questi dovranno essere dedotti dai costi globali.

Se il Comune trae ulteriori vantaggi generali dalla pianificazione o urbanizzazione, esso può - nei limiti del credito stanziato dall'Assemblea comunale - destinare a tale scopo anche una parte dei mezzi fiscali generali. Tale contributo comunale a titolo di interesse pubblico dovrà a sua volta essere dedotto dai costi globali.

I costi da ripartire tra i proprietari fondiari vengono definiti costi residui.

I costi residui vengono determinati come segue:

Costi globali	p.e.	fr. 100'000.-
dedotti: event. sussidi	fr. 5'000.-	
quota del Comune da interesse pubblico	fr. 10'000.-	
quota del Comune in rappresentanza dei proprietari che ne traggono vantaggio fuori del perimetro del quartiere	fr. 15'000.-	
Totale deduzione dai costi globali	fr. 30'000.-	30'000.-
Totale costi residui piano di quartiere		fr. 70'000.-

I costi residui potranno essere stimati in modo affidabile soltanto dopo che saranno stati messi a punto i progetti di esecuzione.

I costi accertati in base ai progetti di esecuzione indicheranno il fabbisogno finanziario al momento della stima dei costi. Siccome la sovraedificazione e urbanizzazione delle zone contemplate dal piano di quartiere potrebbero anche richiedere parecchi anni, si dovrà inoltre tener conto del rincaro.

Le decisioni relative alle chiavi di ripartizione dei costi, ancora da allestire, saranno completate di volta in volta secondo necessità.

*Nessuna modifica in base all'esposizione pubblica
Vedi le informazioni supplementari sotto la cifr. 7*

6. Tabella Chiave di ripartizione dei costi

I costi residui saranno ripartiti sui proprietari fondiari giusta la chiave di ripartizione indicata nella tabella in questione.

La chiave di ripartizione indica per ogni proprietario la parte dei costi residui che egli deve assumersi.

Costi di pianificazione

I costi di pianificazione comprendono tutti i costi dell'allestimento del piano di quartiere, dell'allestimento della chiave di ripartizione dei costi, i costi delle procedure d'esposizione, i servizi amministrativi del Comune, in modo particolare quelli di controllo dei costi e d'incasso dei contributi, la misurazione ad opera del geometra e l'iscrizione giuridicamente valida nel Registro Fondiario.

I costi di pianificazione maturati fino alla conclusione della pubblica esposizione verranno ripartiti in proporzione alla superficie utile lorda

sulle tre zone contemplate dal piano di quartiere di Borgonovo, Coltura e Montaccio.

Gli altri costi successivi saranno ripartiti singolarmente per le tre aree contemplate dal piano di quartiere, poiché ci si deve attendere che le spese per l'evasione delle opposizioni, per la ripartizione dei costi, per l'incasso dei contributi, per la misurazione e per l'iscrizione nel Registro Fondiario varieranno da un'area all'altra.

Strade

La ripartizione dei costi stradali, comprendenti l'acquisto di terreno, la progettazione e l'esecuzione sarà effettuata in modo differenziato.

Per Borgonovo con 'quota 1' (intesa quale ponderazione dei vantaggi) viene indicato il contributo che una particella (quota 1 x superficie utile lorda) dovrà versare ai costi stradali globali; con 'quota 2' si indica la percentuale con la quale una particella partecipa ai costi della particella stradale no. 727. Si presume che i costi della particella stradale no. 727 ammontino al 10% circa dei costi stradali globali.

Per Coltura e Montaccio le quote parti vengono indicate separatamente per ogni zona parziale. Con 'quota' si indica la percentuale della superficie utile lorda con la quale una particella partecipa, definendo se del caso anche le particelle stradali che beneficino di tale partecipazione.

Acqua

Per Borgonovo i costi globali di progettazione e costruzione degli impianti in questione sono distribuiti sull'intera zona contemplata dal piano di quartiere. Anche in tal caso 'la quota' stabilisce la percentuale della partecipazione ai costi.

Per Coltura i costi globali di progettazione e costruzione degli impianti in questione vengono ripartiti sull'intera zona contemplata dal piano di quartiere. La ripartizione sulle diverse quote del piano di quartiere si commisura alle superficie utili lorde.

Per Montaccio i costi di progettazione e costruzione degli impianti in questione vengono conteggiati separatamente per le due aree parziali.

Canalizzazione / Energia

Per Borgonovo i costi globali di progettazione e costruzione degli impianti in questione vengono ripartiti sull'intera zona contemplata dal piano di quartiere. Anche stavolta è la 'quota' a stabilire la percentuale con cui partecipare ai costi.

Per Coltura i costi di progettazione e costruzione degli impianti in questione vengono rilevati e ripartiti singolarmente sia per la parte I+III che per la parte II. La ripartizione sulle quote di partecipazione al piano di quartiere I+III si commisura alle superfici utili lorde. A mezzo della

'quota' si procede a una differenziazione suppletiva. La superficie utile lorda non ancora realizzata viene aggravata in misura normale. Per quanto concerne l'energia, si parte inoltre dal presupposto che con i nuovi impianti verrà migliorata anche la garanzia di approvvigionamento degli edifici esistenti, per cui a tal fine la superficie utile lorda utilizzata viene aggravata di un ulteriore 1/10.

Per Montaccio i costi di progettazione e costruzione degli impianti in questione vengono conteggiati separatamente per le due aree parziali.

A Borgonovo e Montaccio nessuna modifica materiale in base all'esposizione pubblica.

A Coltura si è proceduto - in base ad un'opposizione - ad una modifica della superficie utile lorda per una particella, perché una parte della superficie sovredificata e di conseguenza della SUL si trovano fuori del perimetro del piano di quartiere.

Questa riduzione della SUL ha un influsso insignificante sulla ripartizione dei costi in percento per tutte le particelle. Siccome i principi della ripartizione dei costi in percento non è stato contestato in nessuna opposizione, non si procede ad un'ulteriore esposizione pubblica delle quote parti modificate in modo insignificante.

7. INFORMAZIONE: Ripartizione dei costi

Le indicazioni in franchi danno una visione d'insieme sui costi totali presumibili.

Il fatto che non si disponga ancora dei progetti di esecuzione consente soltanto una stima di massima delle singole posizioni dei costi. La presente ricapitolazione viene pertanto consegnata a semplice titolo informativo, per indicare ai proprietari fondiari i costi di massima che essi devono attendersi.

Sono elencati per ogni posizione e frazione i costi totali, le previste quote parti del Comune in base all'interesse pubblico, i costi rimanenti a carico dei proprietari fondiari e le quote parti dei costi rimanenti, i quali vengono ripartiti sui proprietari fondiari nel perimetro del piano di quartiere.

E' previsto di ripartire i costi secondo la necessità in alcune tappe. Nel 1995 vengono ancora conteggiate i costi della pianificazione e dell'approvazione. In base all'attività edilizia il Comune riscuote in seguito i rispettivi costi.

Le ripartizioni dei costi vengono esposti pubblicamente insieme con le decisioni del Comune concernenti le quote parti in base all'interesse pubblico e la quota parte che viene ripartita fuori del perimetro del piano di quartiere.

Per infrastrutture esistenti, che secondo il piano dei servizi tecnologici sono di proprietà pubblica, e a mezzo di comprova sono state finanziate dai private, un'indenizzo per questi prefinanziamenti è possibile.

Al più tardi durante la prima esposizione delle ripartizioni dei costi (prevista alla fine dell'anno 1995) dovranno essere presentati al Consiglio comunale i conteggi dettagliati comprovanti il prefinanziamento privato delle infrastrutture.

Coira, Stampa, settembre 1995