

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI VICOSOPRANO

PIANO DI QUARTIERE CANCAI

Relazione

(Revisione 1996 / 1997)

Esposizione pubblica: 16.12.96 - 16.01.97

Approvato dal Consiglio comunale il 21 gennaio 1997

Osservazioni riguardanti le modifiche del regolamento

2.2 h) Prescrizioni speciali

Determinazione di diritto pubblico al posto dell'iscrizione nel Registro Fondiario.

3.1 Strade di quartiere

Determinazione delle connessioni soggettive-reali della quota (comproprietà) alla parcella stradale con le parcelle del momento.

Effetto: le parcelle potranno essere vendute o suddivise soltanto se contemporaneamente saranno adeguate anche le quote di compartecipazione alla parcella stradale del momento. L'adeguamento della quota di comproprietà dovrà essere attuabile senza il consenso degli altri comproprietari della parcella stradale.

3.2 Sentieri

I sentieri e la strade di quartiere (parc. no. 1192) secondo il piano di quartiere non sono gravate di un diritto pubblico riservato ai pedoni e ciclisti. Sono autorizzati alla loro utenza soltanto gli abitanti del quartiere.

3.3 Canalizzazione

Le condotte della canalizzazione iscritte nel piano di urbanizzazione costituiscono condotte comunali. Lo stesso dicasi degli impianti dell'approvvigionamento idrico (tubazioni e idranti).

In forza della legislazione sulla protezione delle acque i Comuni in avvenire dovranno trattare a parte le acque di rifiuto non inquinate. Il cpv. 3 offre al Comune la possibilità di disporre gli appositi provvedimenti (in modo particolare le infiltrazioni) al più tardi nella procedura per il rilascio della licenza edilizia.

Pertanto dovranno essere osservati i regolamenti vigenti del Comune.

3.5 Esecuzione

Il Comune risponde della realizzazione delle condotte pubbliche giusta il piano di urbanizzazione. Esso può delegare tale realizzazione, ad es. ai proprietari fondiari interessati, purché ciò avvenga in conformità alle direttive del Comune. Il finanziamento si conformerà in entrambi i casi alle disposizioni di cui alla cifra 5.

3.6 Diritti di condotta, diritto di costruzione

Siccome non tutti gli impianti d'opera potranno essere costruiti su suolo pubblico e anche gli allacciamenti domestici in parte dovranno attraversare parcelle private, detti diritti di condotta dovranno essere definiti. Tale definizione renderà superflua l'iscrizione dei diritti di condotta nel Registro Fondiario.

Riteniamo necessario stabilire nel piano di urbanizzazione anche un punto di raccolta dell'immondizia - dove?

4.4 Diritti

Il complemento dovrà consentire di epurare, al momento dell'evasione catastale del piano di quartiere, eventuali iscrizioni nel Registro Fondiario che siano in contrasto con il piano di quartiere. L'Ufficio del Registro Fondiario sarà inoltre tenuto ad aggiornare i pegni immobiliari che gravano sulle parcelle.

4.5 Comproprietà alle strade

Le quote di comproprietà delle parcelle alle strade di quartiere in questa sede sono stabilite definitivamente e connesse in modo soggettivo-reale.

4.6 Tabella 1: Ricomposizione particellare

Tabella 1: La ricomposizione particellare potrà essere compilata in base alle misure definite nella mutazione catastale (Projektmutation). A quanto pare in quell'occasione anche la superficie è stata epurata attraverso il perimetro in questione (differenza di superficie 19m²). Di tale differenza viene tenuto conto nel dedurre la superficie per le strade di quartiere.

5. Ripartizione delle spese

Questo capitolo viene redatto in modo più chiaro. In linea di massima in sede di tale iter dovrà essere stabilita definitivamente in % la quota parte delle spese che ogni proprietario dovrà assumersi, di modo che in caso di ripartizione delle spese in un secondo tempo basterà definire i valori in franchi sulla base di tale quota.

5.1 Direttive, quota

La superficie utile lorda (SUL) dovrà servire da base per la determinazione della quota. Di conseguenza le parcelle 1184, 1185, 1186, 1191, 1194 e 1195 (giardini) ovviamente non dovranno più figurare nella chiave di ripartizione delle spese.

Il cambio da superficie fondiaria a SUL quale base per il calcolo delle quote non modifica le quote stesse, poiché la SUL si basa sulla misura della superficie fondiaria.

La quota parte del Comune da interessenza pubblica con cui contribuire alle spese del piano di quartiere, di regola dovrà essere definita in base alle apposite chiavi di ripartizione delle spese. Il Consiglio comunale a tal riguardo dovrà attenersi alle disposizioni del diritto preposto. In linea di massima le spese dovranno essere assunte dai proprietari fondiari.

5.2 Esigibilità

In questa sede, a titolo complementare viene disciplinato l'incasso delle spese.

5.3 Decisione del Consiglio comunale

Il Comune potrà versare una quota del 60% a titolo di interessenza pubblica soltanto alle spese di pianificazione del quartiere. Per le spese successive destinate alla realizzazione degli impianti di urbanizzazione, a nostro avviso non esiste base legale che potrebbe giustificare una quota superiore al 10% circa.

Raccomandiamo di determinare in questa sede soltanto la quota delle spese di pianificazione e di decidere, come proposto alla cifra 5.1, le quote delle spese di urbanizzazione d'intesa con coloro che stabiliranno la chiave di ripartizione.

5.4 Chiave di ripartizione delle spese

Le nuove quote non saranno arrotondate a cifre tonde, di modo che sorgano delle piccole differenze rispetto alle precedenti quote valore.

6. Disposizioni finali

Questo nuovo capitolo regola la menzione del piano di quartiere di diritto pubblico nel Registro Fondiario e l'iter da seguire in caso di modifica del piano di quartiere.

Coira, gennaio 1997 / vicqcb1/ph