



Comune di Bregaglia

Completamenti delle disposizioni del piano di quartiere secondo l'art. 26 delle disposizioni del piano di quartiere La Motta, area Crei- sta, Maloja

1. Disposizioni generali

- 1.1 Questi completamenti delle disposizioni del piano di quartiere vengono emanati dal Consiglio comunale sulla scorta dell'art. 26 delle disposizioni del piano di quartiere e regolano l'uso e l'amministrazione degli ambiti generali dell'area del piano di quartiere Creista compresi gli impianti d'urbanizzazione sotterranei e in superficie degli immobili n. 91001, n. 91002, n. 91003, n. 91004, n. 91005, n. 91006, n. 91007, n. 91008, n. 91009, n. 91010 e n. 91011.
- 1.2 In linea di massima ogni proprietario di un diritto di superficie è autorizzato a usare liberamente e senza ostacoli gli impianti e le attrezzature comuni nell'area del piano di quartiere secondo la loro destinazione, nel limite in cui ciò è giustificabile di fronte allo stesso diritto degli altri proprietari del diritto di superficie.
- 1.3 Ogni proprietario e ogni persona che fa uso dei fondi soggetti al diritto di superficie si impegna ad astenersi da qualsiasi sfruttamento eccessivo e non necessario nell'uso degli impianti e delle attrezzature comuni e a usarle con cura, riguardo e pulizia. Il proprietario del diritto di superficie è responsabile per i locatari o le altre persone di cui è garante.

- 1.4 L'uso e l'amministrazione dell'autorimessa sotterranea in comune, compreso l'accesso, l'uscita e tutte le installazioni necessarie dal punto di vista della tecnica e della sicurezza in connesso con l'autorimessa, inclusi i pozzi d'areazione, sono regolati in un regolamento separato per l'uso e l'amministrazione.
- 1.5 Le disposizioni del piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja, nonché il diritto superiore, hanno in ogni caso la priorità rispetto ai presenti complementamenti.

2. Regolamento per l'uso

2.1 Vie, accessi d'emergenza

Le vie di quartiere e gli accessi d'emergenza figuranti nel piano d'urbanizzazione del piano di quartiere vengono mantenuti in comune dai proprietari dei fondi, rispettivamente dei fondi in diritto di superficie, nell'area del piano di quartiere Creista. Il sentiero pubblico sull'immobile n. 91013 vien mantenuto dal Comune di Bregaglia. La manutenzione dell'accesso all'autorimessa sotterranea spetta alla comunità dei comproprietari della stessa. Gli accessi alle singole abitazioni a partire dalla via di quartiere, rispettivamente dall'accesso d'emergenza, vengono realizzati e mantenuti dai rispettivi proprietari dei fondi in diritto di superficie.

2.2 Condutture

Tutte le condutture dell'acqua e delle fognature figuranti nel piano d'urbanizzazione del piano di quartiere all'interno dell'area dello stesso vengono realizzate, mantenute e rinnovate dal Comune. Gli allacciamenti a partire da questi impianti vanno realizzati, mantenuti e rinnovati dai rispettivi proprietari dei fondi in diritto di superficie.

2.3 Parcheggi per visitatori

I parcheggi per visitatori figuranti in superficie nel piano d'urbanizzazione del piano di quartiere sono a disposizione dei visitatori delle abitazioni nell'area del piano di quartiere Creista. Questi parcheggi sono riservati a quei visitatori che vi si trattengono per una durata massima di 5 ore.

2.4 Area da mantenere libera da costruzioni sull'immobile n. 91001

L'area da mantenere libera da costruzioni sull'immobile n. 91001 figurante nel piano delle strutture è in linea di massima pubblica. Il Municipio può emanare delle limitazioni d'uso dopo avere consultato gli abitanti.

Per quanto riguarda l'assetto dell'area da mantenere libera da costruzioni, nonché in merito alla realizzazione di attrezzature di ogni genere, come panchine, attrezzature per il gioco, cassoni per la sabbia ecc., decide il Municipio, tenendo debitamente conto degli interessi giustificati degli abitanti. I costi per l'assetto dell'area da mantenere libera da costruzioni, nonché per la realizzazione di panchine, attrezzature per il gioco, cassoni per la sabbia ecc., così come per tutti gli interventi di manutenzione e di rinnovo, sono a carico del Comune di Bregaglia.

3. Parcheggi

I superficiari sono obbligati ad acquistare il numero di parcheggi prescritto dalla legge edilizia e, in quanto essi siano titolari di un diritto di superficie, di tenerli in proprietà, rispettivamente di venderli all'acquirente, nel caso in cui essi vendano il fondo in diritto di superficie. L'autorità edilizia può decidere, nell'ambito della procedura per il rilascio del permesso di costruzione, che l'appartenenza dei parcheggi ai singoli fondi in diritto di superficie sia oggetto di menzione a registro fondiario.

4. Ripartizione di costi in comune

Tutti i costi derivanti dalla manutenzione e il rinnovo delle vie, degli accessi d'emergenza, dei parcheggi per i visitatori, come pure dall'amministrazione in comune, sono a carico dei proprietari degli immobili, rispettivamente dei fondi in diritto di superficie, nell'area del piano di quartiere Creista. Si tratta in particolare:

- a) delle spese per la manutenzione ordinaria (compresa la pulizia e il servizio d'assistenza tecnica), le riparazioni e il rinnovo delle opere elencate nel regolamento per l'uso (cifre 2.1, 2.3 e 2.4);
- b) dei costi per l'attività amministrativa;

- c) dei costi per l'esercizio delle opere elencate nelle cifre 2.1, 2.3 e 2.4;
- d) delle spese per i lavori straordinari di rinnovo e di ristrutturazione;
- e) dei premi per l'assicurazione contro i danni causati dal fuoco, dall'acqua e dalla rottura dei vetri, così come quelli per l'assicurazione di responsabilità civile in qualità di proprietari delle opere ecc..

I costi in comune sono a carico dei proprietari degli immobili, rispettivamente dei fondi in diritto di superficie, in rapporto alla superficie utile lorda appartenente al rispettivo diritto di superficie.

5. Amministrazione

L'amministrazione, rispettivamente il coordinamento e le disposizioni relative ai lavori di manutenzione e di rinnovo, spettano all'amministrazione del Comune di Bregaglia. Spetta a quest'ultima prendere tutte le misure necessarie per una manutenzione adeguata degli impianti in comune. I costi amministrativi vengono ripartiti in proporzione uguale secondo le spese effettive.

I proprietari dei fondi in diritto di superficie possono annunciare le proprie richieste e le proprie necessità direttamente all'amministrazione comunale. Al fine di garantire il mantenimento del valore e il rispetto di un ordinato quadro paesaggistico e insediativo, il Municipio del Comune di Bregaglia, dopo aver convenientemente consultato i proprietari dei fondi, decide quali lavori di manutenzione, riparazione e rinnovo debbano essere eseguiti.

6. Notifica al registro fondiario

Questi completamenti delle disposizioni del piano di quartiere vengono notificati con il presente documento al registro fondiario Bregaglia per la menzione sull'immobile n. 1615, piano 15.

Deciso dal Municipio del Comune di Bregaglia il

.....
Anna Giacometti
Sindaco

.....
Danco Dell'Agnese
Segretario comunale

Allegati: - Piano d'urbanizzazione
- Piano delle strutture