

# **Maloja - Piano di quartiere Pra d'Zura**

## **V1 - Prescrizioni del piano di quartiere**

11 febbraio 2025

Esposizione pubblica dal

al

---

Emanato dal Municipio il:

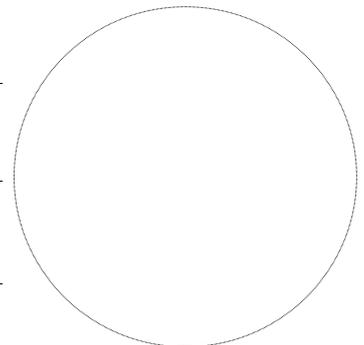
---

Il Sindaco:

---

La Segretaria comunale:

---



## Contenuto

<b>1</b>	<b>Disposizioni generali</b>	<b>1</b>
Art. 1	Perimetro	1
Art. 2	Scopo	1
Art. 3	Componenti	1
Art. 4	Obbligo	2
Art. 5	Licenza edilizia	2
<b>2</b>	<b>Ricomposizione particellare, aggiornamento dei diritti</b>	<b>2</b>
Art. 6	Ricomposizione particellare e rettifica dei confini	2
Art. 7	Vecchio possesso	2
Art. 8	Nuova assegnazione	2
Art. 9	Compensazione del valore	3
Art. 10	Documenti di mutazione	3
Art. 11	Aggiornamento menzioni, annotazioni, servitù e oneri fondiari	4
Art. 12	Diritti di pegno immobiliare	4
Art. 13	Acquisizione di proprietà	4
<b>3</b>	<b>Edificazione e spazi esterni</b>	<b>4</b>
Art. 14	Principio	4
Art. 15	Progetto di massima	4
Art. 16	Tipo di utilizzazione	5
Art. 17	Misura d'utilizzo	5
Art. 18	Trasferimenti d'utilizzo	5
Art. 19	Area edificabile	5
Art. 20	Costruzione a tappe	6
Art. 21	Strutturazione degli edifici / tipologia	6
Art. 22	Altezza e lunghezza degli edifici	7
Art. 23	Distanza dal confine e tra edifici	7
Art. 24	Tetti	7
Art. 25	Pannelli fotovoltaici	8
Art. 26	Standard energetico e sostenibilità	8
Art. 27	Area di riqualifica	8
Art. 28	Scarpate, muri e piantagione	8
<b>4</b>	<b>Urbanizzazione traffico</b>	<b>8</b>
Art. 29	Impianti del traffico	8

Art. 30	Svicolo	9
Art. 31	Strada d'accesso	9
Art. 32	Area adattamenti accesso fondo no. 995 e Via Pila	9
Art. 33	Area piazza di giro	9
Art. 34	Area posteggi	9
Art. 35	Area pedonale	10
Art. 36	Accessi edifici	10
<b>5</b>	<b>Urbanizzazione approvvigionamento e smaltimento</b>	<b>10</b>
Art. 37	Impianti di approvvigionamento e smaltimento	10
Art. 38	Allacciamento alla rete di approvvigionamento e smaltimento	10
Art. 39	Acque chiare	10
Art. 40	Proprietà degli impianti di approvvigionamento e smaltimento	11
Art. 41	Diritto di passaggio per condotte	11
<b>6</b>	<b>Realizzazione, manutenzione e risanamento degli impianti di urbanizzazione</b>	<b>11</b>
Art. 42	Realizzazione	11
Art. 43	Manutenzione e risanamento	12
<b>7</b>	<b>Finanziamento</b>	<b>12</b>
Art. 44	Impianti del traffico pubblici	12
Art. 45	Impianti di approvvigionamento e smaltimento pubblici	12
Art. 46	Impianti di urbanizzazione privati	12
Art. 47	Ripartizione dei costi	13
Art. 48	Procedura	13
Art. 49	Scadenza	13
Art. 50	Stima dei costi	14
Art. 51	Riserva contributi e tasse	14
<b>8</b>	<b>Disposizioni finali</b>	<b>14</b>
Art. 52	Costi di pianificazione	14
Art. 53	Iscrizione a registro fondiario	15
Art. 54	Divergenze	15
Art. 55	Abrogazione o modifica	15

## **Allegati**

Allegato 1: Tabella vecchio possesso

Allegato 2: Tabella nuova assegnazione

Allegato 3: Chiave di riparto

Allegato 4: Stima dei costi

Allegato 5: Ripartizione dei costi

Allegato 6: Estratti registro fondiario

Il Comune di Bregaglia emana, sulla base dell'art. 51 e segg. della legge sulla pianificazione del territorio del Cantone dei Grigioni (LPTC) e dell'art. 16 e segg. dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del Cantone dei Grigioni (OPTC) le seguenti prescrizioni del piano di quartiere (PPQ) nell'ambito del piano di quartiere Pra d'Zura.

## PIANO DI QUARTIERE PRA D'ZURA

### 1 Disposizioni generali

#### Art. 1

Perimetro

1. Il piano di quartiere Pra d'Zura (in seguito piano di quartiere) include i fondi no. 986 (p)<sup>1</sup>, 987 (p), 988 (p) e 995 (p) del registro fondiario del Comune di Bregaglia.
2. Il perimetro del piano di quartiere è rappresentato sul piano del vecchio possesso (V2).
3. Laddove le presenti prescrizioni non contengono disposizioni particolari, si applicano le disposizioni della pianificazione delle utilizzazioni e delle leggi pertinenti del Comune di Bregaglia, nonché della legislazione di rango superiore.

#### Art. 2

Scopo

- 1 Il piano di quartiere mira a creare un quartiere che si inserisca in modo impeccabile nel paesaggio e sia attrattivo per attività artigianali non moleste.
- 2 Il piano di quartiere regola l'urbanizzazione, la posizione degli edifici e degli spazi esterni così come la strutturazione degli edifici e degli spazi esterni.
- 3 Il piano di quartiere regola inoltre la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini, nonché i principi per la distribuzione dei costi di urbanizzazione e di pianificazione.

#### Art. 3

Componenti

- 1 Il piano di quartiere comprende le seguenti componenti:
  - a. Contenuti vincolanti:
    - V1 - Prescrizioni del piano di quartiere con allegati
    - V2 - Piano del vecchio possesso 1:500
    - V3 - Piano della nuova assegnazione 1:500
    - V4 - Piano delle strutture e di urbanizzazione (traffico) 1:500
    - V5 - Piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) 1:500
  - b. Contenuti orientativi:
    - O1 - Progetto di massima

<sup>1</sup> (p) = fondo ubicato parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere

**Art. 4**

Obbligo

- 2 Il piano di quartiere è vincolante per tutti i proprietari<sup>2</sup> dei fondi o parti di essi situati all'interno del perimetro del piano di quartiere, indipendentemente da eventuali futuri cambiamenti di proprietà o suddivisioni.

**Art. 5**

Licenza edilizia

- 1 Prima della costruzione di edifici e impianti e/o prima di demolizioni va svolta la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia.
- 2 Per progetti di costruzione (riqualifica) all'interno dell'area di riqualifica va svolta la procedura per edifici e impianti fuori dalla zona edificabile.
- 3 Tutti i progetti di costruzione all'interno del perimetro del piano di quartiere sottostanno alla consulenza in materia di strutturazione. Intenzioni edilizie vanno comunicate all'Ufficio tecnico comunale, il quale informa la consulenza in materia di strutturazione in merito.

**2 Ricomposizione particellare, aggiornamento dei diritti**

**Art. 6**

Ricomposizione particellare e rettifica dei confini

- 1 Di principio la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini mirano a creare fondi adatti all'urbanizzazione e all'edificazione all'interno del perimetro del piano di quartiere.
- 2 Tutti i fondi situati per intero o parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere sono interessati dalla ricomposizione particellare e dalla rettifica dei confini.

**Art. 7**

Vecchio possesso

- 1 Le superfici situate all'interno del perimetro del piano di quartiere e le proprietà sono riportate nel piano del vecchio possesso (V2), nella tabella del vecchio possesso (allegato 1), nonché negli estratti del registro fondiario (allegato 6).
- 2 Gli estratti del registro fondiario (allegato 6) forniscono informazioni in merito alle servitù, agli oneri fondiari, alle annotazioni, nonché alle menzioni.

**Art. 8**

Nuova assegnazione

- 1 La nuova assegnazione dei fondi avviene secondo il piano della nuova assegnazione (V3) e la tabella della nuova assegnazione (allegato 2).

---

<sup>2</sup> Tutti i riferimenti alle persone contenuti nelle presenti prescrizioni si riferiscono a persone di sesso maschile e femminile.

- 2 Per lo svincolo, per la strada d'accesso e l'area pedonale (marciapiede) viene formato il nuovo fondo no. 11337. Esso diventa di proprietà pubblica (Comune di Bregaglia) con l'entrata in vigore del piano di quartiere.
- 3 La parte del fondo no. 995 interessata dallo svincolo viene dedotta dal fondo madre e ceduta al nuovo fondo (svincolo, strada d'accesso e area pedonale).
- 4 La superficie necessaria per l'urbanizzazione (svincolo, strada d'accesso e area pedonale) viene dedotta dai fondi no. 986 e 987. La quota si basa sulla superficie dei due fondi ubicata in zona artigianale.
- 5 La parte del fondo no. 988 ubicata all'interno del perimetro del piano di quartiere viene unificata al fondo no. 987.
- 6 Tra i fondi no. 986 e 987 avviene un'equiparazione. La ricomposizione particellare serve a adattare il confine tra i due fondi, in modo da permettere l'urbanizzazione e l'edificazione auspicate.
- 7 I fondi madre, dei fondi parzialmente toccati dalla ricomposizione particellare, situati al di fuori del perimetro del piano di quartiere rimangono invariati.

#### **Art. 9**

Compensazione del valore

- 1 Nell'ambito del presente piano di quartiere non avviene alcuna compensazione del valore.
- 2 La superficie del fondo no. 995 necessaria per la realizzazione del nuovo svincolo viene ceduta senza alcuna compensazione del valore.
- 3 Le quote, basate sulle superfici dei fondi ubicati in zona artigianale, dei fondi no. 986 e 987 necessaria per la realizzazione dello svincolo, strada d'accesso e del marciapiede (area pedonale), vengono cedute senza alcuna compensazione del valore.

#### **Art. 10**

Documenti di mutazione

- 1 A seguito dell'entrata in vigore del piano di quartiere, sulla base del piano della nuova assegnazione (V3) e della tabella della nuova assegnazione (allegato 2), l'Ufficio del registro fondiario apporta le mutazioni necessarie dell'iscrizione nel registro fondiario per i fondi no. 986, 987, 988 e 995 modificati.
- 2 Le superfici indicate nel piano della nuova assegnazione (V3) e nella tabella della nuova assegnazione (allegato 2) rappresentano valori indicativi. Hanno stato le superfici della misurazione ufficiale aggiornata a seguito dell'entrata in vigore del piano di quartiere.
- 3 Le rettifiche dei confini avvengono secondo il piano di mutazione del geometra competente. Poiché i confini vengono demarcati d'ufficio solo in un secondo

momento, l'Ufficio del registro fondiario deve apporre la menzione "mutazione di progetto" sui fondi interessati, ai sensi dell'art. 126 ORF. Al termine della demarcazione il geometra competente comunica all'Ufficio del registro fondiario che la menzione può essere cancellata o che seguirà una mutazione e che la menzione può essere cancellata solo a mutazione avvenuta.

#### Art. 11

Aggiornamento menzioni, annotazioni, servitù e oneri fondiari

- 1 Le menzioni, le annotazioni, le servitù, nonché gli oneri fondiari relativi ai fondi situati per intero o parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere vengono aggiornate da parte dell'Ufficio del registro fondiario.

#### Art. 12

Diritti di pegno immobiliare

- 1 Eventuali diritti di pegno immobiliare su fondi interessati dalla ricomposizione particellare o dalla rettifica dei confini vengono trasferiti da parte dell'Ufficio del registro fondiario, ai sensi dell'art. 802 CC, sui fondi della nuova assegnazione o della nuova delimitazione dei confini. Le necessarie autorizzazioni per il trasferimento dei diritti vengono richieste e ottenute da parte dell'Ufficio del registro fondiario.

#### Art. 13

Acquisizione di proprietà

- 1 La proprietà del nuovo fondo no. 11337 (Comune di Bregaglia) e delle superfici mutate rispettivamente assegnate a nuovo nell'ambito del presente piano di quartiere viene acquisita con l'entrata in vigore del presente piano di quartiere.

### 3 Edificazione e spazi esterni

#### Art. 14

Principio

- 1 L'edificazione e la strutturazione degli spazi esterni all'interno del perimetro del piano di quartiere si basa sul piano delle strutture (V4), nonché sulle seguenti prescrizioni.

#### Art. 15

Progetto di massima

1. Il progetto di massima del 14 agosto 2024 (O1) costituisce la base per la progettazione e la strutturazione degli edifici, dell'urbanizzazione e degli spazi esterni. Il progetto di massima, incluse le indicazioni in merito alla strutturazione, all'uso dei materiali e dei colori, ha carattere orientativo in generale. Eventuali scostamenti rispetto al progetto di massima sono subordinati all'approvazione da parte dell'Autorità edilizia. Gli scostamenti devono essere motivati e avvenire in accordo con il consulente in materia di strutturazione.
- 2 I progetti di costruzione devono soddisfare elevati requisiti strutturali, energetici, nonché ecologici.

Tipo di utilizzazione

**Art. 16**

- 2 Il tipo di utilizzazione si basa sulla pianificazione delle utilizzazioni dell'ex Comune di Stampa in vigore (zona artigianale (A)). Inoltre, valgono le seguenti precisazioni e specificazioni:
  - a. Sono permesse unicamente attività artigianali non moleste e che non causano traffico continuo.
  - b. Sono ammesse unicamente aziende attive principalmente nel Comune di Bregaglia e nella Regione Maloja.
  - c. Non è ammesso alcun tipo di abitazione.

Misura d'utilizzo

**Art. 17**

- 1 Il volume degli edifici massimo rispettivamente da realizzare si orienta al progetto di massima (O1)
- 2 Il volume totale massimo degli edifici realizzabile per le aree edificabili A1, A2, B1 e B2 è di 8'300 m<sup>3</sup>.
- 3 Va realizzato il 100 % del volume massimo consentito.
- 4 La distribuzione del volume degli edifici nelle singole aree edificabile avviene indicativamente (+/- 10 %) come riportato nella tabella sottostante.

Area edificabile	Volume dell'edificio (V)
A1	5'400 m <sup>3</sup>
A2	1'600 m <sup>3</sup>
B1	1'000 m <sup>3</sup>
B2	300 m <sup>3</sup>
<b>Totale</b>	<b>8'300 m<sup>3</sup></b>

Trasferimenti d'utilizzo

**Art. 18**

- 1 Trasferimenti d'utilizzo tra un'area edificabile e l'altra non sono consentiti.

Area edificabile

**Art. 19**

- 1 Nuovi edifici, ampliamenti di edifici esistenti e edifici sostitutivi che sporgono dal terreno naturale vanno costruiti all'interno delle aree edificabili A1, A2, B1 e B2. Le aree edificabili, delimitate da linee d'allineamento, sono determinate nel piano delle strutture (V4).
- 2 Le aree edificabili vanno edificate completamente.
- 3 Parti sporgenti degli edifici, come gronde, possono superare le linee d'allineamento e sporgere fino a 1 metro dalle aree edificabili A1, A2, B1 e B2. Nelle aree edificabili A1 e A2 sono permesse parti sporgenti unicamente lungo la facciata rivolta verso la piazza di giro (nord).

- 4 Le superfici al di fuori delle aree edificabili A1, A2, B1 e B2 non possono venir edificate con costruzioni che sporgono dal terreno.
- 5 Costruzioni completamente sotterranee sono permesse anche al di fuori delle aree edificabili A1, A2, B1 e B2. Tali costruzioni possono essere posizionate anche ai limiti del perimetro del piano di quartiere, esse devono però trovarsi all'interno della zona edificabile. Dalla zona non edificabile va mantenuta una distanza minima di 2.0 m, mentre dal bosco va rispettata la linea d'arretramento.

#### **Art. 20**

Costruzione a tappe

- 1 L'edificazione può avvenire a tappe.
- 2 Nel di edificazione a tappe, gli edifici devono essere costruiti iniziando dalla linea d'allineamento determinata sul lato ovest delle aree edificabili A1 e B1. In seguito, l'edificazione va sviluppata in modo contiguo verso est/nord-est.
- 3 L'edificazione deve essere contigua. Non è consentito, nemmeno temporaneamente, lasciare dei vuoti tra edifici.

#### **Art. 21**

Strutturazione degli edifici /  
tipologia

- 1 Gli edifici all'interno delle aree edificabili A1, A2, B1 e B2 devono essere realizzati, per quanto riguarda la strutturazione e l'uso dei materiali, seguendo ed interpretando le indicazioni contenute nel progetto di massima (O1).
- 2 Per tutti gli edifici all'interno delle aree edificabili A1 e A2 valgono le seguenti condizioni:
  - a. Sono concesse unicamente coperture piane con strato superiore in ghiaietto.
  - b. Le facciate sono da rivestire in legno al naturale. Il tipo di legno viene definito nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia per la prima tappa.
  - c. Le aperture della facciata lungo la strada cantonale devono essere disposte seguendo in linea di massima lo schema indicato nel progetto di massima (O2) e in modo da ottenere una composizione della facciata controllata in termini di pieni e di vuoti. I pannelli solari, da realizzarsi con superficie non riflettente e completamente integrati nella facciata, sono da inserire in modo da creare un insieme armonioso con le aperture. Colore e tipologia vengono definiti nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia. Le facciate delle testate sono da realizzare senza aperture.

- 3 Per tutti gli edifici (tettoie) all'interno delle aree edificabili B1 e B2 valgono le seguenti condizioni:
  - a. La copertura deve essere eseguita in lamiera di colore grigio, ad uno spiovente con pendenza del 15%. Il punto più alto del tetto è lungo la facciata rivolta sulla piazza di giro (sud).
  - b. Le facciate laterali e la facciata a monte, da realizzarsi senza aperture, vanno rivestite in legno al naturale; il tipo di legno viene definito nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia per la prima tappa. La facciata verso la piazza di giro (sud) rimane aperta.

#### Art. 22

Altezza e lunghezza degli edifici

- 1 L'altezza degli edifici all'interno delle aree edificabili A1 e A2 è di 8.00 m. Le altezze vengono misurate dal terreno scavato (quota massima terreno scavato: 1'809.00 m s.l.m.) fino al punto più alto della facciata.
- 2 L'altezza degli edifici (tettoie) nelle aree edificabili B1 e B2 è di 5.00 m (facciata verso la piazza di giro). Le altezze vengono misurate dal terreno scavato (quota massima terreno scavato: 1'809.00 m s.l.m.) fino al punto d'intersezione con la linea del tetto.
- 3 Tutti gli edifici devono raggiungere esattamente e non possono superare l'altezza degli edifici determinata per la rispettiva area edificabile.
- 4 La lunghezza massima degli edifici è definita attraverso le aree edificabili A1, A2, B1 e B2 determinate nel piano delle strutture (V4).

#### Art. 23

Distanza dal confine e tra edifici

- 1 Le distanze dal confine e tra edifici per edifici che sporgono dal terreno sono definite dalle aree edificabili A1, A2, B1 e B2 determinate nel piano delle strutture (V4).
- 2 Nelle aree edificabili A1 e A2 così come nelle aree edificabili B1 e B2 va edificato in modo contiguo. La distanza tra gli edifici ubicati nelle aree edificabili A1 e A2 e quelli ubicati nelle aree edificabili B1 e B2 è determinata nel piano delle strutture (V4).

#### Art. 24

Tetti

- 1 Per tutti gli edifici ubicati all'interno delle aree edificabili A1 e A2 sono permessi unicamente tetti piani con strato superiore in ghiaietto sulla base del progetto di massima (O1).
- 2 Per tutti gli edifici ubicati all'interno delle aree edificabili B1 e B2 sono permessi unicamente tetti a uno spiovente con pendenza del 15% sulla base del

progetto di massima (O1). Il punto più alto del tetto è lungo la facciata rivolta sulla piazza di giro (sud).

#### **Art. 25**

Pannelli fotovoltaici

- 1 Pannelli fotovoltaici, da realizzarsi con superficie non riflettente, sono ammessi unicamente sulle facciate e vanno integrati completamente in esse. La strutturazione, la disposizione e il colore dei pannelli fotovoltaici si orientano al progetto di massima (O1) e vengono definiti nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### **Art. 26**

Standard energetico e sostenibilità

- 1 Tutti i nuovi edifici devono essere costruiti in conformità alle specifiche del piano energetico applicabile.
- 2 L'utilizzo di fonti energetiche fossili non è consentito.

#### **Art. 27**

Area di riqualifica

- 1 L'area di riqualifica è destinata alla riqualifica della sponda orografica destra del fiume Inno.
- 2 Per la riqualifica dell'area può essere creato un deposito di materiale. Quale materiale di deposito può essere utilizzato esclusivamente materiale pulito proveniente dai fondi no. 986, 987 e 988.
- 3 Il progetto di riqualifica deve venir elaborato e accompagnato da un architetto paesaggista.

#### **Art. 28**

Scarpate, muri e piantagione

1. Gli spazi esterni devono essere strutturati nel modo più naturale possibile. Recinzioni non sono consentite.
2. Muri di contenimento devono essere strutturati seguendo le caratteristiche locali.
3. La piantagione prevista secondo il piano delle strutture (V4) deve essere prevista con piante autoctone e adatte al sito.

## **4 Urbanizzazione traffico**

#### **Art. 29**

Impianti del traffico

L'urbanizzazione relativa al traffico all'interno del perimetro del piano di quartiere si basa sul piano di urbanizzazione traffico (V4), nonché sulle seguenti prescrizioni.

- Art. 30**
- Svincolo
- 1 Lo svincolo rappresenta il collegamento tra la strada cantonale e la strada d'accesso del quartiere artigianale, il fondo no. 995 nonché la Via Pila.
  - 2 Lo svincolo è pubblico e percorribili da chiunque.
  - 3 Lo svincolo deve essere asfaltato.
- Art. 31**
- Strada d'accesso
- 1 La strada d'accesso rappresenta l'accesso veicolare e pedonale al quartiere artigianale (fondi no. 986 e 988).
  - 2 La strada d'accesso è percorribile dai proprietari, dagli utenti e dai fornitori del quartiere artigianale (fondi no. 986 e 988).
  - 3 La strada d'accesso deve essere asfaltata.
- Art. 32**
- Area adattamenti accesso fondo no. 995 e Via Pila
- 1 L'area adattamenti accesso fondo no. 995 e Via Pila è destinata agli adattamenti necessari al nuovo svincolo.
  - 2 L'area è percorribile dai proprietari, dagli utenti e dai fornitori del fondo no. 995 così come secondo le indicazioni contenute nel relativo estratto del registro fondiario e secondo le determinazioni nella pianificazione delle utilizzazioni.
- Art. 33**
- Area piazza di giro
- 1 L'area piazza di giro è destinata principalmente quale spazio di manovra per veicoli e all'accesso veicolare e pedonale agli edifici artigianali.
  - 2 L'intera piazza di giro è percorribile e temporaneamente utilizzabile dai proprietari, dagli utenti e dai fornitori dei fondi no. 986 e 988.
  - 3 La piazza di giro può essere utilizzata temporaneamente per lo scarico e carico di merci. Essa non può essere utilizzata né per il deposito di materiale o macchinari né come posteggio.
  - 4 La quota della piazza di giro, lungo le facciate degli edifici, deve essere al massimo di 1'809.00 m s.l.m..
  - 5 La piazza di giro deve essere asfaltata.
- Art. 34**
- Area posteggi
- 1 L'area posteggi è destinata alla formazione di posteggi.
  - 2 I posteggi possono essere utilizzati esclusivamente dagli utenti del quartiere artigianale.

- 3 L'area posteggi deve essere asfaltata.

#### Art. 35

Area pedonale

- 1 L'area pedonale è destinata alla creazione di un marciapiede che dalla strada cantonale conduce verso il quartiere artigianale.
- 2 L'area pedonale è pubblica e percorribile a piedi da chiunque.

#### Art. 36

Accessi edifici

- 3 Gli accessi agli edifici indicano la facciata dalla quale si accede agli edifici. La posizione è indicativa e viene determinata nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 4 Gli accessi veicolari e pedonali agli edifici ubicati nelle aree edificabili A1, A2, B1 e B2 possono essere posizionati esclusivamente lungo le facciate rivolte verso la piazza di giro.

## 5 Urbanizzazione approvvigionamento e smaltimento

#### Art. 37

Impianti di approvvigionamento e smaltimento

- 1 L'urbanizzazione all'interno del perimetro del piano di quartiere con acquedotto, canalizzazione così come con condotte elettriche e di telecomunicazione si basa sul piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5), nonché sulle seguenti prescrizioni.

#### Art. 38

Allacciamento alla rete di approvvigionamento e smaltimento

- 1 Gli edifici e gli impianti all'interno del perimetro del piano di quartiere vanno allacciati all'acquedotto e alla canalizzazione pubblici come indicativamente rappresentato nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5).
- 2 I punti di allacciamento degli impianti privati alla rete pubblica vengono determinati nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 3 Le condotte elettriche e di telecomunicazione indicate nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5) hanno carattere prettamente indicativo e devono essere determinate in accordo con le società fornitrici del servizio nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### Art. 39

Acque chiare

- 1 Le acque chiare che si accumulano sui singoli fondi devono essere raccolte separatamente e infiltrate sul fondo stesso. Le acque chiare non possono essere convogliate nella canalizzazione pubblica.

- 2 L'ubicazione e il dimensionamento dei sistemi di infiltrazione devono essere presentati nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### Art. 40

Proprietà degli impianti di approvvigionamento e smaltimento

- 1 Tutte le condotte dell'acqua (acquedotto) e della canalizzazione determinate indicativamente nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5), unitamente agli impianti che ne fanno parte, sono di proprietà del Comune oppure diventano di proprietà del Comune dopo il collaudo senza diritto ad alcun indennizzo.
- 2 Le condotte elettriche e di telecomunicazione indicate nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5), unitamente agli impianti che ne fanno parte, sono di proprietà delle società fornitrici del servizio.
- 3 Le condotte private segnate come tali nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5) sono di proprietà dei privati.

#### Art. 41

Diritto di passaggio per condotte

- 1 I proprietari di fondi ubicati per intero o parzialmente all'interno del perimetro nel piano di quartiere sono obbligati a concedere il diritto di passaggio sul loro fondo per condotte di servizio pubbliche e private, compresi gli allacciamenti agli edifici come pure gli impianti che ne fanno parte, senza diritto ad alcun indennizzo.
- 2 I tracciati delle condotte esistenti e nuove dell'acqua (acquedotto), della canalizzazione, nonché dell'elettricità e delle telecomunicazioni sono rappresentate indicativamente nel piano di urbanizzazione (approvvigionamento e smaltimento) (V5).

## 6 Realizzazione, manutenzione e risanamento degli impianti di urbanizzazione

#### Art. 42

Realizzazione

- 1 Lo svincolo, gli adattamenti dell'accesso al fondo no. 995 e a Via Pila, la strada d'accesso, il marciapiede (area pedonale) nonché le condotte dell'acqua (acquedotto) e della canalizzazione necessari per l'urbanizzazione del quartiere artigianale vengono realizzati dal Comune.
- 2 Per la realizzazione così come lo spostamento di condotte elettriche incluse le stazioni di trasformazione e di distribuzione così come di condotte della telecomunicazione fanno stato le prescrizioni della società elettrica e di telecomunicazione fornitrici del servizio.

- 3 Tutti gli ulteriori impianti necessari per l'urbanizzazione del quartiere vengono realizzati dai proprietari dei fondi, a cui servono gli impianti.

#### **Art. 43**

Manutenzione e risanamento

- 1 La manutenzione (incluso sgombero neve) e il risanamento dello svincolo, della strada d'accesso e dell'area pedonale sono di competenza del Comune.
- 2 Il Comune è responsabile della manutenzione e del risanamento dell'acquedotto e della canalizzazione di sua proprietà (pubblico).
- 3 La manutenzione (incluso sgombero neve) e il risanamento di tutti gli altri impianti, ad eccezione delle condotte elettriche e di telecomunicazione, sono di competenza dei proprietari dei fondi a cui servono gli impianti.

## **7 Finanziamento**

#### **Art. 44**

Impianti del traffico pubblici

- 1 I costi per la realizzazione, la manutenzione (incluso sgombero neve), il rinnovo dello svincolo e dell'area pedonale (marciapiede) sono completamente a carico del Comune.
- 2 I costi per la realizzazione, la manutenzione (incluso sgombero neve) e il rinnovo della strada d'accesso pubblica sono a carico degli interessati dal piano di quartiere secondo la relativa chiave di riparto (allegato 3). I costi di realizzazione comprendono tutte le spese sostenute dal Comune per la progettazione e la realizzazione della strada e degli elementi accessori come per esempio banchine, cunette e illuminazione.

#### **Art. 45**

Impianti di approvvigionamento e smaltimento pubblici

- 1 I costi per la realizzazione, la manutenzione e il rinnovo degli impianti di approvvigionamento e smaltimento pubblici, che comprendono l'acquedotto e la canalizzazione inclusi tutti gli impianti accessori, sono a carico degli interessati dal piano di quartiere secondo la chiave di riparto (allegato 3).
- 2 I costi per lo spostamento, la realizzazione, la manutenzione e il rinnovo di condotte elettriche incluse le stazioni di trasformazione e di distribuzione così come condotte della telecomunicazione sono a carico della società elettrica e di telecomunicazione fornitrici del servizio.

#### **Art. 46**

Impianti di urbanizzazione privati

- 1 I costi per la realizzazione degli adattamenti dell'accesso al fondo no. 995 e a Via Pila sono completamente a carico del Comune.

- 2 I costi per la manutenzione (incluso sgombero neve) e il rinnovo dell'accesso al fondo no. 995 e a Via Pila sono a carico dei proprietari dei fondi a cui servono gli impianti.
- 3 I costi per la realizzazione, la manutenzione (incluso sgombero neve) e il rinnovo di tutti gli ulteriori impianti privati necessari per l'urbanizzazione del quartiere sono completamente a carico dei proprietari dei fondi a cui servono gli impianti.
- 4 Se gli impianti di urbanizzazione servono a più proprietari in comune, la ripartizione dei costi per la realizzazione, la manutenzione (incluso sgombero neve) e il rinnovo viene regolata dalle parti interessate. Se le parti non riescono a trovare un accordo, l'Autorità edilizia decide su richiesta.

#### **Art. 47**

Ripartizione dei costi

- 1 La ripartizione dei costi di urbanizzazione a carico delle parti coinvolte nel piano di quartiere ai sensi dell'art. 43, 44 e 45 PPQ vengono ripartiti sui fondi interessati a seguito del completamento dei vari impianti in una o più procedure di ripartizione dei costi in base alle chiavi di riparto (allegato 3).
- 2 I costi per l'elaborazione e l'emanazione della ripartizione dei costi vengono addebitate ai rispettivi fondi nella stessa procedura di ripartizione dei costi di urbanizzazione.
- 3 Per la ripartizione dei costi fanno stato le quote percentuali determinate nelle chiavi di riparto dei costi per i singoli impianti (allegato 3).

#### **Art. 48**

Procedura

- 1 L'Autorità edilizia elabora le bozze di ripartizione dei costi e le invia alle parti interessate dal piano di quartiere indicando loro la possibilità di visionare le pezze giustificative (fatture).
- 2 La bozza di ripartizione dei costi può essere impugnata dalle parti interessate in forma scritta e motivata entro 30 giorni presso l'Autorità edilizia. Se in base a eventuali impugnazioni la ripartizione dei costi viene modificata, deve essere data a tutte le parti interessate una nuova possibilità di impugnazione.
- 3 Al termine della procedura di impugnazione l'Autorità edilizia decide in merito alla ripartizione dei costi e comunica la decisione alle parti interessate. Allo stesso tempo vengono fatturate le quote di costo.

#### **Art. 49**

Scadenza

- 1 Le quote di costo diventano esigibili con la crescita in giudicato della ripartizione dei costi.
- 2 L'Autorità edilizia può richiedere degli acconti durante la realizzazione.

- 3 Le quote di costo ed eventuali acconti vanno versati al Comune entro 60 giorni dalla ricezione della fattura. In caso di versamento ritardato viene calcolato un interesse di mora secondo i tassi cantonali.

#### **Art. 50**

Stima dei costi

- 1 La stima dei costi (allegato 4) e la ripartizione dei costi (allegato 5) orientano gli interessati dal piano di quartiere sull'ammontare dei costi previsti per gli impianti di urbanizzazione che saranno realizzati da parte del Comune. Queste informazioni si basano su stime approssimative e non sono vincolanti.
- 2 Per la ripartizione dei costi tra gli interessati dal piano di quartiere fanno stato i costi effettivi sostenuti del Comune per i rispettivi impianti di urbanizzazione in base al conteggio finale.

#### **Art. 51**

Riserva contributi e tasse

- 1 Sono espressamente esclusi i contributi e le tasse agli impianti di urbanizzazione pubblici.
- 2 In particolare, rimangono riservate le tasse di allacciamento dovute per l'allacciamento di nuovi edifici all'acquedotto e alla canalizzazione pubblica. Quest'ultime saranno fatturate ai richiedenti al momento del rilascio della licenza edilizia.
- 3 Sono escluse anche le tasse di allacciamento dei fondi alla rete elettrica e alle linee di telecomunicazione, nonché le spese correnti per l'utilizzo degli impianti d'urbanizzazione pubblici.

## **8 Disposizioni finali**

#### **Art. 52**

Costi di pianificazione

- 1 I costi di pianificazione, che consistono nelle spese del Comune per l'elaborazione del piano di quartiere e nei costi per l'esame, l'approvazione e la iscrizione del piano di quartiere nel registro fondiario, compresi i costi del geometra per la demarcazione dei nuovi fondi così come eventuali interessi passivi, sono interamente a carico delle parti interessate dal piano di quartiere.
- 2 I costi di pianificazione vengono suddivisi tra i fondi interessati sulla base della quota della superficie ubicata all'interno della zona artigianale. Le chiavi di riparto sono indicate nell'allegato 3.
- 3 Le quote vengono fatturate agli interessati del piano di quartiere dall'Autorità edilizia al termine della pianificazione di quartiere. Le quote devono essere versate al Comune entro 60 giorni dal ricevimento della fattura. In caso di ritardo

nel pagamento, verranno addebitati gli interessi di mora al tasso cantonale vigente.

### Art. 53

Iscrizione a registro fondiario

- 1 A seguito dell'entrata in vigore il Municipio fa iscrivere nel registro fondiario del Comune di Bregaglia il presente piano di quartiere per i fondi no. 986, 987 e 995.
- 2 In base alla legislazione del Comune di Bregaglia, le prescrizioni edilizie e l'ordinamento di urbanizzazione determinati nel presente piano di quartiere valgono esclusivamente quali limitazioni di diritto pubblico e non vengono iscritti nel registro fondiario come servitù.
- 3 L'Autorità edilizia è responsabile dell'annuncio del presente piano di quartiere al registro fondiario per l'iscrizione (menzione). Allo stesso tempo essa comunicata le modifiche dei diritti derivanti dalla ricomposizione particellare e dalla rettifica dei confini, nonché l'aggiornamento dei diritti esistenti per l'iscrizione nel registro fondiario. Il Sindaco e la Segretaria comunale sono autorizzati ad annunciare le registrazioni necessarie.

### Art. 54

Divergenze

- 1 Se sorgono divergenze nell'applicazione del piano di quartiere o se questo risulta incompleto, il Comune si esprime in merito con una decisione. Se necessario, il Comune è autorizzato a ricorrere a consulenti specializzati a spese della parte soccombente.

### Art. 55

Abrogazione o modifica

- 1 Per l'abrogazione o la modifica del presente piano di quartiere valgono le disposizioni della legislazione cantonale in materia di pianificazione territoriale.

---

A seguito dell'esposizione pubblica avvenuta dal **XX marzo** al **XX aprile 2025**, con decisione del **XX maggio 2025**, il Municipio del Comune di Bregaglia ha emanato il presente piano di quartiere Pra d'Zura.

La decisione di approvazione viene trasmessa a tutte le parti coinvolte nel piano di quartiere e a eventuali oppositori.

Un ricorso contro il piano di quartiere Pra d'Zura può essere presentato al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 30 giorni dalla notifica di approvazione.



## **Allegati**

Tabella vecchio possesso  
Tabella nuova assegnazione  
Chiave di riparto  
Stima dei costi  
Ripartizione dei costi  
Estratti registro fondiario

Allegato 1  
Allegato 2  
Allegato 3  
Allegato 4  
Allegato 5  
Allegato 6

## Allegato 1

## Tabella vecchio possesso

Proprietari	Numero del fondo	Superficie totale del fondo (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Superficie in zona edificabile (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Zona				
				Zona artigianale	Quota in zona artigianale	Zona residenziale	Zona altro territorio comunale	Zona agricola
Olga Balp Parigi	986 (p)	<b>861 m<sup>2</sup></b>	861 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	22%			
Comune di Bregaglia	987 (p)	<b>3 570 m<sup>2</sup></b>	2 694 m <sup>2</sup>	2 694 m <sup>2</sup>	69%			875 m <sup>2</sup>
Comune di Bregaglia	988 (p)	<b>335 m<sup>2</sup></b>	335 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>	9%			
PPP 50014, PPP 50015, PPP 50016, PPP 50018, PPP 50019, PPP 50020, PPP 50021, PPP 50022, PPP 50023, PPP 50024, PPP 50025, PPP 50026, PPP 50027, PPP 50028, PPP 50029, PPP 50030, PPP 50031, PPP 50032, PPP 50033, PPP 50034, PPP 50039, PPP 50040, PPP 50042, PPP 50043, PPP 50044, PPP 50045, PPP 50046, PPP 50048, PPP 50049, PPP 50054, PPP 50055, PPP 50056, PPP 50057, PPP 50060	995 (p)	<b>172 m<sup>2</sup></b>	91 m <sup>2</sup>			91 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	
Totale all'interno del perimetro del piano di quartiere		<b>4 938 m<sup>2</sup></b>	3 981 m <sup>2</sup>	3 890 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>

## Annotazioni:

(p) = fondo parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere

## Allegato 2

## Tabella nuova assegnazione

Proprietari	Numero del fondo	Nuova superficie totale del fondo (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Nuova superficie in zona edificabile (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Zona artigianale				Zona residenziale			Zona altro territorio comunale			Zona agricola
				Nuova superficie	Riduzione (per svincolo e strada d'accesso)	Aumento	Quota all'interno del quartiere artigianale	Nuova superficie	Riduzione (per svincolo)	Aumento	Nuova superficie	Riduzione (per svincolo)	Aumento	
Olga Balp Parigi	986 (p)	808 m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	-53 m <sup>2</sup>		22%							
Comune di Bregaglia	987 (p)	3 718 m <sup>2</sup>	2 843 m <sup>2</sup>	2 843 m <sup>2</sup>	-187 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>	78%							875 m <sup>2</sup>
Comune di Bregaglia	988 (p)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-335 m <sup>2</sup>		0%							
PPP 50014, PPP 50015, PPP 50016, PPP 50018, PPP 50019, PPP 50020, PPP 50021, PPP 50022, PPP 50023, PPP 50024, PPP 50025, PPP 50026, PPP 50027, PPP 50028, PPP 50029, PPP 50030, PPP 50031, PPP 50032, PPP 50033, PPP 50034, PPP 50039, PPP 50040, PPP 50042, PPP 50043, PPP 50044, PPP 50045, PPP 50046, PPP 50048, PPP 50049, PPP 50054, PPP 50055, PPP 50056, PPP 50057, PPP 50060	995 (p)	120 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>					79 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>		41 m <sup>2</sup>	-41 m <sup>2</sup>		
Comune di Bregaglia	11337 (n)	292 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>		240 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>		41 m <sup>2</sup>	
Totale all'interno del perimetro del piano di quartiere		4 937 m <sup>2</sup>	3 981 m <sup>2</sup>	3 890 m <sup>2</sup>			100%	91 m <sup>2</sup>			81 m <sup>2</sup>			875 m <sup>2</sup>

## Annotazioni:

(p) = fondo parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere

(n) = nuovo fondo

## Allegato 3

## Chiave di riparto

Proprietari	Numero del fondo	Nuova superficie totale del fondo (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Nuova superficie in zona edificabile (all'interno del perimetro del piano di quartiere)	Quota in zona artigianale	Chiave di riparto 1 Svincolo Correzioni accesso fondo no. 995 e Via Pila	Chiave di riparto 2 Strada di accesso	Chiave di riparto 3 Acquedotto e canalizzazione	Chiave di riparto 4 Pianificazione di quartiere
Olga Balp Parigi	986 (p)	808 m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	22%	0%	22%	22%	22%
Comune di Bregaglia	987 (p)	3 718 m <sup>2</sup>	2 843 m <sup>2</sup>	78%	0%	78%	78%	78%
Comune di Bregaglia	988 (p)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	0%
PPP 50014, PPP 50015, PPP 50016, PPP 50018, PPP 50019, PPP 50020, PPP 50021, PPP 50022, PPP 50023, PPP 50024, PPP 50025, PPP 50026, PPP 50027, PPP 50028, PPP 50029, PPP 50030, PPP 50031, PPP 50032, PPP 50033, PPP 50034, PPP 50039, PPP 50040, PPP 50042, PPP 50043, PPP 50044, PPP 50045, PPP 50046, PPP 50048, PPP 50049, PPP 50054, PPP 50055, PPP 50056, PPP 50057, PPP 50060	995 (p)	120 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	0%
Comune di Bregaglia	11337 (n)	292 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	0%
Totale all'interno del perimetro del piano di quartiere		4 937 m <sup>2</sup>	3 981 m <sup>2</sup>	100%				
Interesse pubblico					100%	0%	0%	0%
Interesse privato					0%	100%	100%	100%

## Annotazioni:

(p) = fondo parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere

(n) = nuovo fondo

**Allegato 4****Stima dei costi****Approssimativa**

<b>Urbanizzazione</b>		<b>CHF 195 000</b>
Svincolo Marciapiede (area pedonale) Correzioni accesso fondo no. 995 e Via Pila		CHF 60 000
Strada di accesso		CHF 60 000
Acquedotto e canalizzazione		CHF 75 000
<b>Pianificazione di quartiere</b>		<b>CHF 65 000</b>
Pianificatore e architetto		CHF 40 000
Geometra e Ufficio registro fondiario		CHF 10 000
Comune, giurista		CHF 15 000
<b>Totale stima dei costi</b>		<b>CHF 260 000</b>

## Allegato 5

## Ripartizione dei costi

## Provvisoria

Proprietari	Numero del fondo	Ripartizione dei costi: Svincolo e area pedonale (marciapiede) Adattamenti accesso fondo no. 995 e Via Pila Chiave di riparto 1	Ripartizione dei costi: Strada di accesso Chiave di riparto 2	Ripartizione dei costi: Acquedotto e canalizzazione Chiave di riparto 3	Ripartizione dei costi: Pianificazione di quartiere Chiave di riparto 4	TOTALE
Olga Balp Parigi	986 (p)	CHF 0	CHF 13 280	CHF 16 600	CHF 14 387	CHF 44 267
Comune di Bregaglia	987 (p)	CHF 0	CHF 46 720	CHF 58 400	CHF 50 613	CHF 155 733
Comune di Bregaglia	988 (p)	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0
PPP 50014, PPP 50015, PPP 50016, PPP 50018, PPP 50019, PPP 50020, PPP 50021, PPP 50022, PPP 50023, PPP 50024, PPP 50025, PPP 50026, PPP 50027, PPP 50028, PPP 50029, PPP 50030, PPP 50031, PPP 50032, PPP 50033, PPP 50034, PPP 50039, PPP 50040, PPP 50042, PPP 50043, PPP 50044, PPP 50045, PPP 50046, PPP 50048, PPP 50049, PPP 50054, PPP 50055, PPP 50056, PPP 50057, PPP 50060	995 (p)	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0
Comune di Bregaglia	11337 (n)	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 0
Totale costi per privati		CHF 0	CHF 60 000	CHF 75 000	CHF 65 000	CHF 200 000
Costi ente pubblico (Comune di Bregaglia)		CHF 60 000	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 60 000
Totale costi		CHF 60 000	CHF 60 000	CHF 75 000	CHF 65 000	CHF 260 000

## Annotazioni:

(p) = fondo parzialmente all'interno del perimetro del piano di quartiere

(n) = nuovo fondo

**Allegato 6****Estratti registro fondiario**

datati 3 febbraio 2025

<b>Proprietari</b>	Numero del fondo / estratto
Olga Balp Parigi	986
Comune di Bregaglia	987
Comune di Bregaglia	988
PPP 50014, PPP 50015, PPP 50016, PPP 50018, PPP 50019, PPP 50020, PPP 50021, PPP 50022, PPP 50023, PPP 50024, PPP 50025, PPP 50026, PPP 50027, PPP 50028, PPP 50029, PPP 50030, PPP 50031, PPP 50032, PPP 50033, PPP 50034, PPP 50039, PPP 50040, PPP 50042, PPP 50043, PPP 50044, PPP 50045, PPP 50046, PPP 50048, PPP 50049, PPP 50054, PPP 50055, PPP 50056, PPP 50057, PPP 50060	995

**GRUNDBUCHAMT REGION MALOJA**

Postfach 36, Piazza da Scoula 10

CH-7500 St. Moritz

E-Mail: gba@regio-maloja.ch Tel.: 081 / 837 32 22

## Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Bregaglia	986	Liegenschaft	Nein
Bregaglia	987	Liegenschaft	Nein
Bregaglia	988	Liegenschaft	Nein
Bregaglia	995	Liegenschaft	Nein

7500 St. Moritz, 03. Februar 2025

Der Grundbuchverwalter



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 986

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3792 Bregaglia  
Grundstück-Nr.: 986  
E-GRID: CH491772338872

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Pra d'Zura  
Fläche\*: 1'298 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*: Acker/Wiese/Weide, 861 m<sup>2</sup>  
Wald, 437 m<sup>2</sup>

Gebäude\*:  
Bemerkungen\*:

---

### Eigentum:

Alleineigentum

**Balp Parigi geb. Balp Olga**, 25.05.1939

30.10.1986, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

---

### Anmerkungen:

(Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

---

### Dienstbarkeiten:

02.11.1987 226 (L) **Bau- und Durchleitungsrecht für unterirdische  
Werkleitung mit Kontrollschacht**  
z.G. Confederazione svizzera

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

---

### Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

---

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2025: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

---

### Legende:

LIG Liegenschaft

SDR Selbständiges und dauerndes Recht

STW Stockwerk

MIT Miteigentum

(L) Last

(R) Recht

UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 986

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

---

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 987

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3792 Bregaglia  
Grundstück-Nr.: 987  
E-GRID: CH256317718888

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Pra d'Zura  
Fläche\*: 4'582 m2  
Kulturart\*: Wald, 765 m2  
Acker/Wiese/Weide, 3'817 m2

Gebäude\*:

Bemerkungen\*:

---

### Eigentum:

Alleineigentum

**Gemeinde Bregaglia**

09.02.2015, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

---

### Anmerkungen:

(Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

17.11.2014 299

**Nichtlandwirtschaftliches Grundstück**

---

### Dienstbarkeiten:

02.11.1987 227

(L) **Baurecht und Durchleitungsrecht, unterirdisch**  
z.G. Confederazione svizzera

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

---

### Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2025: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

---

### Legende:

LIG Liegenschaft

SDR Selbständiges und dauerndes Recht

STW Stockwerk

MIT Miteigentum

(L) Last

(R) Recht

UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 987

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

---

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 988

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3792 Bregaglia  
Grundstück-Nr.: 988  
E-GRID: CH578872261724

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Pra d'Zura  
Fläche\*: 1'255 m2  
Kulturart\*: Wald, 842 m2  
Acker/Wiese/Weide, 335 m2  
übrige humusierte Fläche, 78 m2

Gebäude\*:

Bemerkungen\*:

---

### Eigentum:

Alleineigentum

**Gemeinde Bregaglia**

19.12.2014, Erwerbgrund gemäss Grundbuch

---

### Anmerkungen:

(Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

---

### Dienstbarkeiten:

keine

---

### Grundlasten:

keine

---

### Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

---

### Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2025: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

---

### Legende:

LIG Liegenschaft

SDR Selbständiges und dauerndes Recht

STW Stockwerk

MIT Miteigentum

(L) Last

(R) Recht

UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 988

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

---

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3792 Bregaglia

Grundstück-Nr.: 995

E-GRID: CH667217882330

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Cäva

Fläche\*: 4'867 m<sup>2</sup>Kulturart\*: übrige befestigte Fläche, 637 m<sup>2</sup>Strasse/Weg, 402 m<sup>2</sup>Gartenanlage, 2'002 m<sup>2</sup>übrige humusierete Fläche, 86 m<sup>2</sup>Gebäude, 855 m<sup>2</sup>Wald, 885 m<sup>2</sup>Gebäude\*: Casa plurifamiliare con autori, Vers.-Nr. 6-42, 855 m<sup>2</sup>

Via Pila 1, 7516 Maloja

Via Pila 3, 7516 Maloja

Bemerkungen\*:

---

### Eigentum:

STW Bregaglia/50014 zu 18.68/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

STW Bregaglia/50015 zu 17.86/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

STW Bregaglia/50016 zu 22.35/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

STW Bregaglia/50018 zu 13.77/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

STW Bregaglia/50019 zu 21.01/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

STW Bregaglia/50020 zu 25.23/1000

30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

---

### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Eigentum:

	15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50021 zu 24.09/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50022 zu 29.78/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50023 zu 32.02/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50024 zu 21.21/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50025 zu 25/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50026 zu 24.09/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50027 zu 29.78/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50028 zu 32.02/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50029 zu 21.21/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50030 zu 25.01/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Eigentum:

	15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50031 zu 21.28/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50032 zu 27.51/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50033 zu 36.32/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50034 zu 30.48/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50039 zu 22.65/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50040 zu 38.42/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50042 zu 31.32/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50043 zu 30.84/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50044 zu 30.56/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50045 zu 22.65/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

#### Eigentum:

	15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50046 zu 38.42/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50048 zu 31.97/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50049 zu 30.56/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50054 zu 31.97/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50055 zu 31.21/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50056 zu 25.2/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50057 zu 43.9/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Bregaglia/50060 zu 91.63/1000	30.04.1982, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 03.08.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 15.12.1983, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 16.06.2011, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

---

#### Anmerkungen:

(Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

27.04.1981 77

**Bewilligung für Strassenzufahrt**

---

#### Dienstbarkeiten:

01.10.1971 102 (L) **Fahrwegrecht**  
z.G. LIG Bregaglia/1432

---

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Bregaglia / 995

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

#### Dienstbarkeiten:

z.G. LIG Bregaglia/1433

z.G. LIG Bregaglia/1434

z.G. LIG Bregaglia/11134

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

---

#### Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2025: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

---

#### Legende:

LIG Liegenschaft  
SDR Selbständiges und dauerndes Recht  
STW Stockwerk  
MIT Miteigentum

(L) Last  
(R) Recht  
UID Unternehmens-Identifikationsnummer