

CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

Piano di quartiere
LA MOTTA, Maloja

8. Rapporti / Berichte

Esposizione pubblica: **10 febbraio 1996 - 12 marzo 1996**
20 settembre 1996 - 21 ottobre 1996

Stato: APPROVAZIONE / GENEHMIGUNG: 21. April 1998

Bericht zum Quartierplan La Motta, Maloja

1. Inhalt

Der Quartierplan umfasst folgende Akten:

1. Regolamento del piano di quartiere / Quartierplanbestimmungen
2. Piano delle strutture / Quartiergestaltungsplan
3. Piano viario e servizi tecnologici / Quartierschliessungsplan
4. Piano della rettifica dei confini / Neuzuteilungsplan
 - 4.1 Tabella e schizzo stato attuale / Alter Bestand: Tabelle und Skizze
 - 4.2 Tabella: Calcolo deduzione / Berechnung Abzug und Anspruchswerte
 - 4.3 Tabella: Stato nuovo, valor maggiori e minori / Neuzuteilung, Mehr- und Minderwerte
 - 4.4 Riassunto: Stato attuale, stato nuovo: diritti, oneri / Servitute; Alter und Neuer Bestand
5. Tabella: Chiave di ripartizione dei costi / Verteilschlüssel für die Kostenverteilung
6. Decisioni del Consiglio comunale / Entscheide des Gemeindevorstandes
7. Informazione: Tabella: Ripartizione dei costi / Information: Kostenverteilung
8. Rapporti / Berichte

2. Verfahrensschritte / Ausarbeitung

Das Quartierplanverfahren besteht aus folgenden Verfahrensschritten:

1. Einleitungsbeschluss: Öffentl. Auflage; Anfechtung beim Verwaltungsgericht
2. Öffentliche Auflage des Quartierplanes: Auflage- und Einspracheverfahren auf Stufe Gemeinde
3. Genehmigung des Quartierplanes durch den Gemeindevorstand;
Anfechtung des Entscheides des Gemeindevorstandes beim Verwaltungsgericht

Die Genehmigung des Quartierplanes ist der nun aktuelle Verfahrensschritt.

2.1. Einleitungsbeschlüsse

Der Quartierplan wurde mit Beschluss vom 11. Juli 1994 mit folgender Zweckumschreibung eingeleitet.

- Erschliessung des Quartiers mit Strassen.
- Regelung der künftigen Eigentumsverhältnisse an den Strassen und des künftigen Unterhalts.
- Verteilung der anfallenden Kosten der Planung, Projektierung und Erstellung auf die betroffenen Eigentümer.

Der Einleitungsbeschluss wurde angefochten. Aufgrund des Entscheides des Verwaltungsgerichtes wurde der revidierte Einleitungsbeschluss vom 12. Mai 1995 mit folgendem Zweck ergänzt:

- Regelung der Quartiergestaltung mit Gestaltungsplan und Quartierplanvorschriften

Gleichzeitig wurde der Perimeter im Bereiche der Parzellen Nr. 998 und 1310 gemäss Zonenplanrevision vom 15. Dezember 1994 korrigiert.

Die Gemeinde beauftragte die folgenden Fachleute mit der Bearbeitung des Quartierplanes:

- P. Huser; GIS-PLAN AG, Tittwiesenstrasse 55, 7000 Chur
Gesamtleitung des Verfahrens
- F. Chiavi, Mitarbeiter R.Kobler, Architektur AG, Gewerbezentrum Surpunt, 7500 St.Moritz
Bearbeitung des Quartiergestaltungsplanes
- M. Gini, Ingenieurbüro, 7516 Maloja
Bearbeitung des Quartiererschliessungsplanes

2.2. Öffentliche Auflagen

Die erste öffentliche Auflage fand vom 10.Februar – 12 März 1996 statt.

Es gingen 27 Einsprachen ein. Im Rahmen der Behandlung dieser Einsprachen wurden die nfolgende grundsätzlichen Änderungen beschlossen:

1. Ausweichstelle an der kommunalen Quartierstrasse zulasten Parzellen Nr. 998, 1104 und 1105.
2. Aufteilung der Planungskosten: 2/3 prop. zur Bruttogeschossfläche (BGF), 1/3 prop. zur Fläche des Grundstücks
3. Beitrag der Gemeinde an die Kosten der kommunalen Quartierstrasse: 25 %

Diese Änderungen erforderten eine zweite öffentliche Auflage die vom 20.September 1996 – 21.Oktober 1996 durchgeführt wurde.

Es wurden erneut 9 Einsprachen eingereicht. Grundsätzlichen Änderungen mussten jedoch keine mehr beschlossen werden.

2.3 Massnahmen in der Grundordnung

Bis zur zweiten öffentlichen Auflage der Quartierplanakten konnte für die Parzelle Nr. 25 keine Lösung gefunden werden.

Gleichzeitig mit der zweiten öffentlichen Auflage der Quartierplanakten wurde daher auch eine Umzonung der Parzelle Nr. 25 öffentlich aufgelegt. Diese Umzonung wurde am 9.April von der Gemeindeversammlung gutgeheissen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Regierung wurde jedoch eine Beschwerde eingereicht. Abklärungen und Zusagen ergaben, dass die Nutzung der Parzelle Nr. 25 zwar nicht am Standort der Parzelle, jedoch über eine Nutzungsverlegung analog zu den übrigen Parzellen an der Hangkante von 'La Motta' innerhalb des Quartierplangebietes realisierbar ist. Gestützt darauf hiess die Regierung am 16.September 1997 / Prot.Nr. 1961 die Beschwerde gut (öffentliche Mitteilung vom 10.Oktober 1997).

2.4 Genehmigung

Gestützt auf die Behandlung aller Einsprachen sowie den Regierungsentscheid zur Parzelle Nr. 25 mussten die Tabellen 4.1 – 4.3, 5 und 7 überarbeitet werden. Damit sind geringfügige Abweichungen in den Tabellenwerten im Vergleich zu den aufgelegten Tabellen verbunden. Von den beschlossenen und aufgelegten Grundsätzen zur Ermittlung der Tabellenwerte wurde jedoch nicht mehr abgewichen.

Die Entscheide des Gemeindevorstandes wurden unter Ziff. 1 und neu 7. Ergänzt mit den Grundsätzen der Kostenverteilung, die in der Auflage nur aus den Tabellenwerten entnommen werden konnten.

3. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen regeln in Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Fragen der Erschliessung, Gestaltung und Nutzung. Sie definieren die Festlegungen in den Plänen. Sie umschreiben die im Rahmen von Quartierplänen möglichen Abweichungen von der Regelbauweise. Weiter werden die Grundsätze für die Kostenverteilung festgelegt.

Die Quartierplanbestimmungen enthalten folgende Festlegungen:

A. Prescrizioni generali

Umschreibung des Perimeters, Aufzählung der Quartierplanakten, Hinweis auf das Baugesetz

B. Piano delle strutture

Der Quartiergestaltungsplan grenzt die überbaubaren Flächen (aree edificabile) ab. Hochbauten dürfen nur in diesen Bereichen erstellt werden. Die überbaubaren Flächen können begrenzt werden durch Baugestaltungslinien (linee di configurazione), Baulinien (linee di costruzione) und Freihalteflächen (aree libere).

Freihalteflächen dürfen nicht überbaut werden und sind als Gartenraum oder als landwirtschaftliche Fläche zu nutzen. Unterirdische Bauwerke sind nur zulässig, wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten (Ausnahme siehe Art. 20).

Im Falle von Baugestaltungslinien sind die Fassaden der Bauten auf diese Linie zu setzen; bei Baulinien dürfen Bauwerke bis an diese Linie erstellt werden.

Die weiteren Vorschriften betreffen:

Dachgestaltung

Gebäudehöhe

Grenzabstand für unterirdische Bauten

Aussenraumgestaltung

C. Prescrizioni edilizie speciali

Für die verschiedenen Bauzonen werden differenzierte Festlegungen bezüglich Ausnützung, Firstrichtung, und event. für die Freihalteflächen gemacht.

D. Piano viario e servizi tecnologici

Die Strasse vom Schweizerhaus bis Craista wird als Strassenparzelle ausgeschieden und in Gemeindebesitz überführt. Die Strassenparzellen Nr. 1087 und Nr. 1090 werden proportional zu den Flächen der anstossenden Parzellen den Eigentümern dieser Grundstücke in Miteigentum zugeteilt. Bei Grundstücken, die an beide Strassenparzellen stossen, erfolgt eine Aufteilung der beigezogenen Grundstücksflächen. Die Strassenparzellen Nr. 1087 und 1090 verbleiben somit im Besitze Privater. Die Miteigentumsanteile sind subjektiv dinglich verbunden mit den entsprechenden, anstossenden Grundstücken, d.h. sie können nur zusammen mit dem anstossenden Grundstück (und umgekehrt) gehandelt werden.

Mindestens für die Organisation des Unterhaltes haben die Miteigentümer innert Jahresfrist der Gemeinde ein Organisationsstatut vorzulegen. Der Bau dieser Privatstrassen sowie die zugehörige Kostenverteilung erfolgt organisatorisch durch die Gemeinde, sofern das Organisationsstatut nicht etwas anderes vorsieht. Damit kann erstens der Bau der Strasse mit dem Bau der Werkleitungen koordiniert werden, zweitens hat die Gemeinde Gewähr, dass die Strasse erstellt wird und drittens werden damit die betroffenen Grundeigentümer von organisatorischen Arbeiten entlastet. Sollten die Miteigentümer an den Privatstrassen innert Jahresfrist kein Organisationsstatut vorlegen, so wird der Gemeindevorstand zulasten der Miteigentümer einen Vorschlag ausarbeiten und auflegen.

Die Werkanlagen müssen teilweise ergänzt werden, insbesondere ist auch die Löschbereitschaft nach den kantonalen Vorschriften herzustellen. Der Quartiererschliessungsplan legt die Lage der öffentlichen Leitungen generell fest. Zusätzliche Detailerschliessungen gelten als Hausanschlüsse; sie sind im Plan nicht aufgeführt und Sache der Grundeigentümer. Im Erschliessungsplan sind die Werkanlagen im Hinblick auf die Kostenverteilung (Verteilschlüssel) bezeichnet (W1, K1 usw.). Die Werkanlagen werden von der Gemeinde erstellt. Für die Hausanschlüsse dürfen andere Grundstücke durchquert werden gegen Entschädigung des Flurschadens.

Die Kehrachtsammelstellen werden von der Gemeinde erstellt. Sie hat gestützt auf den Quartierplan ein entsprechendes Baurecht.

E. Piano della rettifica dei confini

Aufgrund der Ausparzellierung der Strassen sind geringfügige Grenzkorrekturen entlang der Strassen notwendig.

Für die benötigten Strassenflächen wird von den Flächen im Alten Bestand ein Abzug berechnet. 90% der benötigten Flächen werden proportional zur Bruttogeschossfläche, 10% proportional zur Grundstücksfläche erhoben.

Dieser Abzug wird von der Grundstücksfläche im Alten Bestand abgezogen und ergibt den Anspruch an Fläche, die im Neuen Bestand zugeteilt werden soll. Da in den wenigsten Fällen dieser Flächenanspruch exakt zugeteilt werden kann, wird die Differenz zwischen Anspruch und effektiv zugeteilter Fläche in Bar ausgeglichen.

Als Ansatz für den Ausgleich in Franken gilt ein Ansatz von Fr. 7.-: Dabei ist zu beachten, dass die Fläche der Strasse laut Baugesetz der Gemeinde nicht in die Berechnung der Ausnützungsziffer eingerechnet werden darf und folglich auch keinen Baulandwert hat.

Die Parzellen Nr. 1087 und 1090 sowie der in der R2 liegende Teil der Parzelle Nr. 998 wechseln vom Alten Bestand zum neuen Bestand den Eigentümer. Der alte Eigentümer ist für die ganze Fläche zu entschädigen, weshalb für diese Flächen kein Abzug vorgenommen werden kann.

Verbunden mit der Neuzuteilung ist auch eine Bereinigung der eingetragenen Grunddienstbarkeiten, soweit sie durch die Regelungen im Quartierplan ersetzt werden (Fuss- und Fahrwegrechte) oder als Folge des Quartierplanes notwendig werden (subjektiv-dingliche Verknüpfung der Miteigentumsanteile).

F. Ripartizione dei costi

Die Kosten der Quartierplanung und der Erstellung der Quartierinfrastruktur (Projektierung und Bau) ist aufgrund eidgenössischen und kantonalen Rechtes auf die betroffenen Grundeigentümer abzuwälzen.

Der Quartierplan legt daher Prozentwerte fest, mit denen die Grundeigentümer an den Restkosten beteiligt werden.

Die Restkosten ergeben sich aus den Totalkosten abzüglich allfälliger Subventionen und abzüglich eines allfälligen Beitrages der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz. Der Beitrag aus öffentlicher Interessenz für die Strasse Schweizerhaus bis Craista wurde mit 25 % festgelegt.

Damit man sich anhand der Prozentwerte eine Vorstellung machen kann über die gesamten Kostenfolgen, liegt zur INFORMATION eine Kostenverteilung in Franken den Akten bei.

Die Kostenverteiler in Franken werden entsprechend den Kosten, die der Gemeinde entstehen, etappenweise separat öffentlich aufgelegt (mit Einspracheverfahren) und genehmigt.

4. Piano viario e servizi tecnologici / Quartiererschliessungsplan

Es wird ergänzend auf den Mitbericht des Ingenieurbüros Gini im Anhang 1 verwiesen.

5. Piano delle strutture / Quartiergestaltungsplan

Es wird ergänzend auf den Mitbericht des Architekturbüros F. Chiavi im Anhang 2 verwiesen.

6. Piano della rettifica dei confini / Neuzuteilungsplan

Der Neuzuteilungsplan zeigt die weiterhin gültigen, die nicht mehr gültigen und die neuen Grundstücksgrenzen. Da die Grenzverschiebungen sich teilweise im Bereiche von wenigen Dezimetern bewegen, ist die Darstellung im Plan 1:500 nicht in jedem Falle exakt lesbar. Grenzkorrekturen wurden nur soweit vorgenommen, als sie für die Definition der Strassenparzellen notwendig sind.

Zum Plan gehört die Tabelle 4.3 mit den Flächen der Neuzuteilung.

7. Tabellen

7.1 Tabella no 4.1: Stato vecchio e schizzo stato attuale / Alter Bestand: Tabelle und Skizze

Die Tabelle hält den Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung fest. Mutationen, die seither durchgeführt worden sind, wurden in den Tabellen nachgetragen (Stichtag 30.Sept. 1997).

Die Tabelle führt neben den Plan- und Parzellen Nummern, dem Eigentümer mit Adresse, der Gesamtfläche insbesondere auch die Aufteilung der Grundstücksfläche auf die verschiedenen Bauzonen innerhalb des Perimeters (gemäss beigelegter Planskizze) sowie die zulässigen oder vorhandenen Bruttogeschossflächen auf.

Da innerhalb des Perimeters verschiedene Bauzonen vorhanden sind, bildet die Bruttogeschossfläche (BGF, superficie utile lorda/SUL) einen Massstab für die Verteilung des Landerwerbs und der Kosten. Innerhalb von Bauzonen mit baugesetzlich definierter Ausnützung ergibt sich die BGF anhand der Ausnützungsziffer, ausserhalb der Bauzonen aufgrund der durchgeführten Schätzungen (inkl. Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der geltenden Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen)

Nicht aufgeführte Grundstücks-Teilflächen ausserhalb der Bauzone werden in den folgenden Tabellen soweit aufgeführt (*Rest im Verfahren*), als sie für die notwendigen Berechnungen benötigt werden.

Im Sinne einer gewichteten Abgrenzung werden von den Parzelle Nr. 998, 1083, 1105, 1106 und 1107, die teilweise ausserhalb des engeren Quartierplanperimeters liegen, aber mit diesen Flächen ebenfalls von den Massnahmen des Quartierplanes profitieren, jeweils gewichtete Flächenanteile in das Verfahren miteinbezogen (siehe Kol. *Rest im Verfahren*).

7.2 Tabella no. 4.2.: Calcolo deduzione / Berechnung Abzug und Anspruchswerte

Diese Tabelle führt noch einmal die Totalflächen der tangierten Parzellen, die für das Verfahren massgebende Grundstücksfläche und deren Aufteilung auf die einzelnen Zonen gemäss Zonenplan sowie die Bruttogeschossfläche auf.

In der Spalte *Quartierstrasse West/Ost* wird der prozentuale Anteil der Bruttogeschossfläche für jede Parzelle im Einzugsbereich der Strassenabschnitte West und Ost aufgeführt. Der Strassenabschnitt West reicht vom Schweizerhaus bis zu Parzelle Nr. 1090, der Strassenabschnitt Ost von Parzelle Nr. 1056 bis 1052 inkl. Wendplatz. Für den Strassenabschnitt West werden 2675 m² benötigt, für den Abschnitt Ost 931 m². Der Abschnitt Mitte von Parzelle Nr. 1090 bis 1056 benötigt 469 m².

Diese benötigten Flächen werden in den Kolonnen *Abzug m2* zu 90% proportional zur BGF (Kol. *BGF %*) und zu 10% proportional zur Grundstücksfläche auf die einzelnen Parzellen verteilt. Der gesamte Flächenabzug ist in der Kol. *Abzug Total m2* zusammengerechnet. Die Kol. *Anspruch Total m2* gibt die Differenz von Kol. *Total m2 im Verfahren* - Kol. *Abzug Total m2* an.

7.3 Tabella no. 4.3: Stato nuovo, valori maggiori e minori / Neuzuteilung, Mehr- und Minderwerte

Die Spalten *Fläche Alter Bestand* und *Anspruch* sind von der Tabelle 4.2 übernommen.

Die Spalte *Neuzuteilung* gibt an, welche Fläche in den einzelnen Zonen im Neuen Bestand je Parzelle zugeteilt wird. In der Spalte *Miteigentumsanteile* sind die Flächenanteile = Miteigentumsanteile an den privaten Strassenparzellen aufgelistet, jeweils in der Zeile der Parzelle, mit der die Miteigentumsanteile auch subjektiv-dinglich verknüpft sind (siehe dazu Bemerkungen unter Ziffer. 3. D.).

Die Werte in der Kol. *Neuzuteilung* ergeben zusammen mit den Werten in der Kol. *Miteigentumsanteile* die Werte in Kol. *Total Neuzuteilung m2*, also die Flächen, die im Neuen Bestand effektiv zugeteilt werden. Die definitiven Flächenmasse ergeben sich aufgrund der amtlichen Vermessung der Neuzuteilung und der Behandlung im Grundbuch. Die Differenz zwischen Spalte *Fläche Alter Bestand: Total m2 im Verfahren* und *Total Neuzuteilung m2* ergibt die Mehr- oder Minderzuteilung. Diese wird mit Fr. 7.- ausgeglichen, was die Guthaben der Gemeinde oder des Eigentümers in der Spalte *Ausgleich in Fr.* ergibt.

7.4 Riassunto: Stato attuale, stato nuovo: diritti, oneri / Servitute; Alter und Neuer Bestand

Bestandteil der Grenzbereinigungen sind die Veränderungen der Grunddienstbarkeiten. Die Servitute werden korrigiert aufgrund der Festlegungen im Quartierschliessungsplan. Fuss- und Fahrwegrechte auf den neuen Strassenparzellen im Eigentum der Gemeinde sind nicht mehr im Grundbuch aufzuführen. Bei den neu definierten privaten Quartierstrassen ist das Nutzungsrecht grundsätzlich mit den Miteigentumsanteilen gegeben. Das Weitere hat das Organisationsstatut zu regeln, dass der Gemeinde von den Miteigentümern innert Jahresfrist zur Genehmigung einzureichen ist und insbesondere auch die Fragen des Unterhaltes zu regeln hat.

7.5 Tabella no. 5: Chiave di ripartizione dei costi / Verteilschlüssel für die Kostenverteilung

Der Verteilschlüssel gibt in Prozenten an, wie gross der Anteil jeder Parzelle an den Restkosten ist. Die Restkosten ergeben sich aus den Gesamtkosten der einzelnen Massnahmen abzüglich allfälliger Subventionen und abzüglich des Beitrages der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz. Aufgrund des eidgenössischen und kantonalen Rechtes sind Massnahmen im Rahmen von Quartierplänen grundsätzlich von den betroffenen Grundeigentümern zu tragen. Aus diesem Grunde sind Reduktionen an den Gesamtkosten nur für die kommunale Quartierstrasse zu erwarten (25 %).

Die Prozentanteile und die Restkosten werden für jede Massnahme einzeln aufgeführt.

Die Kostenverteilung wird entsprechend den in der Gemeinde anfallenden Kosten in mehreren Etappen durchgeführt. Dabei kann die Gemeinde auch Kostenvorschüsse verlangen. Diese Kostenverteilung in Etappen wird für jede Verteiletappe immer mit einer öffentlichen Auflage mit Einspracheverfahren und einer eigenen Genehmigung durch den Gemeindevorstand verbunden sein. Im Rahmen der jetzigen Auflage werden keine Kosten verteilt, sondern nur der Verteilschlüssel aufgelegt.

7.6 Decisioni del Consiglio comunale / Entscheide des Gemeindevorstandes

Unter den Entscheiden des Gemeindevorstandes werden spezielle Grundsätze bezüglich der Kostenverteilung zusammengefasst. Bei der etappenweisen Kostenverteilung wird jeweils unter den Entscheiden des Gemeindevorstandes festgehalten, wie die Gesamtkosten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer aufgeteilt werden und welches die Zahlungsmodalitäten sein werden.

Die jetzige Auflage führt unter diesem Abschnitt insbesondere Regeln für die Ermittlung der Prozentwerte des Verteilschlüssels auf. Zusätzlich wird der Ansatz für den Ausgleich der Mehr- und Minderwerte sowie die Entschädigung spezieller Massnahmen (aree di manovra/Wendeplätze; Kehrichtsammelstelle) festgelegt. Der Ansatz für den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten von Fr. 7.- wurde 1995 von kantonalen Amtsstellen in der Region und von der Gemeinde für die Entschädigung von Landerwerben angewendet. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, diesen Ansatz für das Jahr 1997 zu erhöhen.

7.7 Informazione: Tabella: Ripartizione dei costi / Information: Kostenverteilung

Damit sich die Grundeigentümer ein Bild von den zu erwartenden Kostenfolgen machen können, werden zur INFORMATION die Kostenanteile in Franken anhand des Verteilschlüssels und der vorgesehenen Aufteilung der Gesamtkosten zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zusammengestellt. Diese Zusammenstellung stellt eine reine Information ohne irgendwelche rechtliche Verbindlichkeit dar.

8. Rechtsmittel

Die genehmigten Akten des Quartierplanes können innert 20 Tagen nach Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Rimedi legali:

Contro la decisione del Consiglio comunale può essere promosso un ricorso al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 20 giorni dalla notifica scritta della decisione medesima.

ANHANG 1: Mitbericht M. Gini, Ingenieurbüro, zum Quartiererschliessungsplan

1. Umfang der Quartierstrasse

Im Quartierplangebiet la Motta sind zwei Quartierstrassen vorgesehen:

- Hotel Schweizerhaus bis Creïsta, Länge ca. 700 m
- Erschliessung La Motta, Länge ca. 180 m

2. Überblick über das Gebiet

Maloja liegt auf 1815 m.ü.M.. Das projektierte Trasse befindet sich im Bereich der bestehenden Strassenanlage. Die Baugrundverhältnisse sind sehr unterschiedlich. Der tiefere Untergrund besteht vermutlich aus Talmoränen der letzten Vergletscherung, die teils recht blockig und lehmig sein können und eine Stillwasserablagerung oder möglicherweise sogar Seeablagerungen tragen. Stellenweise misst der Flurabstand des Grundwassers nur wenige Meter, während den saisonalen Hochwasserständen dürfte der Flurabstand 1 - 2 m betragen.

3. Erläuterung des Strassenprojektes

3.1 Situation

Das Trasse der projektierten Quartierstrassen wird aufgrund der vorhandenen Wohn- und Oekonomiegebäude dem bestehenden Strassentrasse angepasst.

Die geringe Korrektur der Geometrie gewährleistet ein kontinuierliches Befahren der Quartierstrasse.

Alle Wegeeinmündungen, Zufahrten und Gebäudezugänge werden dem Projekt angepasst. In regelmässigen Abständen sind Ausweichstellen vorgesehen.

3.2 Längenprofil

Höhenmässig folgt die neue Strasse ungefähr der bestehenden. Unumgängliche Höhenzwangspunkte für die Projektierung des Längenprofils ergeben sich bei den bestehenden Strasseneinmündungen, Garagezufahrten und Hauseingängen.

3.3 Querschnittsgestaltung

Der projektierte Fahrbahnquerschnitt beträgt durchgehend 2.80 m. Kurvenverbreiterungen sind keine vorgesehen. Die Belagsschale am linken oder rechten Fahrbahnrand weist eine Breite von 50 cm auf. Die Bankette, die für die Tragfähigkeit des Strassenoberbaus erforderlich sind, werden mit 30 - 40 cm Breite ausgebildet.

Das einseitige Quergefälle variiert zwischen 3% in den Geraden und max.4% in den Kurven. Die Böschungsneigungen betragen in der Regel 2:3.

Der Strassenoberbau setzt sich wie folgt zusammen:

- Bitumenbelag, 6 cm
- Foundationsschicht, mind. 50 cm
- Vollflächige Geotextilien (wo erforderlich)

3.4 Strassenentwässerung

Innerhalb der Bauzone und in steilen Hanglagen wird unter der Belagsschale eine Sicker- und Transportleitung erstellt. Das anfallende Strassenwasser wird hier über die Belagsschale in die Einlaufschächte abgeleitet. Das Wasser wird schliesslich via Transportleitung den Vorflutern zugeführt.

ANHANG 2: Mitbericht F. Chiavi, Architektur AG zum Quartiergestaltungsplan

1. Allgemeines

Die Gestaltungsplanung ist ein Teil der Quartierplanung. Sie hat die Aufgabe, die technisch ausgerichteten Belange der Quartierplanung mit den gestalterischen Anliegen eines Gebietes zu ergänzen. Wohnstrukturen, räumliche Qualitäten und auch soziologische Abläufe sind selten ausreichend mit Zahlen zu beschreiben. Die Gestaltungsplanung versucht daher, andere Belange zu erfassen.

Gemäss Art. 71 der örtlichen Baugesetzgebung von 1978 ist die Gestaltungsplanung in diesem Falle eine Pflicht.

2 Gestaltungsabsichten innerhalb des Quartiers

Die Gestaltungsplanung umfasst ein Gebiet von ca. 63'000 m². Dieses, obwohl als ganzes Gebiet in einem Quartierplan erfasst, beinhaltet eigentlich deren drei, die räumlich als auch funktional getrennt sind. Es handelt sich dabei um folgende:

Bereich Nucleo Vecchio, der eine räumlich abgetrennte Kleinsiedlung und aus einem ehemaligen Maiensäss entstanden ist.

Bereich La Motta, der ebenfalls als eine räumlich abgetrennt Siedlung zu verstehen ist, wobei hier noch zusätzlich topografisch verstärkender Eigencharakter durch das Bebauen auf einer Hügelsebene hinzu kommt. Dieser Bereich ist auch mit einer relativ homogenen Einfamilienhausstruktur versehen. Diese gewachsene Struktur hat ihren Anfang schon vor der Ausgabe der örtlichen Baugesetzgebung im Jahre 1978.

Bereich Zona Residenziale R3, der mit dem Dorfkern in räumlichem Zusammenhang steht und eigentlich dessen Fortführung ist.

Bei der Gestaltungsplanung wird auf die verschiedenen Bereiche dementsprechend spezifische als auch massstabsgerecht eingegangen.

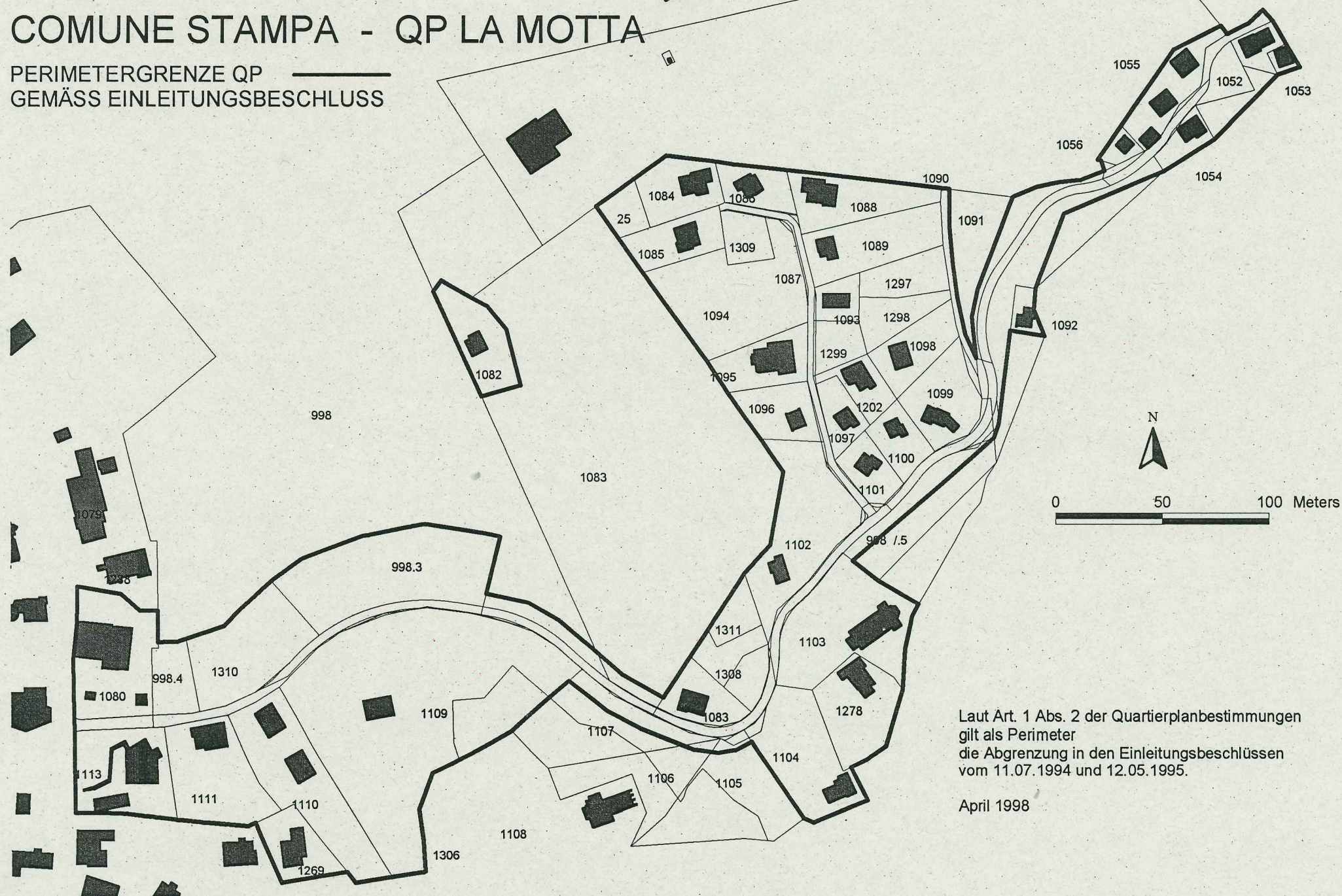
Der **Nucleo Vecchio** ist soweit wie möglich in seiner bestehenden Art zu belassen.

Der Bereich **La Motta** enthält noch freie Parzellen, die unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und somit dominierenden Struktur zu bebauen sind. Die gleiche Haltung gilt auch für Anbauten, Umbauten, Abbrüche und Neubauten.

Der **Bereich R3** ist als Erweiterung der Dorfkernzone zu verstehen und kann dichter bebaut werden. Da dies in dieser zentrumsnahen Lage auch erwünscht ist, wird der baugesetzlich vorgesehene Ausnützungsbonus gewährt. Die gestalterischen Bedingungen sind mit der Baugestaltungslinie sowie den speziellen Quartierplan-Vorschriften bezüglich Bauweise und Umgebungsgestaltung für die 3-geschossige R3 fixiert.

COMUNE STAMPA - QP LA MOTTA

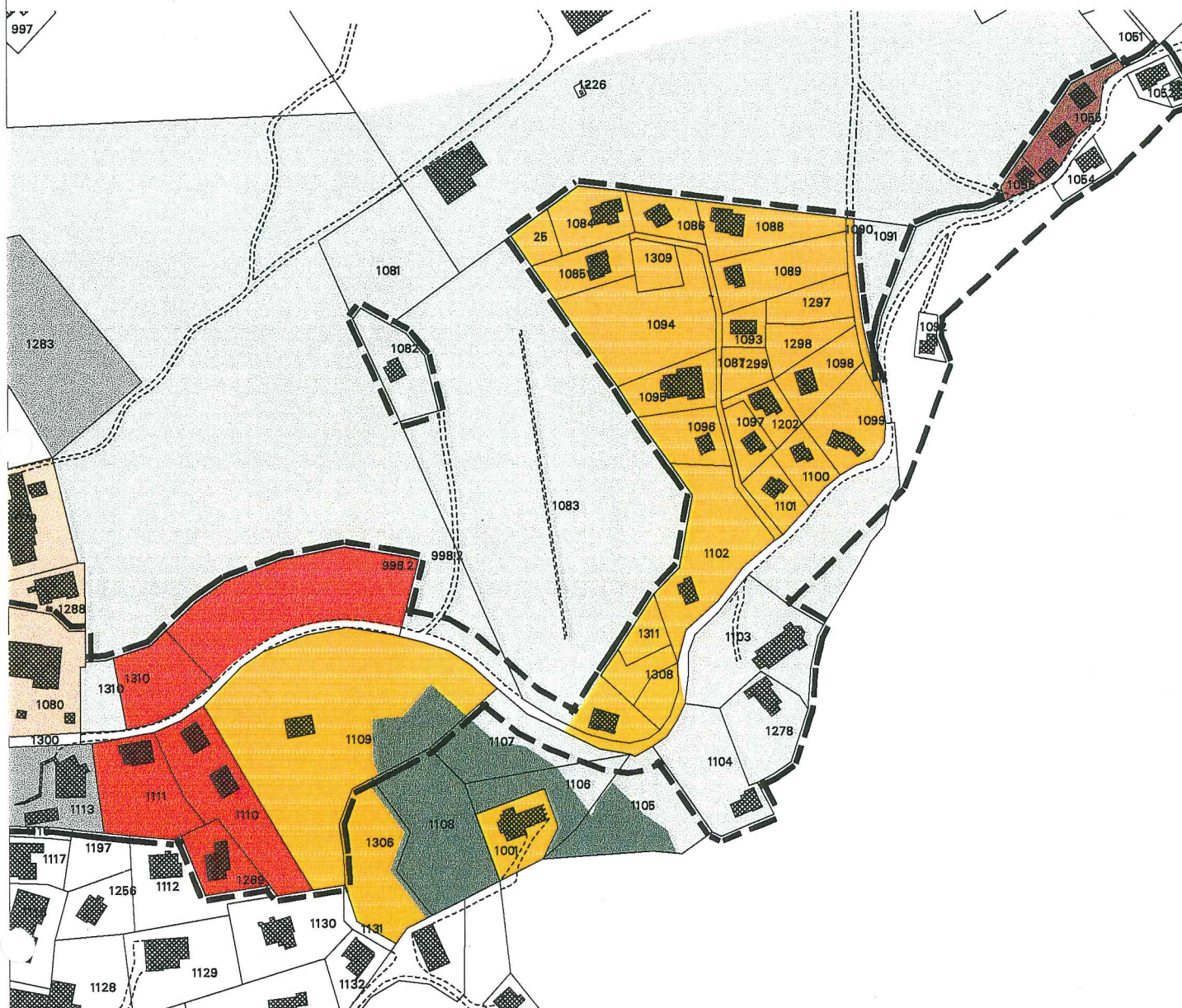
PERIMETERGRENZE QP
GEMÄSS EINLEITUNGSBESCHLUSS



Laut Art. 1 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen
gilt als Perimeter
die Abgrenzung in den Einleitungsbeschlüssen
vom 11.07.1994 und 12.05.1995.

April 1998

AUSSCHNITT ZONENPLAN LA MOTTA



1:3'000





PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA, MALOJA

Piano delle strutture 1 : 1'000

ESPOSIZIONE PUBBLICA: 10 febbraio – 12 marzo 1996

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 21 aprile 1998
Per il Consiglio comunale

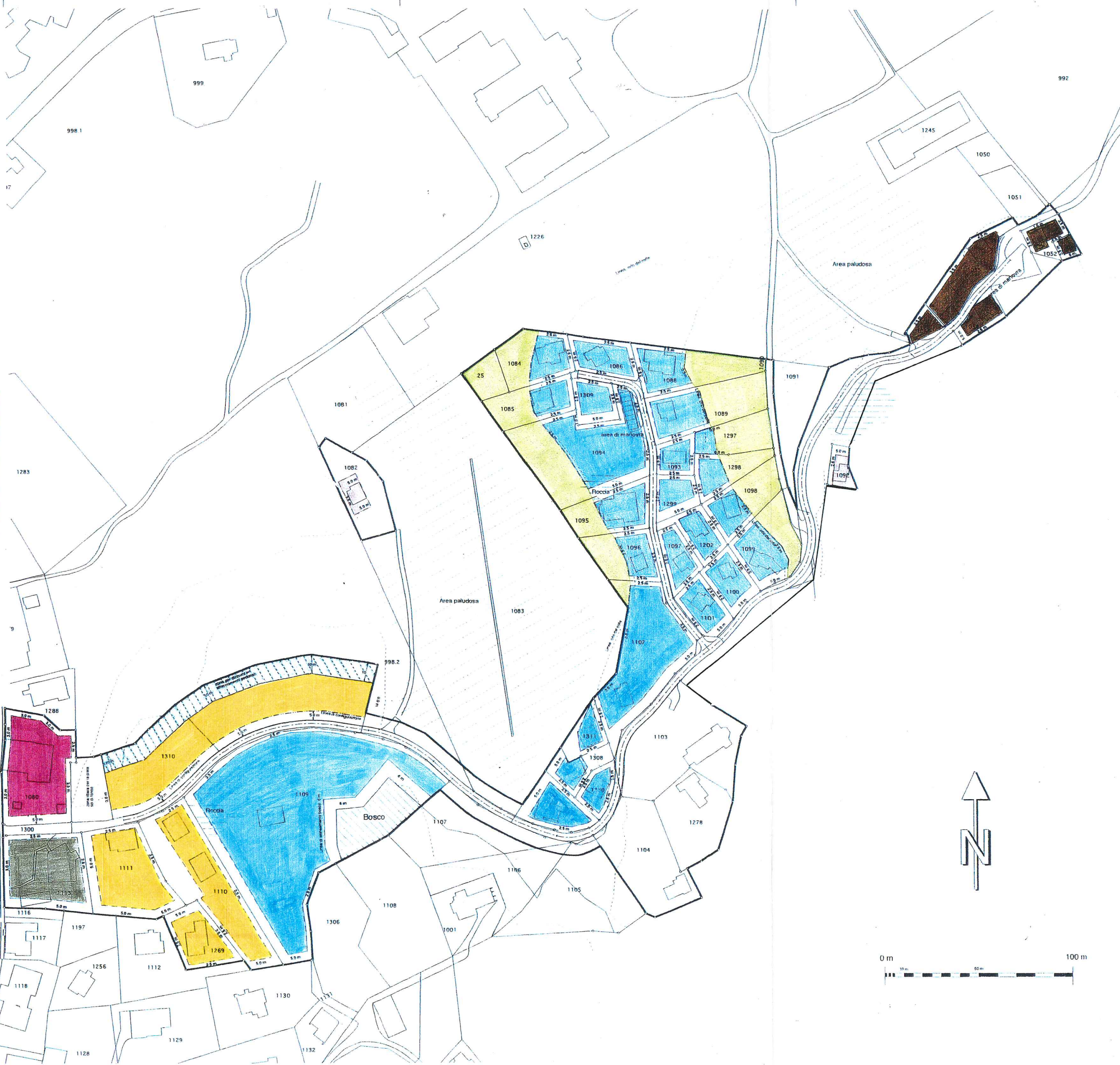
L'ATTUARIA: C. Fasciati
MEMBRO: B. Giacometti

Leggenda:

- Perimetro del piano di quartiere
- Aree edificabile nella zona nucleo nuovo
- Aree edificabile nella zona nucleo vecchio
- Aree edificabile nella zona residenziale R2
- Aree edificabile nella zona residenziale R3
- Aree edificabile nella zona per edifici ed impianti pubblici
- Aree edificate fuori dalle zone edificabile
- Aree libere
- Linea di allineamento
- Linea di configurazione
- Linea orlo del colle

Informazioni:

- Edifici esistente
- Bosco
- Roccia
- Area paludosa



CANTONE DEI GRIGIONI



COMUNE DI STAMPA

PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA, MALOJA

Piano viario e servizi tecnologici

1 : 1'000

ESPOSIZIONE PUBBLICA: 10 febbraio - 12 marzo 1996
20 settembre - 21 ottobre 1996

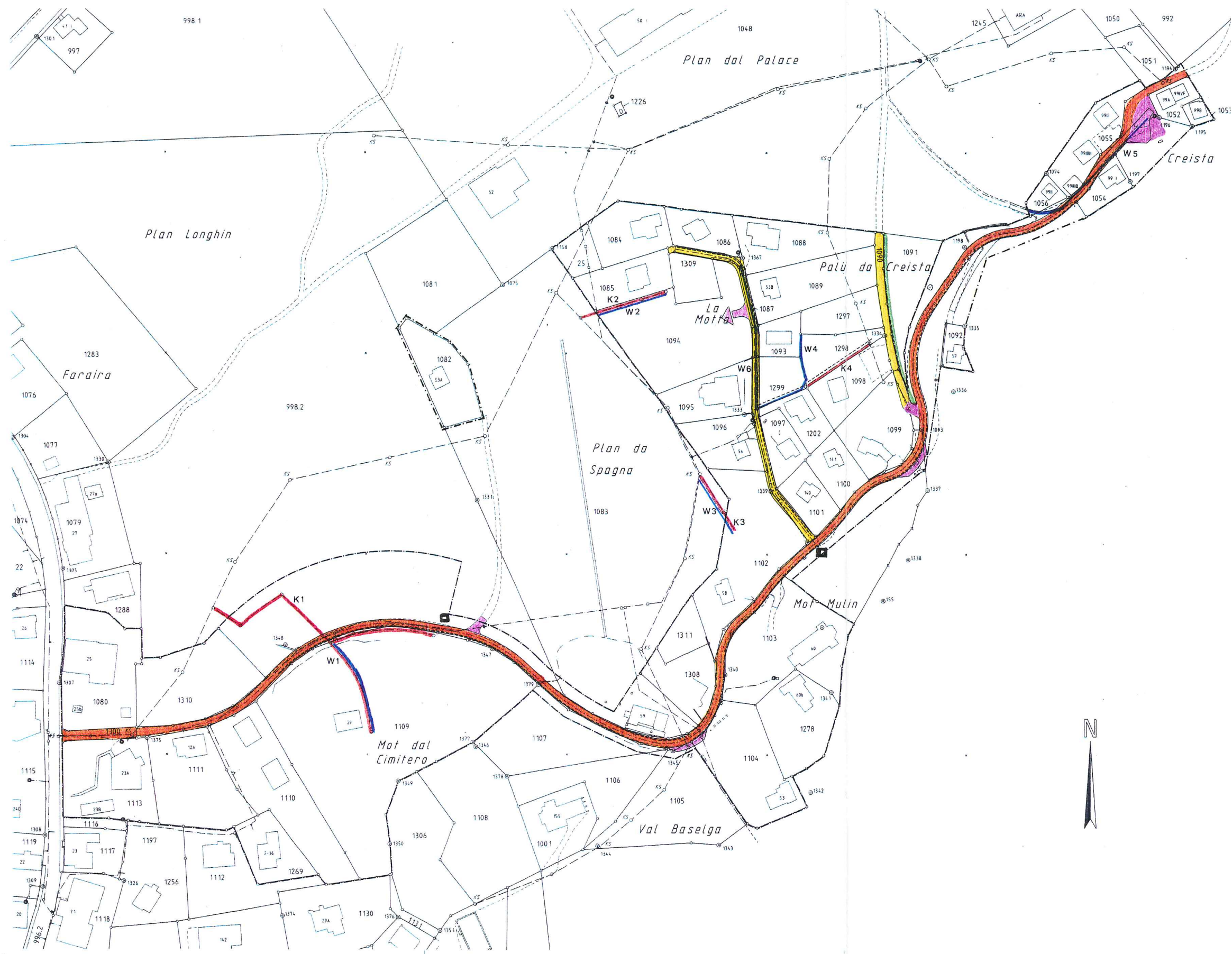
APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 21 aprile 1998
Per il Consiglio comunale

L'ATTUARIA: C. Fasciati

MEMBRO: B. Giacometti

LEGENDA

- Perimetro piano del quartiere
- Strada di quartiere comunale
- Strada di quartiere privata
- Area di manovra / Accesso stradale: determinazione di massima
- Sentieri pedonali
- esist. prog.
Tubazione acqua potabile con idranti e saracinesche
W1 Numero dell'impianto (ripartizione dei costi)
- Tubazione acque nere (Schmutzwasser)
Tubazione acque bianche (Meteorwasser)
K1 Numero dell'impianto (ripartizione dei costi)
- Impianto di raccolta dei rifiuti
(diritto di superficie a favore del comune)



PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA - MALOJA
RITAGLIO DEL PIANO DELLA RETTIFICA DEI CONFINI 1:1'000

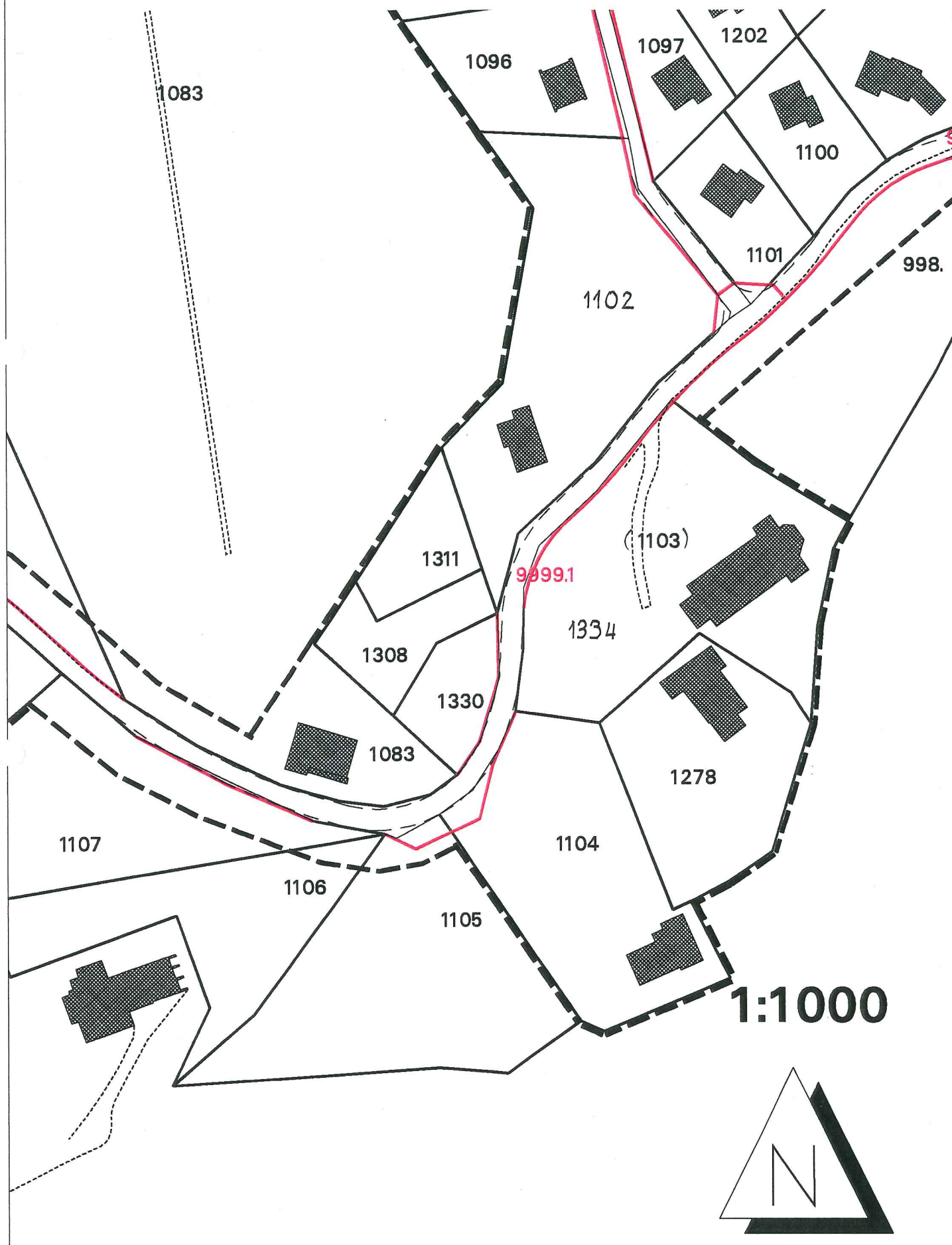
LEGENDA



PERIMETRO PQ
 CONFINO NUOVO



CONFINO VECCHIO - NUOVO
 CONFINO VECCHIO



PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA - MALOJA
RITAGLIO DEL PIANO DELLA RETTIFICA DEI CONFINI 1:1'000

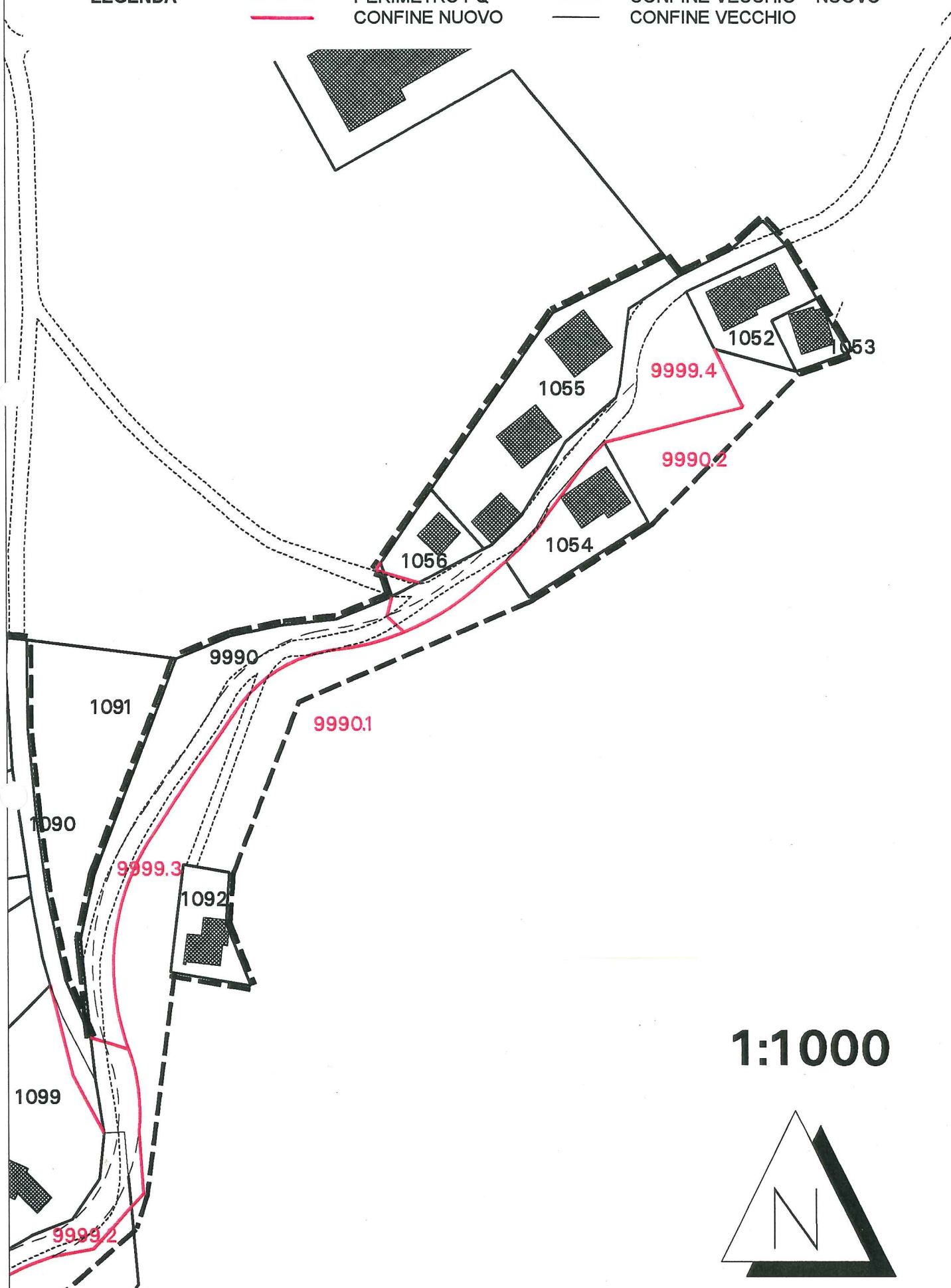
LEGENDA



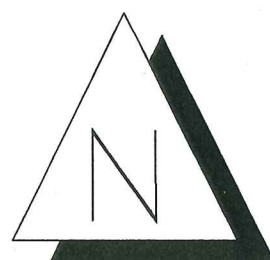
PERIMETRO PQ
 CONFINO NUOVO



CONFINO VECCHIO - NUOVO
 CONFINO VECCHIO



1:1000



998.2

1082

PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA - MALOJA
RITAGLIO DEL PIANO DELLA RETTIFICA DEI CONFINI 1:1'000

LEGENDA



PERIMETRO PQ
CONFINO NUOVO



CONFINO VECCHIO - NUOVO
CONFINO VECCHIO

PARCELLE NO. 998.5, 1080, 1082, 1110, 1111, 1113, 1269, 1300 SENZA MODIFICHE

998.3

99904

1310

1109

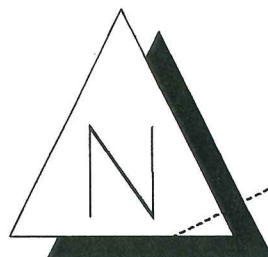
1111

1110

1269

11

1:1000



PIANO DI QUARTIERE LA MOTTA - MALOJA
RITAGLIO DEL PIANO DELLA RETTIFICA DEI CONFINI 1:1'000

LEGENDA



PERIMETRO PQ
 CONFINO NUOVO



CONFINO VECCHIO - NUOVO
 CONFINO VECCHIO

