

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI STAMPA



PIANIFICAZIONE LOCALE

REVISIONE PARZIALE MALOJA - KULM

Relazione

1. Situazione iniziale e decorso della revisione parziale

1.1 Situazione iniziale

La pianificazione attualmente in vigore venne accettata dall'Assemblea comunale il 12 ottobre 1977 e approvata dal Governo con decisione del 26 giugno 1978 (DG no. 1580).

Una revisione parziale del piano delle zone con piano generale delle strutture 1:2'500 Maloja venne accettata dal Comune il 22 giugno 1990 e approvata dal Governo il 17 giugno 1991 (DG no. 1798).

Nell'ambito dell'ultima revisione parziale della pianificazione locale il Governo ha fatto nel suo decreto no. 799 del 4 aprile 1995 le seguenti osservazioni:

"La pianificazione locale del Comune di Stampa, passata in giudicato, risale nei tratti fondamentali al 1977. Questo riguarda specialmente i piani delle zone per le frazioni Borgonovo, Stampa, Montaccio e Caccior, il piano delle zone per l'intero territorio comunale nonché i rispettivi piani generali d'urbanizzazione e la legge edilizia. Dall'emanazione di questi mezzi pianificatori sono avvenute varie modifiche della legislazione preposta, la quale richiede una revisione di questi strumenti pianificatori. Il Comune è già stato reso attento più volte su tale fatto.

Inoltre si aggiunge che la chiarezza della pianificazione locale viene pregiudicata notevolmente dalle innumerevoli revisioni parziali. Allo scopo di determinare i punti essenziali della revisione, a metà dell'anno scorso l'Ufficio cantonale di pianificazione ha elaborato in collaborazione con altri uffici interessati un catalogo delle problematiche pianificatorie. Attualmente il Comune si occupa dei lavori preliminari per l'introduzione della revisione necessaria. Al competente Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica non è ancora stato presentato un programma di lavoro e una relativa istanza di sussidiamento. Al riguardo si chiede al Comune di avviare immediatamente le misure pianificatorie."

1.2 Decorso della revisione parziale

In base a questo Decreto governativo un'ulteriore revisione parziale non verrebbe più accettata dal Cantone. Entra però in considerazione - come è stato chiarito da parte dell'albergatore interessato con il Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica - una revisione parziale anticipata nell'ambito della revisione totale della pianificazione locale.

Il 10 ottobre 1996 l'Assemblea comunale ha stanziato il necessario credito per la revisione totale. I presupposti per questa revisione parziale anticipata sono perciò adempiti.

L'8 luglio 1996 il Consiglio comunale ha incaricato il pianificatore di allestire una bozza per questa revisione parziale. La bozza della revisione parziale è stata accettata dal Consiglio comunale nella seduta del 17 settembre 1996 a mano dell'esame preliminare cantonale.

Con lettera del 16 ottobre 1996 il Consiglio comunale ha sottoposto l'incarto della revisione parziale all'Ufficio cantonale di pianificazione per l'esame preliminare. Il 21 novembre gli Uffici interessati hanno eseguito insieme con rappresentanti del Comune e del committente un sopralluogo per esaminare in dettaglio queste proposte. La procedura d'esame preliminare è stata conclusa con il rapporto dell'Ufficio cantonale di pianificazione del 13 dicembre 1996.

L'esposizione pubblica della revisione parziale ha avuto luogo dal 3 marzo al 3 aprile 1997. L'esposizione è stata pubblicata sul Foglio Ufficiale Cantonale del 28 febbraio 1997.

Durante l'esposizione il Consiglio comunale ha ricevuto 2 osservazioni in forma scritta. Le relative risposte del Consiglio comunale sono state spedite il 22 aprile 1997.

Il 12 giugno 1997 l'Assemblea comunale ha accettato questa revisione parziale della pianificazione locale con le seguenti componenti:

- Piano delle zone 1:1'000
- Piano generale delle strutture 1:500

L'esito della votazione comunale è stata pubblicato sul Foglio Ufficiale Cantonale del 20 giugno 1997.

2. Motivazione della revisione parziale

2.1 Osservazioni generali

Come già menzionato con lo stanziamento del credito per la revisione totale della pianificazione locale da parte dell'Assemblea comunale le premesse per questa revisione parziale anticipata sono adempite.

Va inoltre osservato che per questa revisione parziale può essere comprovato un interesse pubblico preponderante perché concerne un progetto per migliorare l'offerta turistica di Maloja. Siccome si tratta di una zona edificabile isolata e la revisione parziale non permette un aumento della superficie utile lorda, la prevista revisione totale della pianificazione locale non viene pregiudicata.

2.2 Motivazione e spiegazione del progetto

Il progettista dello progetto preliminare per il risanamento e l'ampliamento dell'albergo Kulm, l'arch. Bruno Knöpfel di Pontresina, ci ha messo ha disposizione le seguenti motivazioni per il progetto:

Da in der heutigen Zeit in der Hotellerie die Gästeaufenthalte immer kürzer und Passanten immer seltener werden, haben sich die Aktionäre von der Hotel Maloja Kulm AG entschlossen, das Hotel auszubauen, ein gewisses Sportangebot zu bieten, um zusätzlich eine neue Gästegruppe anzusprechen und somit eine bessere Auslastung zu erreichen. Da sich östlich des Hotels noch ca. 2'000 m² Bauland befinden, haben sich die Aktionäre entschieden, die sich darauf befindenden baufälligen Gebäude (Stallung, Remise, Wohnhaus) abzureissen und ein neues Konzept auszuarbeiten.

Das gewünschte Raumprogramm sieht wie folgt aus:

- Hallenbad mit Wellness-Center: Diese Anlage soll auch den Einwohnern und den Dorfschülern zugänglich gemacht werden. Geheizt werden soll mit Alternativenergie. Das Wasser soll dem Grundwasser entnommen werden.
- Aussen-Tennisplatz, welcher im Winter Eisplatz genutzt wird (Versorgung durch Grundwasser)
- Pferdestallung mit ca. 16 Boxen für Ponys und Pferde. Ungefähr die Hälfte der Boxen sollte für Pferde, welche von den Gästen in den Urlaub mitgebracht werden können, freigehalten bleiben. Gleichzeitig sollte in dieser Stallung noch eine Möglichkeit für die Unterbringung von Milchkälbern vorhanden sein. Über der Stallung sollte nebst Heu- und Strohlager auch noch ein Studio für einen Angestellten vorgesehen werden.
- 2 - 3 Wohnhäuser mit total 15 - 20 Eigentumswohnungen, zum Teil im Stil von Apparthotel.
- grosse Tiefgarage für Hotelgäste, Apparthotel und Wohnungsbesitzer

Wichtig war, dass die Verkehrswege Hotel-Tiefgarage, Hotel-Hallenbad., Wohnhäuser-Tiefgarage möglichst kurz sind und andererseits die Verbindung Wohnhäuser-

Hotel und Wohnhäuser-Hallenbad, trocken begangen werden können. Auch war dem Bauherrn wichtig, dass das neu einzuzonende Areal nur für die Tiefgarage, den darüberliegenden Tennisplatz und die Stallung benutzt wird, speziell die Wohnhäuser und das Hallenbad sollten in der ursprünglichen Bauzone zu stehen kommen.

Das Ziel der Gestaltung war, dass das bestehende Hotel seine Dominanz behält und somit die Neubauten auch optisch möglichst getrennt wurden. Die Gruppierung der drei Wohnhäuser wurde halbmondförmig und östlich der alten Baulinie entlang, hinter das Hotelgebäude angeordnet. Somit entsteht gegen Süden eine grosszügige Freihaltefläche, welche zum Teil auch als Liegewiese des Hallenbades dienen wird und vom Strassenlärm geschützt ist. Mit dieser Anordnung ist für sämtliche Alt- und Neubauten, obwohl konzentriert, eine freie Sicht über das angrenzende Naturschutzgebiet ins Val Forno (Alp Cavloccio) gewährleistet. Die Firsthöhen wurden vom zentral gelegenen Hotelgebäude als höchster Bau sukzessive gegen aussen verringert. Die Hofwirkung wurde durch die Firststrichtungen noch speziell betont.

Das Terrassenrestaurant, welches westlich des Hotels, also zwischen den Parkplätzen entlang der Kantonsstrasse und dem Gebäude lag, wurde nach Süden zwischen Hotelrestaurant und dem Hallenbad verlegt, so dass von dieser nun wind-, sowie verkehrs- und abgasgeschützteren Terrasse ebenfalls die Sicht ins Val Forno genossen werden kann.

Die Tiefgarage wurde direkt östlich hinter das Hotel und nördlich der Wohnbauten plziert. Oberirdisch wird in diesem Bereich der Tennisplatz angelegt, dieser wird gegen Osten durch die Stallung in Form eines halboffenen Hofes abgeschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird an den bereits bestehenden Hotelparkplätzen nördlich des Hotels, welche neu für Restaurantbesucher genutzt werden, vorbeigeführt. Über diese Zufahrt wird der Warenumschlag fürs Hotel, der Weg zum Stall und zu den landwirtschaftlichen Parzellen geführt.

3. Contenuto della revisione parziale

3.1 Osservazioni generali

La delimitazione della "Zona nucleo nuovo Maloja-Kulm" in vigore segue parzialmente al limite degli edifici secondari esistenti e parzialmente a sentieri e limiti delle culture. Dopo la prevista demolizione degli edifici secondari la delimitazione della zona è difficilmente ricostruibile. Il richiedente non voleva toccare la delimitazione della zona in vigore per non creare problemi nell'ambito della votazione comunale. Siccome questa revisione parziale fa parte della revisione totale il Consiglio comunale ha invece deciso di aggiornare i limiti della zona e ha trovato una soluzione più razionale senza permettere uno sfruttamento più intensivo di quello previsto dal progetto di massima e dal vecchio piano delle zone.

3.2 Piano delle zone 1:1'000

Questo piano comprende la nuova delimitazione della "Zona di nucleo nuovo Maloja-Kulm". La delimitazione della zona agricola è stata adattata alla zona edificabile ampliata e quella della zona di protezione del paesaggio riportata dal piano delle zone in vigore con aggiornamenti minimi.

3.3 Piano generale delle strutture 1:500

Questo piano è rappresentato separatamente dal piano delle zone in una scala più leggibile. Il piano generale delle strutture comprende le seguenti determinazioni:

- le diverse aree edificabili per
 - l'albergo esistente
 - la piscina coperta con la determinazione dell'altezza massima del colmo
 - le nuove case con appartamenti con la determinazione della superficie utile lorda massima, dell'altezza massima e della direzione del colmo
 - la stalla con studio per impiegato con la determinazione dell'altezza massima del colmo

Queste aree sono sopraedificabile in base all'articolo 49 LE e alle disposizioni particolari del piano generale delle strutture.

La consulenza edilizia è obbligatoria ed a spese del committente.

- ***l'area per impianti sportivi*** per il previsto nuovo campo da tennis e l'autorimessa sotterranea.
- le ***aree libere*** che servono per la strutturazione dell'edificazione. Queste aree possono essere utilizzate quale prato per sdraiarsi. Non sono ammesse soprastrutture.
- le ***aree per la circolazione*** che servono per gli accessi all'albergo e all'autorimessa come pure per parcheggi.
- ***Edifici da mantenere nella loro integrità:*** Il corpo principale dell'albergo esistente è segnato quale edificio da mantenere nella sua integrità. Valgono le seguenti disposizioni particolari:

"Edifici da mantenere nella loro integrità non possono essere demoliti, né alterati nel loro aspetto fondamentale. L'autorità edilizia può permettere la demolizione di parti se queste non pregiudicano la protezione dell'edificio in complesso."

GIS PLAN AG
