

CANTON GRIGIONI

COMUNE DI STAMPA



Pianificazione locale

Revisione parziale Maloja Kulm

Relazione

del 3 dicembre 2009

A. Situazione iniziale

La revisione totale della pianificazione locale in vigore è stata accettata dalle Assemblee comunali del 23 e 30 gennaio 2003.

Il Governo cantonale ha approvato la revisione totale con il decreto no. 878 del 15 giugno 2004 con osservazioni, indicazioni, riserve e ordini che non concernono il perimetro della revisione parziale.

Le modifiche richieste dal Governo sono state accettate dall'Assemblea comunale del 20 novembre 2007 e approvate dal Governo con decreto no. 985 del 6 ottobre 2009.

Il 22 gennaio 2009 l'Assemblea comunale ha accettato una revisione parziale concernente il contingentamento delle abitazioni secondarie, la riscossione di una tassa d'incentivazione e la determinazione dell'obbligo di abitazioni primarie in due aree parziali a Maloja. La procedura di approvazione cantonale è ancora in corso.

B. Obiettivi per la revisione parziale e decorso del lavoro

La revisione parziale della zona Maloja Kulm è stata accettata dall'Assemblea comunale il 26 giugno 1997 ed è entrata in vigore con l'approvazione da parte del Governo cantonale (decreto no. 2036 del 30 settembre 1997. Quale atto pianificatorio fa stato soprattutto il piano generale delle strutture per la zona Maloja Kulm.

In seguito alla revisione totale della pianificazione locale ratificata dall'Assemblea nel 2003 e dal Governo Cantonale, la zona Maloja Kulm non ha subito cambiamenti.

Nel 2006 l'Hotel Maloja Kulm SA ha inoltrato al Comune una domanda di costruzione inerente alla possibilità di destinare il 50% dell'edificio esistente ad appartamenti per abitazioni secondarie, per poter così finanziare un rinnovo dell'albergo. L'Autorità edilizia comunale, tramite decisione del 24 aprile 2006, non ha approvato un cambiamento parziale di destinazione della costruzione esistente, al fine di salvaguardare la struttura alberghiera che deve essere mantenuta nella sua integrità. Questa decisione è stata impugnata tramite ricorso di diritto amministrativo. Nella sentenza del 21 novembre 2006 il Tribunale Amministrativo del Cantone dei Grigioni ha respinto il ricorso.

Nella revisione parziale 1997 è stata delimitata anche un'area per la realizzazione di tre case d'appartamenti, il cui ricavo si sarebbe dovuto destinare al rinnovo dell'albergo, alla costruzione di una piscina, ecc. Di tutto questo fu fatto pochissimo. L'albergo, chiuso nel 2006, è perciò oggi in uno stato di degrado che non ne permette in alcun modo una sua riapertura.

Nella primavera 2008 la proprietà della Maloja Kulm SA, che comprende le particelle 1169 e 1171, è passata in nuove mani.

L'importanza dell'albergo Maloja Kulm per il paese di Maloja, per la regione e quale porta dell'intera Engadina, non viene messa in discussione; una riapertura è perciò un auspicio comune. L'obiettivo della revisione parziale è proprio quello di dare nuova vita allo storico complesso, creando le infrastrutture necessarie per un piccolo albergo con ristorante e chiosco.

Le proposte di modifica delle disposizioni pianificatorie attuali sono state elaborate dall'architetto Renato Maurizio, incaricato dal nuovo proprietario dell'albergo, in stretta collaborazione con l'autorità edilizia e i suoi consulenti nei primi mesi del 2009.

In maggio 2009 è stato inoltrato l'incarto della revisione parziale all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) per l'esame preliminare cantonale. In base al rapporto del 30 giugno 2009 e una seduta con rappresentanti dell'UST, l'incarto della revisione è stato aggiornato e completato per l'esposizione pubblica di partecipazione.

La proposta definitiva è inoltre stata discussa con i rappresentanti dell'Ufficio monumenti e dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio.

L'esposizione di partecipazione ha avuto luogo dal 28 settembre al 27 ottobre 2009. Durante l'esposizione sono state intoltrate due proposte che sono state rifiutate dal Consiglio comunale.

L'Assemblea comunale del 3 dicembre 2009 ha accettato questa revisione parziale della pianificazione locale.

L'esposizione di ricorso è pubblicata sugli organi ufficiali di pubblicazione del 17 dicembre 2009.

C. Contenuto della revisione parziale

1. Basi

• Pianificazione locale in vigore

- Legge edilizia
- Piani delle zone 1:1'000 Maloja Sud
- Piani generali di urbanizzazione 1:1'000 Maloja Sud
- Piani generali delle strutture 1:1'000 Maloja Sud
- Decreto governativo no. 878 del 15 giugno 2004

• Maloja Kulm

- Pianificazione locale: revisione parziale 1996 con DG 2036 del 30 settembre 1997
- Sentenza del Tribunale Amministrativo Cantonale del 21 novembre 2006
- Perizia Fravi&Fravi del 9 gennaio/12 febbraio 2008
- Proposte dell'arch. Renato Maurizio
- Esame preliminare cantonale: rapporto del 30 giugno 2009

2. Concetto

Attualmente l'albergo Kulm risulta essere strutturato da tre opere ben distinte, che si sono sovrapposte negli anni:

- Parte centrale: È il cuore dell'edificio, ancora ben leggibile nell'impianto del fabbricato, il cui interno fu realizzato nel 1648.
- Ala sud: Risale al 1870, quando l'edificio esistente fu oggetto di un intervento d'innalzamento di un piano e di ampliamento verso sud.
- Aggiunta a nord: Fu realizzata nel 1910-1912 su progetto degli architetti Koch & Hartmann di St. Moritz.

Nel corso degli anni seguenti si sono susseguiti vari interventi sulla sostanza esistente, compresi anche degli ampliamenti, che ne hanno danneggiato sempre più l'aspetto architettonico.

Il piano generale delle strutture prevede nuovamente la protezione della struttura originaria dell'albergo, classificandola quale edificio degno di conservazione nel senso dell'art.13 cpv. 3b) della Legge edilizia.

L'obiettivo è quello di conservare nello specifico l'interno della parte edificata nel 1648, lasciando per il resto del complesso la possibilità di trasformazioni che permettano uno sfruttamento più moderno degli spazi, facendo quindi convivere il nuovo con la tradizione.

Per quanto concerne la superficie edificabile sono possibili degli ampliamenti e degli innalzamenti, sempre che questi non alterino l'aspetto fondamentale dell'edificio, ma che, al contrario, lo rivalorizzino.

Lo sfruttamento di ogni area è limitato in base alla superficie di piano computabile possibile e all'altezza massima del colmo o del tetto piano. La volumetria realizzabile è quindi fissata.

Per finanziare gli investimenti di costruzione o di rinnovo sono ammesse abitazioni secondarie vendute a terzi per una quota massima del 40% della superficie di piano computabile complessiva realizzata, esclusi gli spazi riservati al personale; ciò a condizione che il ricavo della vendita venga investito completamente nell'albergo.

Gli appartamenti possono essere realizzati solo contemporaneamente o successivamente alla realizzazione degli spazi a scopo alberghiero.

I dettagli vanno regolati in un contratto di diritto pubblica tra il Comune di Stampa e l'Hotel Maloja Kulm AG (vedi allegato).

La consulenza architettonica è obbligatoria per tutta la zona Maloja Kulm; al committente è quindi imposto di interpellare il consulente prima dell'inoltro della domanda di costruzione.

L'area appartamenti è stata sfruttata completamente con la costruzione delle tre case d'appartamenti all'inizio del 2000.

3. Piano delle zone 1:500

- Modifiche della delimitazione della zona Maloja Kulm in vigore per quanto concerne
 - la riduzione della zona nell'angolo nord-est (stralcio dell'area stalla) con scambio di uguale superficie nell'angolo nord-ovest (ampliamento dell'area circolazione e dell'area albergo e abitazioni),
 - l'inserimento dell'area relax all'aperto a sud dell'area wellness/piscina esistente e
 - l'inserimento del chiosco esistente sull'altro lato della strada cantonale.
- Adattamento della delimitazione della zona di protezione del paesaggio in base alle modifiche della zona Maloja Kulm

4. Piano generale delle strutture 1:500

- Le **aree** del piano generale delle strutture 1997 sono state riportate e adattate alla situazione effettiva nel seguente modo:
 - Le altezze massime per le singole aree sono definite con quote s.l.m.
 - L'utilizzazione massima è determinata in base alla nuova definizione dell'indice di sfruttamento (art. 49) con la superficie di piano computabile massima (SPc).
 - Area albergo e abitazioni: Modifiche della delimitazione per compensare l'area stralciata della stalla.
 - Aree appartamenti e aree libere: Adattamento alla sovredificazione realizzata e la parcelazione definitiva.
 - Area stalla: Quest'area è stata tolta per garantire un miglior inserimento nel sito.
 - Area wellness/piscina: Piccole modifiche verso l'area appartamenti.
 - Area relax all'aperto: Ampliamento dell'area wellness/piscina verso sud con una nuova area con la possibilità di rimozione del terreno ad una quota massima di 1'805 m s.l.m. in base alla sentenza del Tribunale Amministrativo.
 - Area chiosco: Nuova delimitazione in base alla modifica dell'azzonamento.
 - Area per impianti sportivi: Adattamenti in base alle modifiche delle aree appartamenti e allo stralcio dell'area stalla.
 - Area per la circolazione: Adattamento per l'ingresso all'autorimessa e ai parcheggi a nord dell'area.
- **Edifici degni di conservazione**: La parte vincolata dell'albergo è stata ridotta modestamente con lo stralcio dell'ala nord-est dell'albergo.

5. Legge edilizia

Art. 45: Zona Maloja Kulm (sostituzione dell'articolo in vigore)

Completamento dell'articolo in vigore con la definizione di tutte le aree delimitate nel piano generale delle strutture. Le aree più importanti sono:

- L'**area albergo e abitazioni** è riservata per l'esercizio di attività alberghiere a scopo turistico o di cura e riposo. Sono ammessi spazi adibiti ad attività commerciali, artigianali e culturali, se esse non pregiudicano l'attività alberghiera.
Sono considerate attività alberghiere quelle svolte in ristoranti, trattorie, alberghi tradizionali e garni. Per finanziare gli investimenti di costruzione o di rinnovo sono ammesse abitazioni secondarie vendute a terzi per una quota massima del 40% della superficie di piano computabile complessiva dell'edificio; ciò a condizione che il ricavo della vendita venga investito completamente nell'albergo.
La committenza deve indicare a priori come intende impiegare il ricavo della vendita; dopo la conclusione dei lavori di costruzione essa deve presentare un resoconto a tale riguardo. A titolo di garanzia il Comune può ordinare anche delle adeguate misure cautelative.
- L'**Area appartamenti** è riservata agli appartamenti esistenti. Lo stato attuale è garantito.
- Nell'**area per impianti sportivi** è ammessa la realizzazione d'impianti sportivi e di un'auto-rimessa sotterranea. Non sono ammesse altre costruzioni, ad eccezione delle recinzioni necessarie. Sono tuttavia ammesse modifiche del terreno che risultano indispensabili per la costruzione degli impianti sportivi.
- L'**Area wellness/piscina** è riservata alla realizzazione di una struttura wellness e piscina con i relativi servizi.
- L'**Area relax all'aperto wellness** è riservata ad attività all'aperto legate all'esercizio delle attività di wellness; sono ammesse unicamente modifiche del terreno come da indicazioni contenute nel piano generale delle strutture.
- L'**area per la circolazione** serve per gli accessi all'albergo, all'auto-rimessa e ai parcheggi.
- L'**Area chiosco** è destinata a una struttura chiosco con relativi servizi.
- L'**Area libera** serve per la strutturazione dell'intera sopraedificazione; non sono ammesse opere di soprastruttura di nessun genere.
- La **consulenza architettonica** è obbligatoria e a spese del committente.

Allegato:

Contratto di diritto pubblico tra il Comune di Stampa e l'Hotel Maloja Kulm AG