



Comune di Poschiavo

Messaggio

**Per la votazione comunale
del 9 giugno 2024**

riguardante

**la revisione parziale anticipata
della Pianificazione locale
“Zona artigianale Apollo” a Li Curt**

**(approvato dal Consiglio comunale il 6 febbraio 2024
e dalla Giunta comunale il 9 aprile 2024)**

Indice

1. Premessa.....	5
2. Motivi per la revisione parziale	6
3. Oggetto della revisione parziale anticipata "Zona artigianale Apollo"	7
4. Intenzioni relative ai terreni comunali	9
5. Costi	9
6. Argomenti per l'approvazione della Zona artigianale Apollo	10
7. Raccomandazione di voto e proposta della Giunta comunale	11

Allegati (estratti degli strumenti pianificatori in votazione):

- A1 Piano delle zone 1:1'000
"Revisione parziale anticipata Apollo"
- A2 Piano generale delle strutture 1:1'000
"Revisione parziale anticipata Apollo"
- A3 Art. 46bis della Legge edilizia comunale

Gli allegati completi sono consultabili in Casa comunale (durante gli orari d'ufficio) e sulla pagina web del Comune, tre settimane prima della votazione.

Care Concittadine
Cari Concittadini

In vista della votazione del 9 giugno 2024, vi sottoponiamo il progetto di revisione parziale anticipata della Pianificazione locale che si prefigge di creare una nuova Zona artigianale a Li Curt, presso l'ex pensione Apollo 12.

1. PREMESSA

Da diversi anni, il Comune è impegnato nella revisione totale della vigente Pianificazione locale, entrata in vigore nel 2003. I temi da affrontare sono molteplici, alcuni controversi. Visto lo stato attuale della procedura e le prossime scadenze, non si può prevedere che i nuovi piani possano entrare in vigore in tempi brevi. Un imprenditore artigianale, in particolare, si trova in difficoltà perché la sua ditta non ha spazio sufficiente per produrre quanto gli viene chiesto dai clienti; avrebbe bisogno di più del doppio della superficie di lavoro attuale. Se, fino ad ora, l'Autorità edilizia ha potuto autorizzare una buona parte dei progetti di costruzione in conformità alla vigente Zona di pianificazione (blocco delle costruzioni che vige durante i lavori di revisione della Pianificazione locale) con modifiche o condizioni più o meno incisivi, nel presente caso non ha trovato alcuna possibilità di autorizzazione che non comporti una modifica pianificatoria. Poiché l'impellenza di dislocare, rispettivamente di ampliare l'officina è aumentata di anno in anno da quando è in vigore la Zona di pianificazione, l'imprenditore si trova costretto a decidere se cercare un terreno altrove, in un altro comune o in un'altra regione, per far fronte alle necessità aziendali o attendere ancora, senza avere la sicurezza che la revisione totale della Pianificazione locale vada a buon fine.

Il Consiglio comunale ha riconosciuto il problema dell'imprenditore e ha rilevato come altre ditte si trovano in situazioni non così difficili ma simili. In questo senso, ha ritenuto necessario e giustificato procedere con un adeguamento parziale della Pianificazione **fin d'ora**, cioè anticipatamente rispetto alla presentazione agli aventi diritto di voto dell'esito del riesame totale della Pianificazione locale, che permetta all'imprenditore in parola e ad altri che si trovano in situazioni analo-

ghe di dotarsi di un'officina al passo coi tempi. Con questa **revisione parziale anticipata** della Pianificazione locale, il Consiglio comunale intende creare un'ulteriore, ma limitata, riserva di zona artigianale subito disponibile per superare il periodo da qui fino all'approvazione dei nuovi piani.

La nuova Pianificazione locale conterrà, a sua volta, riserve per coprire il fabbisogno di terreno lavorativo per i prossimi 15 anni; questo è l'usuale periodo di validità delle Pianificazioni locali e il limite dimensionale degli azzonamenti in base al diritto federale.

Nel limite delle sue possibilità e nel rispetto delle norme pianificatorie, il Consiglio comunale tiene conto delle richieste delle imprese locali perché è su di esse che si fonda l'economia regionale. L'interesse pubblico dell'economia regionale risiede nei posti di lavoro e nel gettito fiscale che essa genera sul posto. Il compito comunale nell'ambito dell'economia regionale è quello di mettere a disposizione, tramite gli strumenti pianificatori, sufficienti zone edificabili, in particolare lavorative o miste ben urbanizzate. Con questa revisione parziale anticipata della Pianificazione locale, il Consiglio comunale attende ai propri obblighi pianificatori in forma alternativa ed eccezionale. La regolare procedura di revisione totale comporterebbe, nel caso specifico, svantaggi e rischi non indifferenti.

2. MOTIVI PER LA REVISIONE PARZIALE

Ogni revisione parziale anticipata torna più utile a chi ne è avvantaggiato, non foss'altro che in termini di tempo, rispetto a chi deve attendere l'adozione della revisione totale. Ciò nonostante, la situazione particolare giustifica un'eccezione. Dovessero essere date, in un altro contesto, le stesse premesse valide per la Zona artigianale Apollo, nulla si opporrebbe allo svolgimento di una procedura di revisione parziale anticipata simile a quella ora proposta. Sotto il titolo di "situazione particolare" si elencano le seguenti caratteristiche specifiche alla richiesta dell'imprenditore:

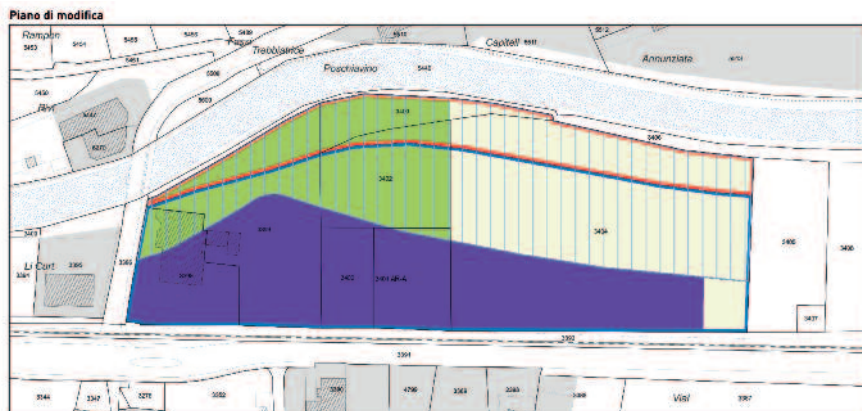
- richiesta pendente da anni (in questo caso 5/6 anni);
- necessità reale e impellente (in questo caso dichiarazioni del richiedente e verifiche sul posto);

- terreno proprio (in questo caso assieme ad altri imprenditori) in modo preponderante già in zona edificabile;
- esistenza di un concetto d’inserimento a dimostrazione di un buon effetto generale e di un uso compatto del suolo (in questo caso valido per tutta l’area della revisione);
- fabbisogno certificato a livello comunale (in questo caso ca. 3/4 ettari di zona lavorativa supplementare, vedi esposizione pubblica di partecipazione del gennaio-aprile 2023).

Questo per quanto riguarda l’eccezionalità della situazione dell’imprenditore. Per quanto riguarda casi di imprenditori in simili situazioni, il Comune stesso e un altro proprietario mettono a disposizione un’ulteriore superficie per far fronte a necessità di realizzazione. In questo senso, la parità di trattamento vale per le situazioni impellenti.

3. OGGETTO DELLA REVISIONE PARZIALE ANTICIPATA “ZONA ARTIGIANALE APOLLO”

Oggetto della revisione è la creazione presso l’ex pensione Apollo 12 in località Li Curt di una nuova zona artigianale basata su di un concetto d’inserimento concreto. La Zona artigianale Apollo (AR-A) si compone, in parte preponderante, dell’azzoneamento di terreno attualmente non edificabile situato in Zona altro territorio comunale (ATC) e, in parte, subordinata alla riclassificazione della vigente Zona villaggio (V) nella quale si trova, appunto, l’ex pensione Apollo 12.



In violetto, la Zona artigianale Apollo AR-A (tratteggiato azzurro verticale, spazio riservato alle acque / verde chiaro, zona agricola / verde intenso, zona di rispetto / bordo rosso, zona di pericolo rosso / bordo blu, zona di pericolo blu, vale per tutta la AR-A)

Il nuovo azzonamento misura 4'434.8 mq (non compresi i 1'725.4 mq che si trovano già ora in zona V e che sono da riclassificare in zona AR-A); questa misura è molto inferiore alla misura oltre la quale è necessaria una coordinazione regionale (Piano direttore regionale). L'azzonamento è limitato ad est dalla Zona con spazi riservati alle acque del Poschiavino, già definita precedentemente con l'approvazione del progetto idroelettrico Lagobianco, ad ovest dalla linea della Ferrovia retica, a nord dalla strada per Prada e a sud dall'ultimo spicchio di terreno utile per farvi un capannone. La nuova zona è determinata nel Piano delle zone 1:1'000 "Revisione parziale anticipata Apollo" (Allegato 1).

I terreni coinvolti sono le part. 3398 e 3399 dell'imprenditore che ha dato inizio al progetto (per un totale di 2'400.1 mq attribuiti alla Zona artigianale Apollo su un totale di 2'257 mq attualmente in Zona villaggio che, però, vengono dedotti dallo spazio riservato alle acque), le part. 3400, 3401 e 3402 del Comune di Poschiavo (per un totale di 1'628 mq) e la part. 3404 di un altro proprietario (per un totale di 2'132.0 mq) utile per sfruttare appieno il terreno disponibile (la parte troppo stretta del terreno diventa zona agricola). Nella nuova zona è possibile realizzare le costruzioni definite nel Piano generale delle strutture 1:1'000 "Revisione parziale anticipata Apollo" (Allegato 2). Gli edifici ammissibili sono disposti in base ad un disegno unitario che assicura un buon inserimento nel paesaggio circostante. I corpi di fabbrica variano per dimensione, altezza e disposizione nei confronti dell'asse interno di circolazione. Nei confronti della Via Principale, essi sono schermati da un filare alberato sotto il quale sono disposti i parcheggi di chi vi lavora. È possibile costruire un grande parcheggio comune sotto i diversi blocchi.

Il disegno del nuovo insediamento lavorativo è stato fatto da un apprezzato studio di architettura. Questo studio ha curato il progetto di massima dell'imprenditore, proprietario dell'ex pensione Apollo 12. A seguito dell'estensione della zona ai terreni del Comune e di un terzo proprietario, su richiesta del Comune, si è occupato della configurazione urbanistica di tutto il perimetro della revisione con l'incarico di creare un assieme unitario, curato e ben integrato nel sito.

Il gioco delle diverse altezze e dei diversi arretramenti, così come le sistemazioni esterne a verde, toglie al complesso l'impersonalità degli impianti industriali.

Il carattere unitario del complesso è ottenuto, nonostante la variabilità dei volumi, attraverso l'uso di materiali, colori, dettagli e tecniche costruttivi uguali per ognuno dei corpi di fabbrica. L'unità dell'apparenza esterna è regolata nello specifico articolo di Legge edilizia (Allegato 3). Allo scopo di garantire la realizzazione del disegno d'assieme unitario, il concetto d'inserimento vale come progetto d'indirizzo da rispettare per ogni intervento. Nello stesso articolo si esclude l'uso della zona a scopo residenziale e di commercio al dettaglio, a sostegno dell'uso prioritario artigianale e di servizi. Per l'imprenditore che ha dato inizio al progetto vale un obbligo di costruzione ridotto a cinque anni rispetto allo standard legale di otto anni che vale per gli altri proprietari. Vale, infine, l'obbligo di tetti a falda e di copertura con pannelli solari.

4. INTENZIONI RELATIVE AI TERRENI COMUNALI

È intenzione del Consiglio comunale mettere i terreni di sua proprietà a disposizione di chi vanta una necessità di realizzazione impellente, non appena questa revisione parziale anticipata della Pianificazione locale sarà passata in giudicato.

L'attribuzione verrà fatta sulla base di un concorso di offerenti. La classifica terrà conto dell'impellenza della necessità, del tipo e della quantità degli impieghi, delle garanzie di realizzazione, dell'identificazione dell'offerente con il territorio locale, del plusvalore regionale generato e simili.

5. COSTI

I costi maturati per la revisione anticipata della Pianificazione locale, per la progettazione di massima, per il concetto e studio per l'edificazione stimati a ca. CHF 90'000.00, vanno a carico dei proprietari dei terreni, in proporzione al volume utile realizzabile.

Poiché il terreno comunale viene azzonato a scopo artigianale, cioè non per realizzare edifici e impianti necessari allo svolgimento dei propri compiti pubblici, anche il Comune è chiamato, come gli altri proprietari privati, a versare il plusvalore pianificatorio.

Questo ammonta al 30% della differenza di valore tra il terreno prima della revisione (altro territorio comunale) e il valore del terreno dopo l'approvazione della revisione (zona artigianale). La decisione di tassazione avviene subito dopo che la revisione in parola sarà passata in giudicato; i valori determinanti saranno basati su una perizia di stima dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari dei Grigioni. Il plusvalore immobiliare è dovuto al momento della vendita del terreno o della sua edificazione; anche per il Comune quest'ultimo è recuperabile attraverso il canone di diritto di superficie o il prezzo di vendita.

Il terreno da azzonare dispone dell'urbanizzazione di base e generale ma non dell'urbanizzazione di dettaglio all'interno dell'area da edificare. La progettazione e la realizzazione dell'urbanizzazione di dettaglio, e con ciò la definizione degli impianti comuni e le relative ripartizioni, comportano ulteriori costi che sono recuperabili attraverso il canone di diritto di superficie o il prezzo di vendita.

6. ARGOMENTI PER L'APPROVAZION DELLA ZONA ARTIGIANALE APOLLO

- Un comparto non contestato della revisione totale della Pianificazione locale viene evaso anticipatamente senza causare danno alle restanti zone artigianali;
- una ditta che da anni attende di poter realizzare la sua nuova sede viene messa in condizione di farlo;
- il terreno di questa ditta è già, in buona parte, in zona edificabile;
- il terreno azzonato permette anche ad altre ditte, in situazioni simili, di poter realizzare anticipatamente i propri intenti;
- la revisione è utile per l'economia locale e regionale;
- l'accesso alla strada cantonale e gli allacciamenti sono già predisposti.

7. RACCOMANDAZIONE DI VOTO E PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE

Considerato quanto esposto sopra, la Giunta comunale chiede di approvare **la revisione parziale anticipata “Zona artigianale Apollo”** a Li Curt, l’aggiunta dell’art. 46 bis e la modifica dell’art. 53 alla Legge edilizia comunale.

Con la realizzazione di questo progetto pianificatorio, è possibile mitigare, almeno in parte, gli effetti della Zona di pianificazione per più imprese locali.

Vogliate gradire, care Concittadine e cari Concittadini, l’espressione della nostra massima stima.

Poschiavo, 9 aprile 2024

Per la Giunta comunale:

Il Presidente: Daniele Compagnoni

Il Cancelliere: Nicola Passini

A1 - ALLEGATI

Piano delle Zone 1:1'000

Piano di modifica


Determinazioni

Utilizzazione di base - zone edificabili

GS in base all' OIG [art. 43]	Base legale
 AR-A	Zona artigianale Apollo III Art. 46 ^{bis} LE

Utilizzazione di base - zone non edificabili

	Zona agricola III Art. 32 LPTC
---	--------------------------------

	Zona di rispetto Art. 35 LPTC
---	-------------------------------

Utilizzazioni multiple

	Zona con spazi riservati alle acque Art. 37a LPTC
---	---

	Zona di pericolo 1 Art. 38 LPTC
---	---------------------------------

	Zona di pericolo 2 Art. 38 LPTC
---	---------------------------------

Contenuti informativi

Indicativo

	Zona edificabile
---	------------------


	Acqua
---	-------

Piano di informazione

Modifiche integrate nella revisione totale della pianificazione locale, Fondovalle

Utilizzazione di base - zone edificabili

GS in base all' OIG [art. 43]	Base legale
 N	Zona nucleo III Art. 32 LEC0

 AN	Zona ampliamento nucleo III Art. 34 LEC0
---	--

 AR	Zona artigianale-residenziale III Art. 37 LEC0
--	--

 AR-A	Zona artigianale Apollo III Art. 46 ^{bis} LE
--	---

 A	Zona artigianale III Art. 38 LEC0
---	-----------------------------------

 CA	Zona per costruzioni accessorie Art. 42 LEC0
--	--

Utilizzazione di base - zone non edificabili

	Zona agricola III Art. 32 LPTC
---	--------------------------------

	Zona di rispetto Art. 35 LPTC
---	-------------------------------


	Zona altro territorio comunale III Art. 41 LPTC
---	---

Utilizzazioni multiple

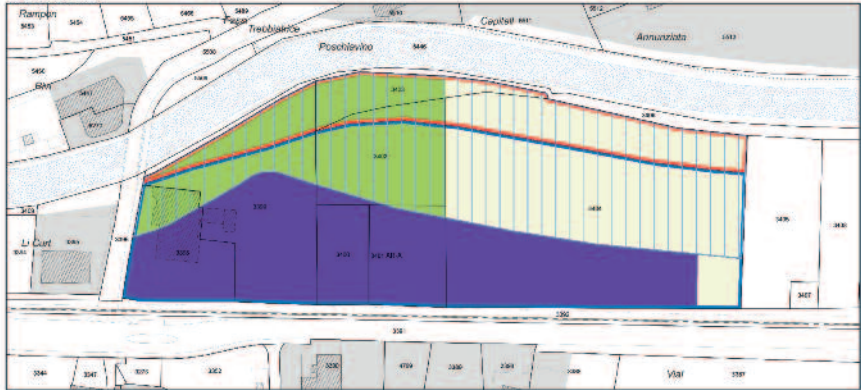
	Zona di rispetto Art. 35 LPTC
---	-------------------------------

	Zona con spazi riservati alle acque Art. 37a LPTC
---	---

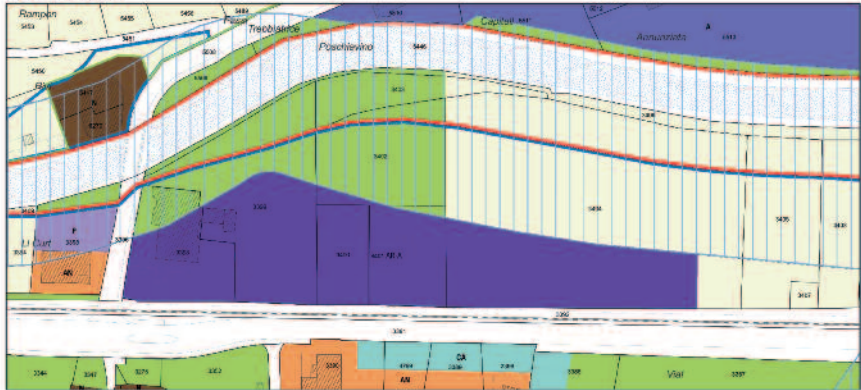
	Zona di pericolo 1 Art. 38 LPTC
---	---------------------------------

	Zona di pericolo 2 Art. 38 LPTC
---	---------------------------------

Piano di modifica



Piano di informazione



Contenuti informativi

Indicativo



Acqua



Fonte: misurazione ufficiale (MU), Comune di Poschiero, Cantone dei Grigioni, 23.02.2024

 **STW**
AG für Raumplanung

Data: 11.12.2023_BN / 28.02.2024_Da

Obweggstrasse 7 7000 Chur
www.stw.swiss info@stw.swiss
Tel: 081 254 38 20

Objekt: T2022-592 Format: 29.7 / 73 cm

A2 - ALLEGATI

Piano generale delle strutture 1:1'000

Determinazioni

Base
legale

Oggetti di strutturazione



Campi edificabili A-F

Art. 46^{bis} LE



Area di circolazione

Art. 46^{bis} LE



Area parcheggio alberato

Art. 46^{bis} LE



Area accessoria

Art. 46^{bis} LE



Filare alberato obbligatorio

Art. 46^{bis} LE



Accesso parcheggio interrato

Art. 46^{bis} LE

Contenuti informativi

Indicativo



Zona edificabile



Acqua



Linea di arretramento

Art. 55 LPTC

Fonte: misurazione ufficiale (MU), Comune di Poschiavo, Cantone dei Grigioni, 23.02.2024

 **STW**
AG für Raumplanung

Data: 11.12.2023_BN / 28.02.2024_Da

Gäuggelistrasse 7
www.stw.swiss
Tel: 081 254 38 20

7000 Chur
info@stw.swiss

Objekt: T2022-592 Format: 29.7 / 63 cm





A3 REVISIONE PARZIALE

ART. 46bis LEGGE EDILIZIA - ZONA ARTIGIANALE APOLLO

- 1 La zona artigianale è destinata alla produzione di beni e di servizi. Non sono ammessi abitazioni e negozi al dettaglio.
- 2 L'intensità dell'utilizzazione e la strutturazione degli edifici e degli impianti ammissibili sono definite nel Piano generale delle strutture Apollo. Gli edifici artigianali possono essere realizzati all'interno dei Campi edificabili A-F. Nell'Area accessoria possono essere realizzati accessi, parcheggi, annessi ortogonali ai Campi edificabili e a un sol piano alti al massimo 5 metri, sistemazioni a verde e simili, sempre che non ostacolino la circolazione comune e non rovinino il buon effetto generale.
- 3 Il concetto d'inserimento Apollo aggiornato al 21 febbraio 2024 vale come progetto d'indirizzo. Modifiche rispetto al progetto d'indirizzo in fase di domanda di costruzione vanno concordate con il Comune di Poschiavo. Materiali, tipologie costruttive, dettagli e colori così come le sistemazioni esterne devono essere di principio uguali per tutti i fondi.
- 4 Il filare alberato lungo la ferrovia è obbligatorio.
- 5 Nella zona artigianale Apollo non sono ammessi il deposito di materiali al di fuori delle costruzioni, in particolare lungo il perimetro esterno, e le recinzioni. In via eccezionale è permesso il deposito temporaneo lungo il confine con la Ferrovia retica.
- 6 Il riparto dei costi di realizzazione e di gestione delle infrastrutture così come le perequazioni fra i proprietari dei fondi avvengono in analogia alla procedura di piano di quartiere.
- 7 L'obbligo di costruzione deve essere attuato entro cinque anni sulle part. 3398 e 3399. Per le altre part. vale l'obbligo legale di otto anni. L'obbligo è considerato adempiuto se almeno l'80% dello sfruttamento massimo è realizzato prima del termine.

- 8 Valgono i seguenti parametri edificatori; il confine della zona artigianale non può essere in ogni caso superato:
- a) Dimensioni e altezza massime: blocco A 12.5x23.5 m, altezza alla gronda 10 m.
 - b) Dimensioni e altezza massime: blocco B 20x30 m, altezza alla gronda 7 m.
 - c) Dimensioni e altezza massime: blocco C 20.5x18 m, altezza alla gronda 9 m.
 - d) Dimensioni e altezza massime: blocco D 15x20.5 m, altezza alla gronda 7 m.
 - e) Dimensioni e altezza massime: blocco E 8x17 m, altezza alla gronda 7 m.
 - f) Dimensione e altezza massime: blocco F 16.5x38 m, altezza alla gronda 10 m.
 - g) L'altezza massima dei blocchi valgono a partire dalla quota dell'asse di distribuzione interno. La quota dell'asse è definita dalla quota del suo imbocco e dalla quota dalla pendenza naturale del terreno in direzione sud e in direzione dei binari. La quota dell'imbocco è definita d'accordo con l'Ufficio tecnico cantonale e con la Ferrovia retica.
 - h) Fra i blocchi A e B l'altezza massima può essere invertita.
 - i) Sono ammesse modeste variazioni delle misure al suolo dei singoli blocchi e dei relativi spazi di collegamento a patto che il disegno generale sia rispettato e che i limiti di zona non siano superati.
 - l) I tetti vanno realizzati a doppia falda simmetrica con leggera pendenza uguale per tutti i blocchi principali e direzione del colmo parallelo all'asse di distribuzione interno.
 - m) I tetti e le facciate esposte sufficientemente al sole vanno rivestiti con pannelli solari. L'esecuzione degli impianti solari deve rispettare la "Guida per impianti solari" emanata dal Cantone in vigore al momento della progettazione.
 - n) Valgono i Gradi di sensibilità fonici (GS) III.

ART. 53 SCHEMA DELLE ZONE

	Tipo di costruzione	IS	Misure massime	Distanza dal confine	Grado delle emissioni
<i>omissis</i>					
46 ^{bis} AR-A zona artigianale Apollo	vedi Piano generale delle strutture Apollo				-
<i>omissis</i>					

