

Cantone dei Grigioni
Comune di Poschiavo



Revisione parziale anticipata
“Zona artigianale Apollo”
Approvazione

Rapporto di Pianificazione
e Partecipazione (RPP)

Impressum

Progetto:

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. della Pianificazione locale

Zona artigianale Apollo

Committente:

Comune di Poschiavo

Documento:

Rapporto di Pianificazione Partecipazione (RPP)

Stato della procedura:

Approvazione

Numero dell'incarico:

T2022—592

Indirizzo d'archivio:

Z:\4_Poschiavo\T2022-592_PQ_APOLLO\01_RAP\02_Resultate

Data dell'ultimo aggiornamento:

26 agosto 2024

Autori:

[Redacted]

Indice

1.	Situazione iniziale	4
1.1	Premessa	4
1.2	Zona di pianificazione	6
1.3	Tema e prospettiva	7
2.	Obiettivo e motivazione della revisione	7
2.1	Ponderazione	8
2.1.1	Giustificazione	8
2.1.2	Pregiudizio	8
2.2	Conclusione	9
3.	Esame preliminare	9
3.1	Contenuto dell'esame	9
3.2	Risposta	10
4.	Esposizione pubblica di partecipazione	11
4.1	Istanza del proprietario della part. 3404 e cofirmatari del 13.04.2023 (data del timbro d'entrata)	11
4.1.1	Constatazioni e considerazioni	12
4.1.2	Conclusione	13
4.2	Istanza dei proprietari della part. 3347 del 28.04.2023	13
4.2.1	Constatazioni e considerazioni	13
4.2.2	Conclusione	15
4.3	Varia	15
5.	Oggetto della revisione	15
5.1	Piano delle zone	15
5.2	Piano generale delle strutture	16
5.3	Legge edilizia	18
5.4	Vantaggi e svantaggi pianificatori	19
5.4.1	Plusvalore per azionamenti	19
5.4.1	Plusvalore per riclassificazioni e intensificazioni dell'uso ammissibile	19
5.4.2	Riassunto del plusvalore	20
5.5	Superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC)	20
6.	Procedure	21

1. Situazione iniziale

1.1 Premessa

La [redacted] di Li Curt lamenta da tempo un’acuta mancanza di spazio nella propria officina in Via da Vial. Per questa ragione ha anche dovuto rifiutare degli incarichi. Presso la sede attuale (part. 3460 e 3461) in Zona villaggio (V) non è possibile ampliare l’officina per mancanza di terreno utile in zona edificabile; manca anche lo spazio esterno e alcuni vicini sono infastiditi dalle emissioni.



Illustrazione 1: Stato attuale in Via da Vial

Allo scopo di ovviare alla mancanza di spazio, la ditta ha acquisito assieme al altri co-proprietari il fondo su cui sorgono la ex pensione Apollo 12 e i suoi annessi con l’intenzione di realizzarvi una nuova sede. Questa proprietà (part. 3398 e 3399), parzialmente in V, è interessante per l’imprenditore, perché si trova a poche centinaia di metri dalla attuale officina e dalla sua abitazione (ca. 300 in linea d’aria). Permette, cioè, diverse sinergie con la struttura esistente. La superficie edificabile attualmente in V misura ca. 2’258 mq. La restante parte dei mappali si trova in Zona libera (ZL) e in Altro territorio comunale (ATC), entrambe, zone non edificabili.



Illustrazione 2: Pianificazione vigente. A sinistra, l’ubicazione attuale della ditta [redacted] (Via da Vial). A destra, l’ubicazione auspicata (pensione Apollo 12)

Il Comune di Poschiavo ha riconosciuto la necessità di un ulteriore spazio lavorativo della ditta in questione e l'impossibilità della stessa di soddisfare il fabbisogno presso la sua sede attuale, circondata com'è da zone non edificabili o già edificate in larga misura. Nemmeno un ampliamento al suo interno (cioè, nella vigente V) entra in linea di conto, giacché il terreno è già sfruttato al massimo.

Nell'ambito della corrente Revisione totale della Pianificazione locale (RT-PL) ha pertanto dato seguito alle richieste imprenditoriali: la vigente V sulla quale sorge la pensione Apollo 12 e il terreno circostante sono stati attribuiti alla Zona artigianale (A). Una **bozza consolidata** di questa modifica esiste dal 2021, allorquando la RT-PL è stata sottoposta al Cantone per l'esame preliminare.



Illustrazione 3: Bozza di Revisione totale della Pianificazione locale (RT-PL), settore Fondovalle, così come andata in esposizione pubblica di partecipazione nel 2023; estratto del Piano delle zone riguardante l'area dell'ex pensione Apollo 12.

Poiché nel corso della corrente RT-PL sono da attuare – in base al diritto superiore in materia di protezione delle acque – le Zone con spazi riservati alle acque (SRA) giusta l'art. 37a della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC), la nuova A è stata limitata alla **superficie che si trova al di fuori dello spazio da riservare alle acque** del Poschiavino. Questo spazio è già stato definito in forma vincolante quale misura di compensazione ecologica nell'ambito dell'approvazione governativa del progetto idroelettrico di innalzamento della diga del Lago Bianco della [REDACTED]. Di conseguenza, il perimetro della rivitalizzazione quale compenso ecologico viene riportato senza alcuna modifica nella RT-PR. In altre parole, questa superficie sarà con ogni buona probabilità rinaturalizzata nell'ambito della realizzazione del progetto Lago-bianco. L'azzone della superficie della part. 3399 che ora si trova fuori della zona edificabile (ATC verde chiaro a sud della pensione, lungo i binari, vedi ill. 2) compensa, se pur non completamente, la riduzione della V dovuta alla delimitazione della SRA. Questa compensazione, che di per sé non è obbligatoria, supplisce parzialmente a quella parte di V edificata con il ristorante – subalterno 1 – che in virtù della protezione

dello stato di fatto avrebbe potuto restare in zona edificabile, se pur con limitazioni edilizie importanti (equivalenti alle norme valide fuori zona edificabile).

Inoltre, per quanto non sovrapposti dalla SRA, oltre ai fondi 3398 e 3399 in parola sono stati attribuiti alla A anche i contigui fondi 3340, 3341 e 3342 di proprietà del Comune di Poschiavo. Scopo dell’azzonamento pubblico è quello di praticare una – se pur modesta – politica fondiaria attiva nel campo degli usi territoriali lavorativi.

Per quest’area è stato elaborato un concetto d’inserimento che prevede, risp. prevedeva una edificazione contigua o semi-contigua lungo i binari della Ferrovia retica (FR), rispettivamente la Via Principale. Alla base del concetto sta l’idea di uso razionale e compatto del suolo, come pure di una apparenza dei capannoni uniforme e ben congegnata.



Illustrazione 4: Concetto d'inserimento Apollo tratto dal Rapporto di pianificazione e partecipazione andato in esposizione pubblica di partecipazione del 2023 assieme alla bozza di Revisione totale della Pianificazione locale (RT-PL)

1.2 Zona di pianificazione

Attualmente vige su tutto il territorio del Comune di Poschiavo una Zona di pianificazione volta a salvaguardare la RT-PL. Questa limitazione impone che l’attuale V possa essere utilizzata solo limitatamente a quanto non compreso nella SRA e a quanto non contrasti con la futura A, incluso il relativo concetto di inserimento. Di fatto, non è possibile autorizzare e nemmeno opportuno realizzare un progetto parziale di delocalizzazione della ditta di [REDACTED] sulle part. 3398 e 3399 in V, perché la superficie eventualmente a disposizione è troppo esigua (dopo la riduzione dovuta alla SRA resterebbero in V ca. 1'725 mq) e perché le esigenze di produzione razionale presuppongono la disponibilità di volumi costruiti allungati e contigui, in particolare utili per installarvi un carro-ponte (il terreno rimanente sarebbe piuttosto squadrato).

La realizzazione di una nuova officina razionale non può essere suddivisa in tappe (da realizzarsi ad es. una relativamente a corto termine nell’ambito di validità della vigente V presso la pensione Apollo e una successiva in A più tardi, quanto la RT-PL sarà stata approvata), perché i processi di produzione e di lavorazione presuppongono una se-

quenza lineare ininterrotta con inizio in un comparto accettazione/forniture, un comparto produzione con macchine disposte una dopo l'altra in corrispondenza delle fasi di lavoro e una fine in un comparto imballaggio/spedizione. Per la stessa ragione, cioè per l'impossibilità di adottare processi produttivi e di lavorazione razionali, non è pensabile suddividere la nuova officina su due piani (come eventualmente ammissibile in V e originariamente ipotizzato).

1.3 Tema e prospettiva

Ne consegue, che le attuali premesse pianificatorie non sono date per effettuare il dislocamento e nemmeno un dislocamento parziale della ditta prima che la RT-PL sia entrata in vigore.

A seguito dell'esposizione pubblica di partecipazione del 23 gennaio 2023 fino al 21 febbraio 2023 con termine d'inoltro delle osservazioni prolungato fino al 28 aprile 2023, sono state inoltrate ca. 280 proposte e/o obiezioni. Stimato il tempo necessario per evadere le ca. 280 istanze, per nuovamente esporre le modifiche apportate al progetto di RT-PL concernente il settore Fondovalle a seguito delle istanze assieme alla bozza di RT-PL concernente il settore Paesaggio che andrà in esame preliminare presso il Cantone prossimamente, per evadere le istanze inoltrate in occasione della seconda esposizione pubblica prevista per fine 2024 e per preparare il dossier di RT-PL da mandare in votazione popolare non si può prevedere un'approvazione comunale prima di metà 2025 e un'approvazione cantonale per fine 2025 se non oltre (con tempi più o meno lunghi a dipendenza del numero e della complessità di eventuali ricorsi di pianificazione). In questo senso, seguendo lo scadenziario della RT-PL, ammesso che le decisioni siano positive ed eventuali ricorsi siano decisi a favore della RT-PL, in particolare a favore della Zona artigianale Apollo, il tempo d'attesa per la ditta in questione sarebbe cospicuo.

Per l'imprenditore si tratta di aspettare ancora un paio d'anni; almeno. A sua detta, la gestione dello spazio nella sede attuale è difficile anche per i collaboratori: il volume di lavoro è raddoppiato negli ultimi cinque/sei anni, mentre la disponibilità di spazio è restata invariata. Urge un ampliamento, rispettivamente una dislocazione.

2. Obiettivo e motivazione della revisione

Come detto, per la ditta in questione la realizzazione di una nuova officina è impellente da diversi anni. Essa si trova nel dilemma di sapere, risp. decidere, se attendere l'entrata in vigore della RT-PL per fine 2025 – inizio 2026, oppure se trovare altrove un terreno pronto all'edificazione.

Per l'ente pianificante, invece, la questione è quella di sapere se esistono sufficienti motivi per trattare la parte della RT-PL che concerne l'area dell'ex pensione Apollo 12 prioritariamente rispetto alla regolare procedura di elaborazione, partecipazione, adozione e approvazione (che, come detto, non può essere portata a termine in tempi utili per questo particolare imprenditore). In altre parole, se le premesse sono date per

adottare eccezionalmente una procedura di **revisione parziale anticipata** della pianificazione locale per il solo comparto in questione.

2.1 Ponderazione

Per fare una scelta se procedere con una revisione parziale anticipata o meno, l'ente pubblico deve chiarire due questioni rilevanti: (1) valutare se una revisione parziale anticipata del comparto Apollo, cioè il corrispondente trattamento di favore accordato alla [REDACTED] (oltre che agli altri terreni coinvolti) è giustificato o meno e (2) valutare se una revisione parziale anticipata del comparto Apollo crea un precedente con effetto nocivo sulla RT-PL, settore Fondovalle nel senso che apre le porte ad altre richieste simili che potrebbero minare la coerenza dell'intero progetto pianificatorio di RT-PL.

2.1.1 Giustificazione

Dal punto di vista dell'**economia regionale**, la giustificazione dell'eccezione è data: la ditta è radicata nel territorio, ha una forte componente di esportazione interregionale, è su un percorso di crescita sostenibile (cioè, lenta, robusta e basata su una continuità pluridecennale) fatto anche di successione generazionale familiare e ha una comprovata necessità di rinnovamento, ampliamento e razionalizzazione delle infrastrutture a disposizione.

Con la revisione parziale in oggetto si permette, in particolare attraverso il terreno di proprietà comunale, anche ad altre aziende con simili necessità impellenti di realizzazione una più rapida attuazione delle proprie aspirazioni. Gli interessati non mancano.

Questa giustificazione è in linea con l'interesse pubblico a sostegno dell'economia locale con impatto, rispettivamente plusvalore sovraregionale (la ditta beneficiaria della revisione è fortemente attiva in Engadina e, se pur meno intensamente, anche nel resto del Cantone). Frenare o inibire in un modo o nell'altro la realizzazione di una nuova sede significherebbe indirettamente nuocere allo sviluppo aziendale ed economico della ditta (e indirettamente allo sviluppo regionale).

Inoltre, una soluzione relativamente veloce della delocalizzazione sarebbe di vantaggio anche per il vicinato contiguo alla sede attuale, in particolare al campeggio (limitazione delle emissioni e del traffico); in caso di dislocazione, l'attuale sede sarebbe smantellata.

Infine, questa revisione parziale anticipata scongiura indirettamente l'eventualità che la ditta possa trasferirsi, per mancanza di terreno disponibile a Poschiavo, in un altro comune dentro o fuori valle.

2.1.2 Pregiudizio

Affinché i presupposti della creazione di un precedente nocivo siano dati, bisogna che le condizioni riscontrate oggettivamente nel caso che ha fatto l'oggetto dell'eccezione siano ripetibili, in particolare le sue caratteristiche – in questo caso pianificatorie – siano riscontrabili frequentemente in altre situazioni e contesti.

Nel caso in questione, già la giustificazione attinente all’economia d’impatto sovraregionale di cui alla cifra precedente circoscrive un campo di possibilità molto ristretto, cioè difficilmente ripetibile. Inoltre, le ulteriori condizioni particolari riscontrabili fattivamente come la caratteristica della **revisione pianificatoria su progetto** (cioè fatta sulla base di uno schizzo di progetto concreto elaborato, come si vedrà in seguito, da un professionista riconosciuto della scena architettonica cantonale su un terreno di proprietà dell’imprenditore o disponibile) e la caratteristica dell’attesa pluriennale di un’occasione di realizzazione (la ditta sta pianificando una delocalizzazione dell’officina come detto da 5/6 anni), rendono il ventaglio delle ditte che si trovano in condizioni simili e potrebbero chiedere procedure eccezionali equivalenti o simili molto ristretto.

Considerata la situazione particolare della [REDACTED] sopra descritta, il pregiudizio creato attraverso la concessione di un’eccezione in procedura pianificatoria anticipata è proporzionato e supportabile. Fossero date, per ipotesi, delle condizioni simili presso altre ditte, per parità di trattamento, non sarebbe sconveniente procedere similmente.

2.2 Conclusione

Considerata la situazione particolare, il Comune di Poschiavo ritiene opportuno e giustificato procedere con una **revisione parziale anticipata** rispetto al resto della RT-PL che permetta una edificazione in tempi (più) brevi, sia alla ditta in questione, sia ad altre ditte poschiavine con necessità pure impellenti sugli altri terreni toccati dalla revisione.

3. Esame preliminare

3.1 Contenuto dell’esame

L’oggetto della presente revisione parziale anticipata è andato in esame preliminare assieme alla RT-PL (cioè, integrato nello stesso dossier) nel 2021. L’Ufficio per lo sviluppo territoriale dei Grigioni (ARE-GR) ha preso posizione sulla RT-PL in data 6 aprile 2022. Lo stesso ufficio, alla luce delle stime contenute nel Piano direttore cantonale, settore Insediamento (PDC-I), capitolo 5.2.3 e annessi, ha messo in dubbio in termini generali la necessità di creare tanta superficie lavorativa, quanto quella contenuta nella RT-PL ed ha incaricato il Comune di riesaminare i propri dati e coordinarli con quelli della Regione Bernina. Il fabbisogno va certificato, coordinato e determinato a livello regionale. Quanto alla variante in questione si è espresso in termini specifici come segue (pag. 17):

Zona artigianale Li Curt Apollo Nuova ubicazione adeguata dal punto di vista del traffico, ma poco adeguata dal punto di vista insediativo (molto più coerente sarebbe usare il lato opposto della strada, part. 3388, 3387 e 3386). Vantaggiosa potrebbe essere la sostituzione dell’Apollo – già definito come elemento alterante nell’ISOS del 1993 – con un edificio artigianale ben configurato. Poiché esiste disponibilità ed interesse immediato alla realizzazione, a dipendenza della certificazione del fabbisogno di cui si è detto a più riprese, l’azzonamento potrebbe essere limitato nel tempo giusta l’art. 19h LPTC.

3.2 Risposta

La critica sul dimensionamento delle Zone lavorative è relativa al livello regionale e comunale; non può essere ponderata a livello di revisione parziale anticipata. A questo livello non può essere esposta una visione d’assieme. Una giustificazione dimensionale (e relativa al fabbisogno) sarà esposta al livello adeguato, in particolare nell’ambito della prossima approvazione sia del Piano direttore regionale, sia della RT-PL.

A livello di revisione parziale anticipata si può comunque contare sull’eccezione prevista dal Piano direttore cantonale, settore Insediamento (PDC-I), il quale ammette in termini generali degli azzonamenti giustificati fino ad una superficie massima di 1 ettaro (ha) prima che i Piani direttori regionali (PDR-I) e con loro la perimetrazione delle aree insediative, siano stati determinati in maniera vincolante per l’autorità (cfr. PDC-I, capitolo 5.2-2 pag. 10 *Condivisione regionale ... per ampliamenti ≥ 1 ha*). L’azzonamento in questione misura ca. 4'435 mq, cioè solo 0.44 ha (solo l’azzonamento senza la ri-classificazione della V in A; in tutto la Zona artigianale Apollo misura 6'160.2 mq). Il limite massimo di cui al PDC-I non è raggiunto: si ritiene per tanto che una valutazione complessiva non sia strettamente necessaria¹.

Dal punto di vista della scelta dell’ubicazione presso l’ex pensione Apollo 12 esiste poi l’indicazione tratta dall’Allegato al PDC-I *Profilierung Arbeitsgebiete, ARE-GR, Anpassung Februar 2018* (pag. 46) che riporta Li Curt (TG3 ausserhalb des Dorfes) quale situazione iniziale incontestata. Quale profilo auspicato l’allegato indica: area lavorativa per l’artigianato, in particolare per TG3, cioè Li Curt, ad esclusione del commercio al dettaglio.

4.12 Poschiavo

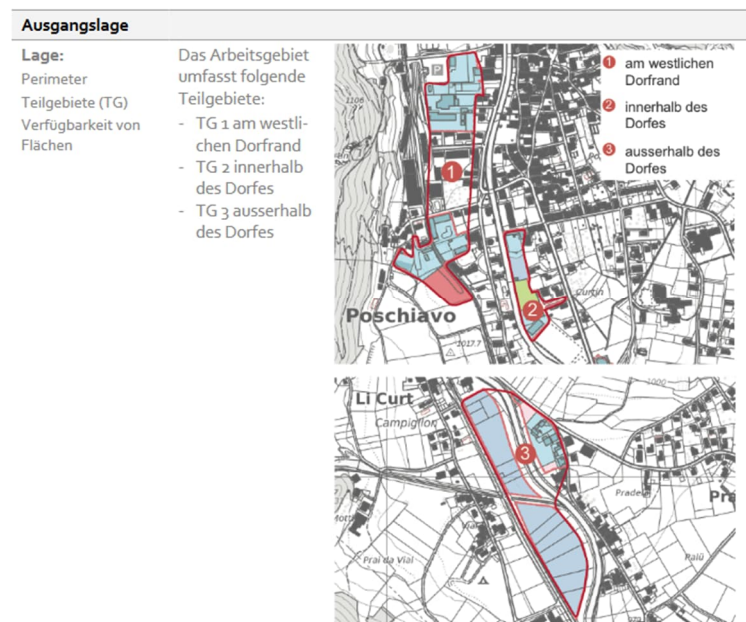


Illustrazione 6: Estratto del rapporto Profilierung Arbeitsgebiete, ARE-GR, Aktualisierung 2018 pag. 46, cifra 4.12 Poschiavo

¹ L’attuale stima del fabbisogno in fase di RT-PL si situa fra 3 e 4 ha di zona lavorativa, ma sono dati che devono essere confermati a livello di PDR-I.

Inoltre, il Comune ha ritenuto che azzonare i terreni sul lato opposto della strada cantonale dove suggerisce l'ARE-GR sarebbe sconveniente per l'urbanizzazione (la Via da Vial che distribuisce l'area da valutare secondo l'ARE-GR è stretta e scomoda/impraticabile per grossi autocarri) e per i confinanti: a differenza della Zona artigianale Apollo in questione che può essere schermata lungo la Via Principale, l'ubicazione alternativa starebbe nel mezzo di un insediamento residenziale, ciò che renderebbe l'integrazione difficoltosa, sia per l'inserimento dei (grossi) volumi costruiti nel contesto, sia per le misure di protezione dalle emissioni. Va anche aggiunto che il terreno in questo luogo non è disponibile, in particolare per funzioni lavorative.

Infine, il Comune non ritiene l'azzonamento limitato nel tempo suggerito dall'ARE-GR necessario, perché la realizzazione e il fabbisogno impellente sono assicurati. La situazione economica dovrebbe cambiare sostanzialmente per indurre gli interessati ad abbandonare i loro intenti. Fino a dopo l'esposizione pubblica di partecipazione (vedi la prossima cifra), la bozza di RP-PL si basava, semplicemente, sull'obbligo di costruzione legale di otto anni (vedi art. 19c cpv. 1 LPTC).

Se per ipotesi dovesse davvero esserci uno stravolgimento del trend attuale, ovviamente non lo si spera, sarebbe più opportuno riesaminare la situazione al momento dato e, all'occasione, poter procedere con una ponderazione a più ampio raggio, piuttosto che istituire un automatismo di dezonamento come quello implicito nell'azzonamento temporaneo suggerito nell'esame preliminare. In questo senso, il Comune, per assicurare l'edificazione in tempi brevi dello specifico azzonamento, ritiene comunque preferibile accorciare l'**obbligo di costruzione** valido per almeno per l'azzonamento trainante, cioè le part. 3398 e 3399 a **cinque anni** piuttosto che adottare la ghigliottina dell'azzonamento limitato nel tempo. Ipoteticamente, trascorso senza esito il termine di cinque anni, al Comune resterebbero comunque diverse opzioni da poter ponderare (vedi art. 19d-f LPTC).

4. Esposizione pubblica di partecipazione

Sulla scorta dell'esame preliminare, il Comune ha rivisto in generale la dimensione delle zone lavorative e ha confermato la Zona artigianale Apollo. La revisione parziale anticipata in oggetto è stata esposta pubblicamente in procedura di informazione e partecipazione giusta l'art. 4 LPT come detto dal 23 gennaio al 21 febbraio 2023 quale parte integrante della revisione totale della Pianificazione locale, settore Fondovalle. A quel tempo non era ancora stato deciso di procedere separatamente con la Zona artigianale Apollo. Il termine per l'inoltro di proposte e obiezioni giusta l'art. 13 cpv. 2 OPTC è stato fissato – dopo un prolungamento del 9 febbraio 2023 – al 28 aprile 2023. Entro tale data sono state inoltrate due istanze con un nesso diretto con la revisione parziale anticipata in questione:

4.1 Istanza del proprietario della part. 3404 e cofirmatari del 13.04.2023 (data del timbro d'entrata)

Il proprietario della part. 3404 chiede in buona sostanza che il suo fondo sia attribuito alla Zona artigianale/industriale così come lo è stato dal 1985 al 1997 e chiede di rinun-

ciare alla realizzazione della prevista piazza di giro sullo stesso terreno (superficie in ATC di color bianco, vedi ill. 3). Egli motiva la sua richiesta con l’osservazione secondo cui il suo terreno è stato dezonato con la revisione del 1997 per assicurare lo spazio necessario a realizzare la circonvallazione di Poschiavo, la quale, con la pianificazione in corso, è stata abbandonata (cioè, la ragione dell’attribuzione all’ATC attualmente vigente è venuta a mancare) e con l’osservazione secondo cui i terreni situati a nord-ovest della sua proprietà sono stati azzonati. Su questi terreni, quelli appunto oggetto della revisione parziale anticipata graverebbe pure una servitù di passaggio a favore del suo terreno.

4.1.1 Costatazioni e considerazioni

È vero che una delle ragioni del dezonamento del 1997 è venuta a mancare; è anche per questo motivo che ha potuto essere dato avvio alla RT-PL e con ciò anche alla revisione parziale anticipata in oggetto. Una riattribuzione della part. 3404 alla zona vigente nel 1985 non entra però in linea di conto, giacché la situazione è da allora sostanzialmente cambiata non solo sotto il profilo del traffico, ma anche sotto quello della protezione ambientale. Infatti, con l’approvazione governativa del progetto d’innalzamento delle dighe Lago Bianco della ██████████ sono state determinate delle misure di compensazione che limitano il margine di manovra dell’autorità di pianificazione locale nella misura in cui le Zone con spazi riservati alle acque giusta l’art. 37a LPTC nell’area in questione non sono negoziabili. In questo senso, un azzonamento della part. 3404 può entrare in considerazione solo per quanto riguarda la fascia situata tra la linea della Ferrovia Retica (FR) e la Zona con spazi riservati alle acque appunto. In base al concetto pianificatorio sul quale si fondava il progetto di esposizione pubblica, questa fascia di terreno era stata considerata troppo stretta per realizzarvi qualcosa di utile, oltre che alla piazza di giro attribuita all’altro territorio comunale (ATC, vedi ill. 3).

Nel frattempo, il concetto originale è stato approfondito e lo studio ██████████ ha elaborato un progetto di massima sul quale si basa, la revisione parziale anticipata in oggetto. Lo studio ██████████ è stato confrontato con le seguenti domande attinenti all’istanza: (a) è immaginabile poter realizzare un edificio artigianale utile sulla fascia azzonabile della part. 3404? (b) si può assicurare preventivamente che un edificio in quel luogo sarà ben inserito nel paesaggio? A entrambe queste domande lo studio ██████████ ha risposto positivamente; concretamente esso ha modificato il piano di situazione come a schizzo del 31 maggio 2023 aggiungendo un edificio artigianale sulla part. 3404 dell’istante. Questo piano di situazione sta alla base della revisione parziale anticipata in oggetto, in particolare del Piano generale delle strutture.

Dal punto di vista della pianificazione territoriale si deve convenire che, se un dato spazio attualmente verde è da attribuire all’insediamento, sulla base del principio della concentrazione degli interventi ad uso edilizio e dell’uso parsimonioso del suolo andrebbe sfruttato conformemente alle sue caratteristiche, piuttosto che solo parzialmente. Se è vero che in base al concetto contenuto nel progetto di esposizione pubblica di partecipazione lo spazio disponibile sembrava insufficiente per prolungare l’edificazione oltre al confine con la part. 3404 è altresì vero che con il concetto approfondito dalla ██████████ è stato dimostrato che una edificazione parziale sfrutta meglio il luogo e risulta integrata sia nel sito, sia nel nuovo complesso artigianale. Essa può anche

compensare in termini di capacità edificatoria la riduzione dell'altezza del complesso rispetto alla versione andata in esposizione di partecipazione (che prevedeva un'altezza maggiore).

Un ampliamento della Zona artigianale Apollo a conglobare la fascia utile della part. 3404 sostiene inoltre l'intenzione del Comune di creare le basi pianificatorie per permettere la realizzazione di progetti artigianali urgenti che sarebbe sconveniente rimandare a dopo l'approvazione della RT-PL nel senso che permetterebbe ad uno o più artigiani, oltre a quelli che potranno usufruire dei terreni comunali, di mettere in pratica in tempi brevi i loro intenti.

A proposito della piazza di giro, invece, non esistono soluzioni pratiche in base alle quali vi si possa rinunciare (o spostare altrove). Essa occupa l'intera profondità della fascia di terreno utile tanto che nemmeno laddove questa è più larga ci starebbero sia la piazza di giro, sia un edificio artigianale. In altre parole, deve stare dove è stata posizionata. Ciò non di meno, nulla vieta che il compenso/conguaglio per le superfici di circolazione sia regolato in sede extra-pianificatoria. Parimenti è da regolare l'assunzione degli obblighi comuni come la messa a disposizione del terreno, la progettazione e la realizzazione unitaria sotto la supervisione del Comune, il riparto equo dei costi/benefici (sul modello del Piano di quartiere), ecc.

4.1.2 Conclusione

Nulla si oppone che all'istanza del proprietario della part. 3404 sia dato seguito nella misura del possibile. L'attuazione della sua istanza aiuta a sfruttare per il meglio le opportunità edificatorie offerte dal sito.

4.2 Istanza dei proprietari della part. 3347 del 28.04.2023

I proprietari della part. 3347 chiedono tra le altre cose di rinunciare all'azzoneamento in oggetto a favore dell'attribuzione degli stessi terreni alla Zona di rispetto. In via subordinata, qualora quest'ultima non avesse senso, chiedono l'attribuzione a una Zona residenziale. Essi motivano la loro istanza con il disturbo che la Zona artigianale arreherebbe alla loro proprietà situata in Zona nucleo. Ritengono che mescolare attività artigianali con attività residenziali non abbia senso. Mettono inoltre in dubbio che le Zone con spazi riservati alle acque contigue alla Zona artigianale Apollo siano state correttamente delimitate. Infine, chiedono che l'azzoneamento sia verificato dal punto di vista della sua compatibilità alle caratteristiche locali.

4.2.1 Costatazioni e considerazioni

Contrariamente a quanto ritenuto dagli istanti, nel comparto in questione che va da [REDACTED] a Milimort la mescolanza delle utilizzazioni artigianali e di servizi nei confronti delle utilizzazioni residenziali è abbastanza pronunciata, risp. frequente. Infatti, nelle Zone nucleo, villaggio e residenziale che si susseguono lungo il deflusso del Poschiavino sono permesse utilizzazioni non solo residenziali, ma anche lavorative. Basti pensare che le Zone villaggio che si trovano dirimpetto alla proprietà degli istanti (posta/fermata FR e pensione Apollo a cavallo della Via da Li Curt) sono già ora ammissibili usi artigianali con lo stesso Grado di sensibilità fonica (GS) III giusta l'art. 43 della

Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF; SR 814.41) che a Poschiavo è attribuito alle Zone artigianali. La mescolanza è un dato di fatto che sussiste da parecchio tempo, che ha una base tradizionale delle aree rurali e alpine nella mescolanza fra le attività agricole e quelle residenziali e che è difficilmente districabile, a causa delle strutture che si sono intrecciate nel corso degli anni. Il progetto pianificatorio in questione è un contributo, anche se modesto alla ricomposizione della separazione delle utilizzazioni nella misura in cui crea una Zona artigianale in cui non è ammessa la residenza ed estrae da una Zona villaggio (nuovo, Zona ampliamento nucleo) un'attività artigianale metalmeccanica che arreca disturbo all'area circostante. Con il prolungamento verso sud-est della Zona artigianale Apollo, il comune intende permettere anche ad altre imprese la realizzazione di nuove sedi senza dover creare grosse concentrazioni lavorative in aree che a Poschiavo sono pressoché impossibili delimitare senza controindicazioni paesaggistiche, viarie e/o agricole. La distribuzione delle aree lavorative nelle frazioni è il concetto che regge la delimitazione delle zone artigianali nell'ambito della RT-PL. La Zona artigianale Apollo si trova a una certa distanza dalla Zona residenziale ed è da quest'ultima distinta visivamente dalla Via Principale. In questo senso, lo scopo auspicato dal Comune della revisione parziale anticipata in oggetto corrisponde allo stesso ragionamento degli istanti, anche se in pratica l'effetto è contrario a quello da loro desiderato, cioè l'esclusione della Zona artigianale Apollo dal loro campo di percezione. D'altra parte, essi non hanno enunciato alcun altro motivo territoriale concreto in base al quale nei pressi della loro abitazione dovrebbe essere mantenuta una Zona di rispetto così estesa come quella da loro auspicata.

Per quanto riguarda la Zona con spazi riservati alle acque si fa notare come la delimitazione ripresa sia nel progetto di pianificazione andato in esposizione, sia nella revisione parziale anticipata corrisponde alle misure di compensazione a favore dei corsi d'acqua, in particolare del fiume Poschiavino che il Governo ha determinato nell'ambito dell'approvazione del progetto Lagobianco della ██████████. In questo senso, l'autorità pianificatoria comunale non ha margine di apprezzamento per effettuare delle modifiche, siano esse più restrittive o più generose. Tali misure, infatti, sono state studiate e proposte da uno specialista del ramo e hanno un forte nesso di causalità con le dinamiche fluviali attuali e con gli ostacoli presenti lungo il corso d'acqua, tanto da non poter essere modificate senza mettere in discussione l'intero sistema. Poiché tale sistema è già stato approvato ed è entrato in giudicato, il Comune non solo non ha la facoltà, ma nemmeno ha un interesse a riaprire un progetto ormai definito a livello superiore.

Per quanto riguarda infine la compatibilità paesaggistica si rileva come la revisione parziale anticipata si basa su un concetto diverso da quello presentato in fase di esposizione pubblica di partecipazione. Con il concetto approfondito dalla ██████████ l'inserimento nel contesto è stato affinato in senso positivo. I volumi realizzabili sono stati spostati lungo il bordo della Zona con spazi riservati alle acque rompendo così il fronte strada che in fase di esposizione era lungo più di cento metri, l'altezza massima è stata ridotta e variata riducendo così l'impatto visivo anche dalla prospettiva della proprietà degli istanti e lungo la linea della FR è stata creata una cortina verde che mitiga l'impatto visivo delle aree esterne di parcheggio, circolazione e carico/scarico. In questo senso si ritiene che il progetto sia compatibile con le caratteristiche locali.

4.2.2 Conclusione

In conclusione, si ritiene che il sito sia non solo adatto alla nuova destinazione d'uso, ma sia anche da ritenere prioritario per un uso lavorativo rispetto ad altre possibili alternative (siano esse residenziali o attinenti alla protezione), giacché l'intera area è stata considerata nelle basi del Piano direttore cantonale, Profilierung Arbeitsgebiete, Erläuterungsbericht zu den Richtplanobjekten, Anpassung Februar 2018, Amt für Raumentwicklung GR, pagina 46, oggetto TG3. Inoltre, si ritiene che i dubbi sull'inserimento siano stati fugati dall'approfondimento dal nuovo concetto d'inserimento dello studio [REDACTED] che sta alla base della revisione parziale anticipata in oggetto.

4.3 Varia

Alcuni partiti, associazioni o cittadini si sono espressi in generale sulle Zona artigianali con varie proposte e/o obiezioni non direttamente riconducibili alla Zona artigianale Apollo in questione. Ad esempio, poschiavoviva chiede un riesame delle Zone artigianali che confinano con altri tipi di zone centrali e residenziali a vocazione abitativa al fine di creare sufficienti distanze e/o altre misure di mitigazione atte a proteggere gli abitanti dei dintorni.

In generale, si ritiene che non sia d'obbligo ponderare queste istanze nella procedura in corso, perché il nesso diretto con la revisione parziale anticipata è troppo debole. Queste istanze non possono che essere valutate complessivamente nell'ambito della revisione totale della Pianificazione locale. D'altra parte, con l'approfondimento del concetto d'inserimento e con la disposizione dei volumi costruiti prevista nel Piano generale delle strutture Apollo il senso delle richieste di mitigare l'impatto delle Zone artigianali sullo spazio circostante è stato (in questo caso specifico) rispettato e per quanto possibile messo concretamente in pratica.

5. Oggetto della revisione

5.1 Piano delle zone

La determinazione della Zona artigianale Apollo (AR-A) è fatta sulla base del terreno utile disponibile fra il Poschiavino, in particolare la relativa Zona con spazio riservato alle acque (SRA) e la linea della Ferrovia retica (FR). A nord è delimitata dalla strada cantonale che porta a Prada; a sud dall'ultimo terreno raggiungibile dall'interno e con una profondità utile per costruzioni artigianali. Allo scopo di comprovare l'utilizzabilità della AR-A malgrado la sua forma sinuosa e molto stretta è stato elaborato uno schizzo d'inserimento. Quest'ultimo dimostra come la part. 3404 sia l'ultima urbanizzabile dal proprio interno ed edificabile con un capannone largo internamente almeno 15 metri (le attività in questo blocco devono essere distribuite dall'interno del blocco stesso, perché la circolazione esterna è preclusa da un lato dalla SRA e dall'altro dalla FR).

Il terreno a disposizione è sfruttato in maniera compatta in base al precetto costituzionale di uso parsimonioso del terreno. Sono state fatte delle concessioni solo al riguardo dell'altezza massima – in AR-A generalmente inferiore a quella altrimenti ammissibile nella Zona artigianale standard – per garantire un buon inserimento nel contesto

paesaggistico² – e al riguardo della funzionalità degli accessi – per garantire l’accesso e l’inversione di marcia ad articolati da 40 tonnellate – anche alla part. 3404 (accessibile a marcia indietro attraverso il portale di testa del capannone e accessibile dall’interno ad es. con un carro-ponte).

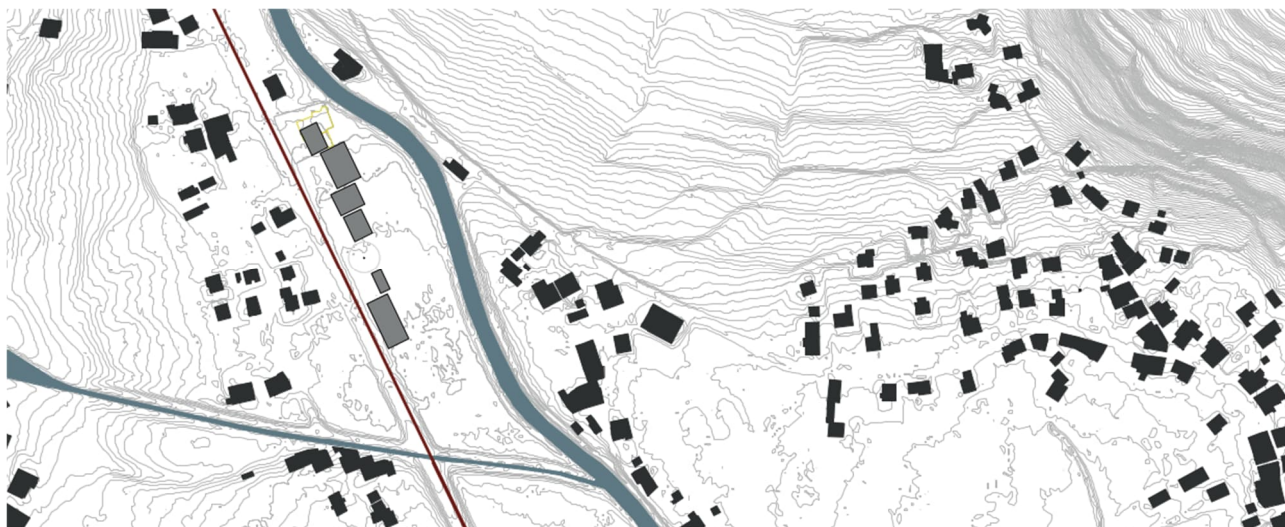
Il perimetro della revisione parziale anticipata comprende il terreno già azionato in V, rispettivamente riclassificato in AR-A, e quello ad esso contiguo fino al mappale 3406 dove sta l’attuale argine del Poschiavino. In questa fascia di terreno fino al Poschiavino sono determinate le zone di protezione (pericoli naturali 1 e 2, spazio riservato alle acque e di rispetto) così come la Zona agricola giusta la RT-PL. Tali modifiche sono necessarie per assicurare la coordinazione tra la revisione parziale anticipata e la futura RT-PL.

In tutto, la AR-A misura ca. 6'160.2 mq di cui 1'725.4 mq sono già attualmente in zona edificabile, come detto in V, e 4'434.8 mq sono (nuovi) azionamenti.

5.2 Piano generale delle strutture

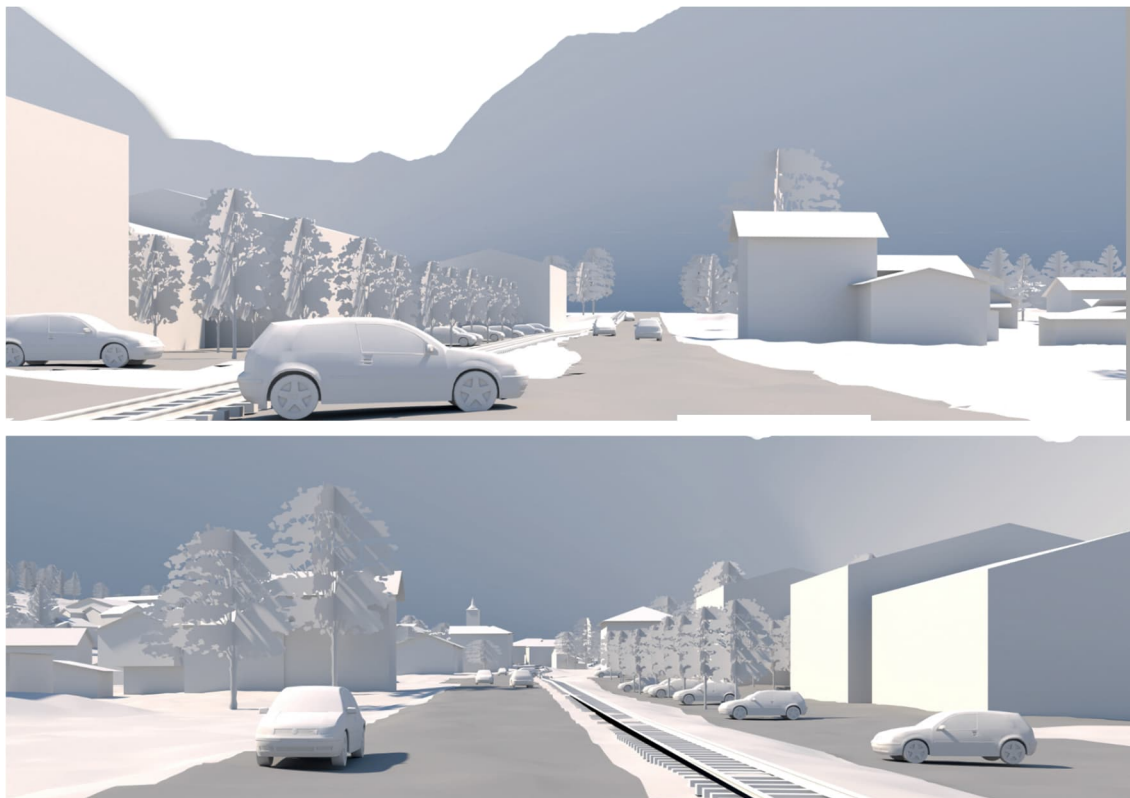
Il Piano generale delle strutture (PGS) è determinato sulla base del **concetto d’inserimento** dello studio [REDACTED], ultimo aggiornamento del 21 febbraio 2024. Attraverso il PGS sono definite quale area edificabile solo le superfici edificabili tratte dallo schizzo d’inserimento citato; il resto del terreno è da mantenere libero (per la circolazione interna, il parcheggio, limitate costruzioni accessorie e il verde).

Il concetto d’inserimento è costruito sull’ipotesi di un **buon inserimento nel contesto paesaggistico e insediativo**. I volumi costruiti sono di diverse dimensioni e sono disposti lungo un asse di circolazione interno, senza pertanto essere allineati lungo una rigida infilata. La varietà dei volumi e il loro ordinamento relativamente flessibile sono di ispirazione analoga a quella di buona parte degli insediamenti in valle. Si vuole evitare l’immagine di una zona industriale semi-urbana.



² Le altezze sono organizzate in maniera scalata verso l’interno del comparto con i blocchi più alti alle due estremità nord e sud.

L’asse di circolazione interna è materializzato, cioè, reso visibile, da un filare alberato parallelo alla linea della FR e della Via Principale che copre il parcheggio e che scherma le costruzioni artigianali dallo spazio esterno (che nell’area circostante di Li Curt è un mosaico frammisto di verde e costruzioni piuttosto disparate). La varietà dei volumi – sia in pianta, sia in altezza – e l’allineamento semi-ordinato sono tenuti assieme dalla concatenazione di edifici simili, riconoscibili come unità artigianale, grazie all’utilizzo di materiali, colori e dettagli costruttivi comuni (vedi articolo di legge).



Con ciò, la libertà edificatoria attribuita ad ogni singola particella è limitata all’interno di un quadro urbanistico e architettonico comune che assicura, complessivamente, un buon inserimento e una configurazione unitaria³. Dato che l’aspetto esterno delle zone lavorative è regolarmente, rispettivamente spesso, svilito da depositi di materiali, poco importa se sciolti o ordinatamente accatastati, parcheggi, costruzioni effimere e simili, per garantire un buon inserimento nel paesaggio circostante, nel PGS le aree fattivamente utilizzabili a questo scopo sono ridotte al minimo (e nell’articolo di legge edilizia l’uso a deposito è vietato).

La decisione se realizzare o meno un parcheggio sotterraneo comune ai blocchi sovrastanti A-D è lasciata agli imprenditori; solo l’eventuale accesso è fissato nel PGS (per garantire l’entrata comune e la razionalità dei tracciati). Eventuali misure precauzionali a salvaguardia delle acque di falda saranno da prendere a livello di procedura per il rilascio della licenza edilizia.

³ La configurazione eterogenea degli edifici nelle aree lavorative è ritenuta un segno di cattivo inserimento quando forme, dimensioni, materiali e colori dei capannoni sono molto differenziati (cacofonia visiva).

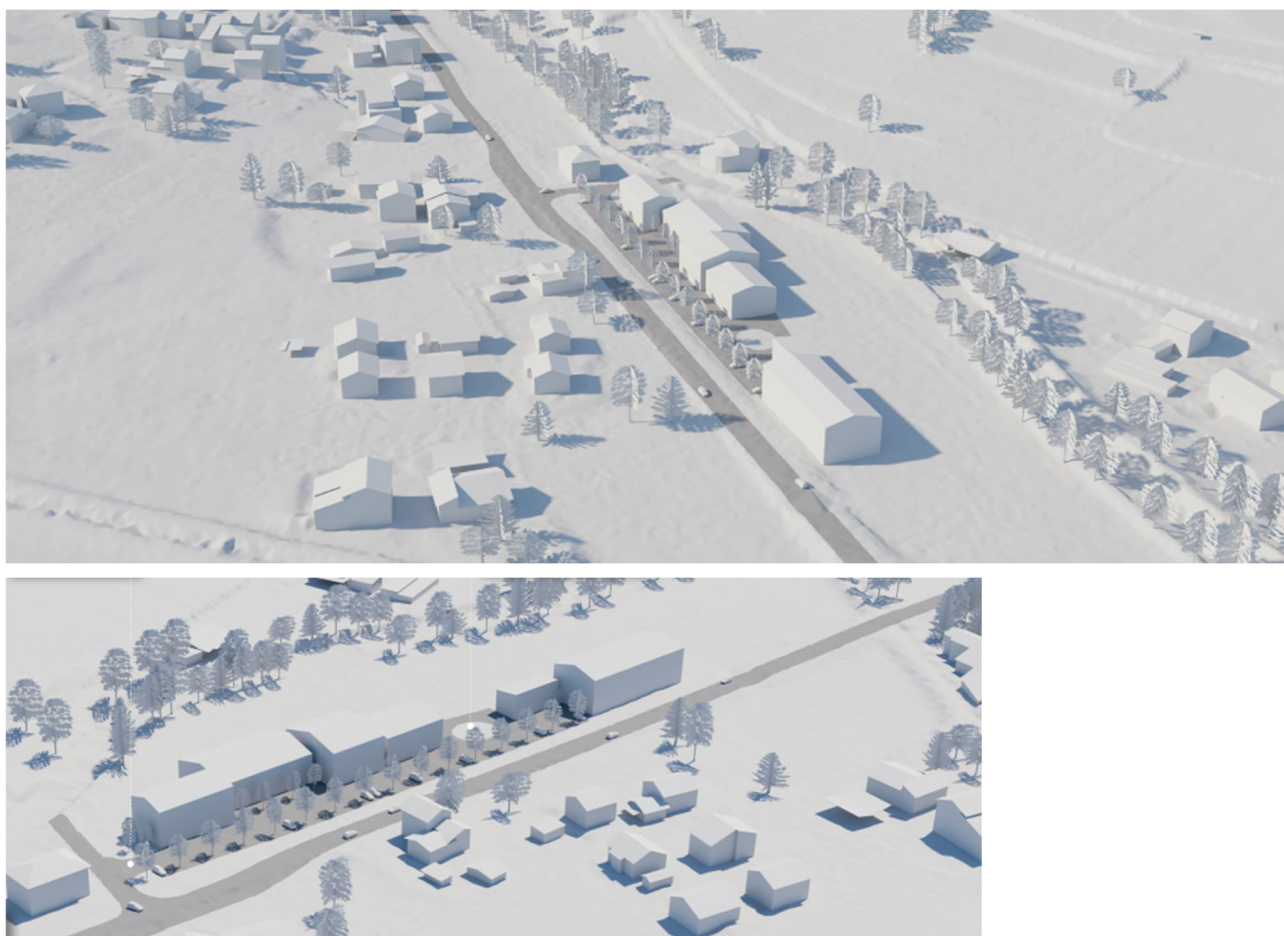


Illustrazione 7: vista da sud (sopra) e da ovest verso est (sotto), tratte entrambe dal Concetto d’inserimento del 21 febbraio 2024

5.3 Legge edilizia

Un articolo specifico regola il tipo e l’intensità dell’utilizzazione ammessa nella AR-A. Sono ammesse le utilizzazioni artigianali e di servizio, ma sono escluse quelle abitative (per garantire la priorità lavorativa) e quelle commerciali per negozi al dettaglio (per attuare la raccomandazione del citato studio sui profili delle zone lavorative del 2018 allegato al PDC-I).

Il concetto d’inserimento vale come progetto d’indirizzo, nel senso che la sua disposizione generale, i volumi e gli spazi esterni così come gli accessi che definisce sono vincolanti per i progettisti, a meno che non dimostrino d’aver trovato soluzioni migliori (ad es. in vista di una miglior immagine paesaggistica). In questo caso, verrà valutato (e nel caso il progettista non sia lo stesso, eventualmente chiesto il parere del progettista originale a sapere) se il miglioramento è reale e razionalmente giustificato. Se la committenza intende sfruttare razionalmente, cioè in modo compatto il terreno, il margine di manovra è relativamente esiguo: ne consegue che la verifica delle modifiche rispetto al concetto originale può essere delegata all’Autorità edilizia.

Per le part. 3398 e 3399 l’obbligo di costruzione è ridotto, come detto, a cinque anni rispetto allo standard di 8 anni prolungabili a 10 di cui alla LPTC e, per l’intera superficie, all’80 % dello sfruttamento massimo del terreno (invece che del 50 % per edifici

industriali, artigianali ecc. giusta l’art. 19c LPTC) in modo da garantire una edificazione entro tempi brevi e senza sprechi di terreno in conformità agli obiettivi della revisione (cfr. capitolo sull’esame preliminare).

Per il resto, l’articolo si spiega da sé.

5.4 Vantaggi e svantaggi pianificatori

Giusta l’art. 5 LPT e gli art.li 19i sgg. LPTC, vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione vanno compensati. Vantaggi e svantaggi sono conteggiati separatamente perché sottostanno a norme diverse; in particolare non è possibile compensare superfici acquisite con superfici perse relative, anche se relative ad un unico fondo o proprietario, nell’ambito della medesima revisione della PL. I vantaggi sono sostanzialmente compensati con una tassa sul plusvalore definita con norme specifiche; gli svantaggi devono essere fatti valere dagli stessi proprietari dei fondi interessati (con una richiesta di risarcimento).

5.4.1 Plusvalore per azzonamenti

Nel presente caso viene riscossa una tassa sul plusvalore pianificatorio sulle superfici attualmente attribuite all’altro territorio comunale (ATC, zona non edificabile) che sono attribuite alla Zona artigianale Apollo (AR-A, zona edificabile → azzonamento). La tassa sul plusvalore è riscossa anche sul terreno comunale, perché l’azzonamento non serve a realizzare edifici o impianti necessari allo svolgimento di un compito di diritto pubblico, cioè a svolgere le funzioni primarie del comune.

Il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore del fondo prima e dopo l’entrata in vigore della revisione della PL. La differenza è calcolata sulla base di una perizia fatta dall’Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI). La decisione di tassazione nei confronti delle persone assoggettate avviene immediatamente dopo l’entrata in vigore della revisione della PL, ma non prima che gli interessati siano stati sentiti. Il plusvalore dovuto per azzonamenti ammonta al 30% del differenziale e va nella misura del 75% nel fondo cantonale.

L’importo presumibile del differenziale di valore per gli azzonamenti in AR-A a partire da ATC Li Curt è stimato sulla base dei valori UVI generalizzati per frazione/i; in questo caso ATC Fr. 25. – / A Fr. 200. – / differenziale Fr. 175. – (valori indicativi).

5.4.1 Plusvalore per riclassificazioni e intensificazioni dell’uso ammissibile

Nel presente caso, la revisione comporta la riclassificazione della parte di Zona villaggio (V) che non viene decurtata dalla Zona per spazi riservati alle acque (SRA) in Zona artigianale Apollo (AR-A). Nell’ambito del progetto di Revisione totale della Pianificazione locale (RT-PL) andato in esposizione pubblica di partecipazione nel 2023, è stato istituito l’assoggettamento alla tassa sul plusvalore pianificatorio dei cambiamenti della destinazione d’uso da una zona edificabile all’altra (vedi art. 19 LECO). Tale norma è ancora in discussione; non si può presumere che esista un consenso generalizzato a suo favore (o sfavore). Ovviamente, non è ancora valida.

A prova della plausibilità dei compensi, a titolo informativo si indica che la superficie SAC Apollo può essere compensata a Robbia nell'ambito della rivalutazione dei terreni attorno alla centrale [REDACTED] e relativi al previsto stralcio della vigente zona per il turismo (TU).

