

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI LOSTALLO



PIANIFICAZIONE LOCALE

Revisione parziale Camp di Polac
del 12 febbraio 2015

Relazione

Approvazione

A. Situazione iniziale

Le Assemblee comunali del 6 dicembre 2004 e del 25 giugno 2008 hanno accettato la revisione totale della pianificazione locale. La revisione è stata approvata dal Governo cantonale con i decreti n. 1241 del 20 ottobre 2005 e n. 810 del 3 settembre 2013.

La particella n. 744 è assegnata alla "Zona industriale".

B. Motivi e obiettivi per la revisione parziale

L'Assemblea patriziale del 16 aprile 2014 ha votato per la particella n. 744 un contratto di diritto di superficie con una ditta specializzata nella produzione di manufatti in plastica.

Con la revisione parziale, votata dall'Assemblea comunale il 23 giugno 2014, sono stati stabiliti le premesse di utilizzazione e di strutturazione per il progetto di massima della ditta interessata.

Il presente aggiornamento della revisione parziale si basa, dopo il ritiro della prima ditta, sui progetti di due altre ditte interessate.

C. Decorso della revisione parziale

Sulla base della richiesta della prima ditta interessata il Comune ha incaricato in dicembre 2013 il pianificatore locale [REDACTED] e il consulente in materia di strutturazione [REDACTED] di valutare il progetto di massima e di presentare al Municipio una proposta pianificatoria per lo sfruttamento ottimo del fondo. In seguito i due consulenti hanno elaborato una proposta di revisione parziale riferita al progetto di massima per la particella n. 744.

In giugno 2014 la ditta interessata si è ritirata. Il Municipio ha deciso di sottoporre ugualmente la revisione parziale all'Assemblea comunale perché vengono create migliori possibilità di sopra-edificazione della particella ed è garantito, tramite l'obbligo della consulenza in materia di strutturazione, un buon inserimento nel sito. Siccome la particella è di proprietà del Comune patriziale è garantita anche in futuro la disponibilità del terreno edificabile. L'Assemblea comunale del 23 giugno 2014 ha accettato la revisione parziale.

In seguito si sono presentati due altre ditte interessate. La particella n. 744 è stata suddivisa in tre particelle (744, 1363 e 1364). In base ai progetti di queste due ditte il piano generale delle strutture votato il 23 giugno 2014 deve essere aggiornato alla nuova situazione.

In ottobre 2014 è stata presentata dalla Commissione cantonale dei pericoli una nuova delimitazione delle zone di pericolo che si basa su una perizia geologica. Questa zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) tocca con una fascia lunga la strada di campagna anche la zona industriale in vigore. Di conseguenza la revisione parziale aggiornata comprende anche un ritaglio del piano delle zone con la nuova delimitazione della zona di pericolo e l'aggiornamento della delimitazione della zona industriale.

La revisione parziale della pianificazione locale è stata accettata dall'Assemblea comunale il 12 febbraio 2015. L'esposizione di ricorso di pianificazione è stata pubblicata sul Foglio ufficiale cantonale del 19 febbraio 2015.

D. Contenuto della revisione parziale

1. Basi

- **Pianificazione locale del 6 dicembre 2004 e del 25 giugno 2008, approvata dal Governo il 20 ottobre 2005 e il 3 settembre 2013:**
 - Legge edilizia
 - Piano delle zone 1:2'000 Lostallo
 - Piano generale di urbanizzazione 1:2'000 Lostallo

- **Ufficio foreste e pericoli naturali GR:** Piano delle zone di pericolo 1:1'000 del 10 novembre 2014, approvato dalla Commissione cantonale il 17 ottobre 2014
- **Consulente comunale in materia di strutturazione:**
Concetto di inserimento quale base per le disposizioni del piano generale delle strutture

2. Concetto pianificatorio

- **Concetto di inserimento**

La revisione parziale della zona industriale "Camp di Polac" è stata pensata in riferimento ai progetti inoltrati dalle due ditte interessate, che con le previste attività di produzione occuperanno l'intera area dei mappali n. 1363 e 1364 e parte del mappale n. 744, inserita in zona industriale, a nord dell'accesso di servizio all'autostrada.

Le disposizioni normative in vigore per la zona industriale (art. 12 LE: schema delle zone) prescrivono una lunghezza massima degli edifici di soli 50 m. Il nuovo piano generale delle strutture, con la delimitazione di due aree edificabili, permette una sopraedificazione più flessibile e adatta anche all'insediamento di attività per le quali le necessità di produzione richiedono degli edifici con volumetrie importanti. Il concetto funziona per l'insediamento delle attività delle due ditte richiedenti con una riserva per il potenziamento delle attività.

- **Premesse del diritto superiore:**

- Pianificazione del territorio: dimensioni delle zone edificabili

A partire dall'entrata in vigore (1. maggio 2014) della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT 1) riveduta e fino a quando non sarà disponibile un Piano direttore cantonale approvato dalla Confederazione, la superficie totale della zona edificabile in vigore non potrà essere ampliata. Se in questo periodo un Comune desidera procedere ad "azzonamenti", è necessaria una compensazione di zone edificabili nel medesimo comune oppure in un altro.

Questa revisione parziale non modifica la delimitazione della zona industriale in vigore. Vengono stabiliti in modo più dettagliate l'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione tramite gli art. 12 e 23 della legge edilizia e il piano generale delle strutture.

Questa revisione parziale non richiede perciò una compensazione di superficie.

3. Strumenti pianificatori

La revisione parziale comprende i seguenti strumenti pianificatori:

- **Legge edilizia:**

La revisione parziale della legge edilizia comprende i seguenti articoli:

- Art. 12 (Schema delle zone):

- Completamento con le disposizioni per la zona industriale Camp di Polac
- Per le lunghezze degli edifici e le distanze minime si fa riferimento al piano generale delle strutture

- Art. 23 (Zona industriale):

Completamenti delle disposizioni per la zona industriale Camp di Polac con

- Definizione delle costruzioni e impianti ammessi
- Riferimento al piano generale delle strutture
- Definizione delle aree di strutturazione delimitate nel piano generale delle strutture
- Consulenza in materia di strutturazione obbligatoria e a spese del committente

- **Piano delle zone 1:1'000 Camp di Polac:**

- Zona di pericolo elevato in base al piano delle zone di pericolo della Commissione cantonale dei pericoli
- Zona industriale: Dezonamento della superficie toccata zona di pericolo elevato e inserimento di questa superficie in zona altro territorio comunale

- ***Piano generale delle strutture 1:1'000 Camp di Polac:***

La revisione parziale del piano generale delle strutture comprende sulla base del concetto di inserimento le seguenti aree:

- *Area edificabile:*

L'area edificabile è riservata a strutture per la produzione e a edifici amministrativi e di rappresentanza in relazione alle attività di produzione. La superficie entro l'area edificabile adibita a posteggio e circolazione deve essere strutturata prevedendo anche delle aree verdi e la messa a dimora di piante indigene adatte al sito.

Abitazioni sono solo ammesse per il custode o per il personale, la cui costante presenza nell'azienda risulta necessaria.

- *Area per la circolazione:*

Quest'area è destinata per gli accessi carrozzabili e i parcheggi legati alle attività delle aziende in zona.

Le aree di circolazione devono essere pavimentate con materiale duro.

- *Area parcheggi:*

Quest'area deve distinguersi dall'area di circolazione riguardo al materiale usato per la pavimentazione e deve essere strutturata prevedendo delle aree verdi e delle piantagioni adeguate al sito.

- *Area verde:*

Comprende l'area necessaria per la strutturazione dell'intera sopraedificazione.