



**PIANO PARTICOLAREGGIATO PRP3  
COMPROVASCO - GANINA**

**CENTRO TURISTICO-ALBERGHIERO**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PRP**

**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano  
tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
info@sasa.ch  
www.sasa.ch

31 ottobre 2019

## INDICE

<b>CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
Art. 1. Base legale	1
Art. 2. Campo d'applicazione	1
Art. 3. Obiettivi del Piano particolareggiato	2
Art. 4. Destinazione del comparto	2
Art. 5. Componenti	2
<b>CAPITOLO II : IL PIANO DELLE ZONE</b>	<b>3</b>
Art. 6. Le zone	3
Art. 7. La zona turistico - alberghiera	3
Art. 8. Il livello abitativo	4
Art. 9. Il livello dei servizi	5
Art. 10. La zona funzionale	5
Art. 11. La zona di tutela della natura	6
Art. 12. La zona forestale	6
<b>CAPITOLO III : IL PIANO DEGLI ACCESSI</b>	<b>7</b>
Art. 13. La zona degli accessi	7
Art. 14. Posteggi	7
<b>CAPITOLO IV : NORME VARIE</b>	<b>8</b>
Art. 15. Piano di quartiere	8
Art. 16. Tetti piani	9
Art. 17. Corpi tecnici	9
Art. 18. Divieto di frazionamento	10
Art. 18.bis Deroghe	10
Art. 19. Entrata in vigore	10

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ACQUAROSSA****NORME DI ATTUAZIONE DEL PRP3  
COMPROVASCO - GANINA  
CENTRO TURISTICO - ALBERGHIERO**

Il Consiglio Comunale di Acquarossa, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

**CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE****Art. 1.****Base legale**

Il piano regolatore particolareggiato di Comprovasco - Ganina (PRP3) si fonda sugli art. 51, 52 e 53 della Legge sullo sviluppo territoriale.

**Art. 2.****Campo d'applicazione**

<sup>1</sup> Le presenti norme si applicano al comparto del PRP3 Comprovasco - Ganina e più precisamente alla superficie indicata negli allegati grafici (planimetrie 1:1000).

<sup>2</sup> Le disposizioni del piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

### **Art. 3.**

#### **Obiettivi del Piano particolareggiato**

<sup>1</sup> Il Piano particolareggiato PRP3 “Comprovasco - Ganina”, assieme al PRP2 “Comprovasco” del Comune di Acquarossa, è parte integrante di un importante concetto di organizzazione territoriale della Media Valle di Blenio per una promozione qualitativa dello sviluppo turistico - residenziale - commerciale.

<sup>2</sup> Gli scopi che il Piano particolareggiato PRP3 persegue sono principalmente:

- l'integrazione della nuova struttura nel contesto territoriale e paesaggistico,
- lo sviluppo di una struttura turistico - alberghiera di qualità, quale contributo al prospettato “rilancio delle terme di Acquarossa”,
- il favorire l'utilizzo di energie rinnovabili e l'impiego di soluzioni di risparmio energetico,
- la tutela della zona di protezione della natura.

### **Art. 4.**

#### **Destinazione del comparto**

Il comparto del piano particolareggiato PRP3 è destinato alla realizzazione di insediamenti turistici-alberghieri, seminariali e sportivo-ricreative di interesse regionale legati direttamente o indirettamente al rilancio delle Terme di Acquarossa.

### **Art. 5.**

#### **Componenti**

Sono parti integranti del piano particolareggiato:

- a) il piano delle zone, in scala 1:1'000,
- b) il piano degli accessi, in scala 1:1'000,
- c) il rapporto di pianificazione,
- d) le presenti norme.



**Art. 8.****Il livello abitativo**

<sup>1</sup> Nel livello abitativo, ubicato indicativamente oltre la quota 562 m.s.m., sono ammesse tutte le funzioni ed attività legate all'attività alberghiera in senso lato, con strutture, infrastrutture e servizi ad essa connessi, ivi comprese le destinazioni abitative, sportive, commerciali, espositive e seminariali.

<sup>2</sup> La superficie utile lorda (SUL) massima ammessa è di 25'000 mq. La realizzazione di unità abitative è ammessa nella misura massima del 20% della SUL complessiva, qualora siano integrate in un concetto formale e di gestione unitario della struttura turistico - alberghiera.

<sup>3</sup> L'edificazione del comparto deve avvenire entro fasce perpendicolari alle curve di livello (principalmente orientate in direzione Est - Ovest). Le fasce edificabili possono avere una larghezza massima di 25 metri e devono distare tra loro di almeno 25 metri.

<sup>4</sup> I singoli corpi costruiti, sporgenti oltre la quota 562 m.s.m., possono avere una lunghezza massima di 60 metri e devono distare l'uno dall'altro di almeno 4 metri (6 metri nel caso di corpi a 5 livelli).

<sup>5</sup> L'edificazione di principio deve rispettare la linea di arretramento (le costruzioni devono essere situate a monte della linea di arretramento). Deroche sono ammesse per corpi sporgenti posti a una quota superiore a 565 m.s.m., ma comunque sempre ubicati all'interno della zona edificabile.

<sup>6</sup> L'edificazione può svilupparsi su quattro livelli al massimo. Il Municipio può concedere una deroga fino a cinque livelli nella fascia a Nord, in funzione della qualità urbanistica e delle misure di risparmio previste dal concetto energetico del progetto. [...] Per gli edifici situati nel triangolo a sud, indicato con tratteggio verticale, l'altezza degli edifici è limitata a 3 livelli e sono ammesse destinazioni abitative anche a quote inferiori ai 562 m.s.m. Quest'area non è soggetta alle disposizioni inerenti le fasce edificabili normate al cpv. 3 del presente articolo.<sup>(1)</sup>

<sup>7</sup> La quota massima degli edifici è di 576 m.s.m. Il Municipio può concedere una deroga fino a 579 m.s.m. per l'area a nord indicata sul piano delle zone con tratteggio nero (vedi cpv. 6).

---

<sup>(1)</sup> Capoverso modificato con la procedura semplificata secondo artt. 34-35 LST del 31 ottobre 2019.

<sup>8</sup> Gli spazi esterni, per la parte non occupata dagli edifici, devono essere sistemati a verde per almeno il 50% della superfici.

### **Art. 9.**

#### **Il livello dei servizi**

<sup>1</sup> Al livello dei servizi, ubicato indicativamente alla quota inferiore a 562 m.s.m. (livelli semiinter-rati), sono ammesse utilizzazioni di servizio legate all'attività turistico - alberghiera, quali le destinazioni sportivo - ricreativa, sanitaria, di vendita al dettaglio e di ristorazione. Non è ammessa la destinazione abitativa.

<sup>2</sup> La superficie utile lorda (SUL) massima ammessa è di 7'000 mq. <sup>(2)</sup>

<sup>3</sup> L'edificazione può svilupparsi su tre livelli al massimo. La quota minima della sistemazione esterna è di 551 m.s.m..

<sup>4</sup> Nel livello dei servizi vanno inseriti i posteggi sotterranei nella misura di almeno il 90% del totale ammesso (300 unità).

### **Art. 10.**

#### **La zona funzionale**

<sup>1</sup> Nella zona funzionale sono previste le opere viarie e di posteggio di accesso al centro turistico - alberghiero.

<sup>2</sup> Sono inoltre ammessi un massimo di 5 posteggi a cielo aperto per torpedoni.

---

<sup>(2)</sup> Capoverso modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con la Risoluzione N. 6760 del 17 dicembre 2013.

**Art. 11.****La zona di tutela della natura**

<sup>1</sup> La zona di tutela della natura ha la funzione di zona tampone tra la zona edificabile del PRP3 e le zone golenali di interesse nazionale (zona golenale del Brenno e zona golenale del Ri di Prugiasco). Nella zona sono ammesse attività di svago.

<sup>2</sup> Nella zona di tutela della natura non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. È concessa unicamente la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili) compatibili con la protezione della natura e che comportino minime modifiche dell'andamento del terreno. Non sono ammessi muri, scavi e terrapieni.

<sup>3</sup> È inoltre possibile la trasformazione (cambiamento di destinazione in edificio di servizio per lo svago e la ricreazione) del fabbricato agricolo esistente sul fondo N. 270. La trasformazione non deve comportare modifiche sostanziali del volume attuale.

<sup>4</sup> Alla zona di tutela della natura è assegnato il grado di sensibilità al rumore II.

<sup>5</sup> Di principio non è consentita la recinzione dei fondi in zona.

**Art. 12.****La zona forestale**

<sup>1</sup> Per la zona forestale inclusa nel comprensorio del PRP3, valgono le disposizioni del PR generale e segnatamente le disposizioni dell'art. 27 NAPR. Leontica - zona forestale.

<sup>2</sup> Di principio non è consentita la recinzione dei fondi in zona.



**CAPITOLO III : IL PIANO DEGLI ACCESSI****Art. 13.****La zona degli accessi**

Nella zona degli accessi sono da prevedere le opere viarie e di posteggi al servizio del centro turistico - alberghiero.

**Art. 14.****Posteggi**

<sup>1</sup> Il numero di posteggi massimo concesso per il PRP3 Comprovasco - Ganina è fissato a 300 posti auto. Almeno il 90% degli stalli deve essere interrato.

<sup>2</sup> È inoltre ammesso un numero massimo di 5 posteggi a cielo aperto per torpedoni. Il Municipio può concedere un numero maggiore di posteggi in caso di fabbisogno comprovato, nel rispetto delle normative vigenti.

**CAPITOLO IV : NORME VARIE****Art. 15.****Piano di quartiere**

<sup>1</sup> Il PRP3 prevede l'obbligo di un Piano di quartiere (PQ) [...] <sup>(3)</sup>, permettendo la possibilità di realizzare una diversa edificazione o una realizzazione a tappe entrambe condizionate a una maggiore qualità urbanistica d'insieme per tutto il comparto del Centro turistico - alberghiero.

Il PQ, allestito dai proprietari, deve costituire un insieme urbanistico-architettonico unitario, ben composto formalmente, planimetricamente e volumetricamente e inserito correttamente dal profilo territoriale e ambientale.

<sup>2</sup> Il PQ dovrà segnatamente:

- considerare attentamente le caratteristiche territoriali ed ambientali delle zone circostanti in rapporto alla nuova edificazione;
- proporre adeguate soluzioni per gli accessi.

<sup>3</sup> Il PQ segue la procedura della domanda di costruzione. Sono in particolare applicabili le disposizioni degli art. 54-55 Lst e degli art. 76 e ss. RLst.

<sup>4</sup> [...] <sup>(4)</sup>

---

<sup>(3)</sup> Stralcio apportato con la procedura semplificata secondo artt. 34-35 LST del 31 ottobre 2019.

<sup>(4)</sup> Capoverso stralciato d'ufficio dal Consiglio di Stato con la Risoluzione N. 6760 del 17 dicembre 2013.

**Art. 16.****Tetti piani**

<sup>1</sup> Per tutto il comparto del PRP3 vige l'obbligo del tetto piano. Il tetto degli edifici deve essere sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.

<sup>2</sup> Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.

**Art. 17.****Corpi tecnici**

<sup>1</sup> Per corpi tecnici si intendono elementi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali le scale di accesso al tetto, i torrini per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

<sup>2</sup> Di principio non è ammessa la posa di corpi tecnici sulle facciate degli edifici.

<sup>3</sup> Per i corpi tecnici è concesso un abbuono massimo in altezza di 2,50 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto e devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo delle facciate esterne. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.

<sup>4</sup> La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

<sup>5</sup> In ogni caso, gli impianti ed i corpi tecnici sulla copertura degli edifici, con le caratteristiche ed i limiti quantitativi sopradetti, dovranno essere adeguatamente schermati.

**Art. 18.****Divieto di frazionamento**

In tutto il comprensorio del Piano particolareggiato non è ammesso il frazionamento dei fondi. È concessa unicamente la ricomposizione particellare con la modifica dei limiti di proprietà (rettifica dei confini) per adeguarli alle nuove infrastrutture, alla condizione che ciò non sia in contrasto con gli obiettivi generale del PRP3.

**Art. 18.bis****Deroghe**

<sup>(5)</sup> In situazioni eccezionali e se l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, il Municipio può concedere deroghe puntuali a singole norme edilizie, purché ciò non pregiudichi il concetto urbanistico alla base del PRP3.

**Art. 19.****Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

---

<sup>(5)</sup> Articolo inserito d'ufficio dal Consiglio di Stato con la Risoluzione N. 6760 del 17 dicembre 2013.

**Procedura d'approvazione del PRP3**

Approvato dal Municipio	MM n. 189/12 del 17.12.2012
Adottato dal Consiglio comunale	Seduta del 28.01.2013
Pubblicato	Dal 20.03.2013 al 19.03.2013
Approvato dal Consiglio di Stato	Risol. n. 6760 del 17.12.2013 (vedi F.U. N. 1 del 3.01.2014)
Procedura semplificata secondo artt. 34-35 LST	Comunicazione di fine pubblicazione al Dipartimento del territorio del 31.10.2019