

# **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 188/12 CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO PRP 3 COMPROVASCO-GANINA E LA RICHIESTA DEL CREDITO DI FR. 595'000.- QUALE CONTRIBUTO SOSTITUTIVO PER LA SOTTRAZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

---

Egregi Signori,

Presidente e Consiglieri,

ai sensi della legislazione in materia di pianificazione del territorio (art. 34 LALPT), con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la variante del piano regolatore della sezione di Leontica e concernente l'adozione del piano particolareggiato del comparto sul quale è prevista la realizzazione di un nuovo centro turistico-alberghiero (in seguito PRP3) . Parimenti viene richiesto il credito per il pagamento del contributo sostitutivo in materia di sottrazione di terreno agricolo.

Questo messaggio riassume il rapporto di pianificazione del 27.08.2012 al quale si rimanda per le necessarie informazioni più approfondite.

## **1. PREMESSA**

Il piano regolatore dell'ex comune di Leontica definisce tre piani particolareggiati:

- il PRP 1 a nord di Leontica, improntato al rilancio della stazione del Nara ma mai elaborato;
- il PRP 2 avente quale scopo la riqualifica urbanistica del piazzale delle Autolinee e delle aree circostanti di Comprovasco ed approvato nel 1997;
- il PRP 3 voluto quale base pianificatoria per la realizzazione di un centro turistico-alberghiero e oggetto della presente variante.

Le scelte strategiche e pianificatorie della media Blenio devono attenersi ai contenuti del Piano Direttore cantonale che vi dedica alcune schede sull'energia, il paesaggio, le componenti naturali, la qualità del paesaggio costruito. Quella riferita alle infrastrutture per lo svago ed il turismo ha quale obiettivo " *promuovere il turismo e lo svago attraverso lo sviluppo di progetti e strutture intesi a favorire una fruizione sostenibile delle componenti naturali, culturali e paesaggistiche del territorio*"

## **2. IL COMPARTO ED IL CONTESTO TERRITORIALE DEL PRP 3**

Il comparto PRP3 si situa su un pendio prativo situato tra il piazzale delle Autolinee blenesi di Acquarossa - Comprovasco e il riale di Prugiasco, a valle dei centri scolastici ed a monte della golena del fiume Brenno. Esso interessa i mappali privati n. 259, 260, 261, 262, 267 (parz.), 268, 269 (parz.), 270 (parz.), 830, 831 (parz.), 832, e la stradina comunale n 833 RFD Sezione di Leontica.

Le proprietà fondiarie totali sono di circa 87'500 mq : di questa superficie, 43'500 mq interessano il comparto PRP3, suddiviso a sua volta in

- circa 23'600 mq di zona edificabile/funzionale
- circa 16'150 mq di zona di tutela della natura
- circa 3'750 mq di area forestale.

Dal punto di vista insediativo il comparto di Comprovasco non presenta elementi particolari di spicco: diverso il discorso per quel che riguarda le componenti naturali del territorio.

Le golene del fiume Brenno sono infatti state inserite nell'inventario federale delle zone golenali di importanza nazionale (oggetto No. 151 "Brenno di Blenio") e proprio nella parte settentrionale al comparto di Comprovasco si trova, per configurazione naturale del territorio, una delle parti più pregiate ecologicamente, laddove il fiume può ancora sviluppare parte delle sue dinamiche naturali.

In questo senso, il progetto pianificatorio del PRP3 è fortemente vincolato anche da una precisa connotazione ecologica del sito, di cui il progetto di sviluppo insediativo del complesso turistico - alberghiero ha voluto tener conto.

Nella situazione pianificatoria attuale il comparto PRP3 è formalmente incluso in zona agricola e confina:

- con le zone di protezione della natura (art. 34 NAPR: a Nord - bosco di golena del Ri di Prugiasco e a Est - bosco di golena del Brenno);
- a Ovest con un comparto agricolo (art. 28 NAPR) posto a valle del Centro scolastico;
- a Sud prevalentemente con la zona residenziale semi - estensiva R3 (art. 45 NAPR) e per un breve tratto con il PRP2 Comprovasco da cui è previsto l'accesso (art. 49 cpv. 4 NAPR).

### **3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA**

Il primo PRP3 allestito dall'arch. Molina sulla base dei concetti edificatori dei promotori precedenti era stato esaminato dal Dipartimento del territorio nel 2003.

Il PRP 3 che vi sottoponiamo è stato allestito dall'ing. Wagner sulla base della rivista impostazione insediativa dei nuovi promotori, basata sul progetto dagli architetti londinesi Taylor&Snell e presentato alla popolazione in occasione di due serate pubbliche (30.08.2011 e 04.09.2012). Ci sembra di poter affermare che il progetto Taylor&Snell sia una felice intuizione di come si possa integrare un complesso edilizio comunque imponente in un contesto di valle particolare, con valori paesaggistici di rilievo e con una scarsa edificazione. La struttura complessiva avrà una superficie disponibile di circa 25'000 m<sup>2</sup>, 10'000 dei quali interrati, 3'500 m<sup>2</sup> di spazi wellness, circa 200 appartamenti/camere, 300 posteggi. Malgrado l'imponenza del progetto, la struttura a blocchi, disposti perpendicolarmente alle curve di livello, le altezze progressive e gli spazi intermedi a verde che danno la sensazione di una edificazione frammentata e pertanto meno invasiva, la grande parte interrata per i posteggi, locali tecnici e di servizio, la struttura leggera e trasparente, i previsti tetti ecologici, sono tutti elementi che concorrono a rendere ben integrato il complesso costruito nel paesaggio circostante.

L'impostazione pianificatoria del comparto è stata elaborata tramite la formulazione di una serie di obiettivi che tengono conto del contesto territoriale specifico di Acquarossa e della media Valle di Blenio in generale, delle strategie pianificatorie di ordine superiore e infine delle caratteristiche progettuali fornite dai promotori riguardo il futuro insediamento turistico – alberghiero.

Gli obiettivi fissati per la variante di PRP 3 sono:

- integrare la struttura edilizia nel contesto territoriale e paesaggistico mediante una edificazione vincolata per limitare l'impatto visivo,
- circoscrivere gli accessi
- tutelare la zona di protezione della natura
- sviluppare una struttura di qualità
- favorire l'utilizzo di energie rinnovabili e l'impiego di soluzioni di risparmio energetico

### **4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE DEL 2012**

La variante è stata esaminata preliminarmente dai servizi cantonali che, nella loro presa di posizione dell'8 marzo 2012, pur ritenendolo sostanzialmente positivo, hanno indicato alcuni punti da precisare, e meglio:

- l'accesso veicolare del comparto
- approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque
- compenso pecuniario per sottrazione di zona agricola
- protezione contro le radiazioni non ionizzanti
- verifica delle zone di pericolo di alluvionamento
- verifica dell'estensione della zona residenziale
- verifica del dimensionamento del progetto

L'aumento del traffico veicolare imputabile al nuovo centro e le sue incidenze sulla rete viaria rispettivamente le necessità di posteggi risultano dal rapporto specialistico sulla mobilità allestito il 28.07.2011.

Grazie a delle valutazioni settoriali:

- strada di accesso e infrastrutture tecnologiche. Progetto preliminare (26 luglio 2012)
- risposte ai quesiti posti nell'esame preliminare sul PRP3 "Centro turistico (15 maggio 2012)
- compenso pecuniario per sottrazione di zona agricola e preavviso vincolante del CdS (20 giugno 2012)
- verifica dell'incidenza delle immissioni dell'elettrodotto OFIBLE 220kV (13 luglio 2012)
- perizia pericolo di alluvionamento del mapp. 270 (giugno 2012)
- economic & Financial Report (agosto 2012)

si sono potute dare le risposte ai quesiti posti, e meglio:

#### 1. Accesso veicolare del comparto

L'intervento stradale non ha implicazioni dirette dal profilo pianificatorio sul PRP3 in quanto situato al di fuori del limite del comprensorio, anche se il costo di investimento viene ripreso nel programma di realizzazione del PRP3

#### 2. Approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque

Il fabbisogno idrico giornaliero, valutato nell'ordine dei 275'000 l/g, verrà garantito dal previsto potenziamento dell'acquedotto comunale di Corzoneso Piano.

Per quel che concerne l'evacuazione delle acque le verifiche fatte sul collettore consortile esistente e all'impianto di depurazione di Biasca confermano che lo sviluppo edilizio previsto nel PRP3 non crea problemi alla rete di smaltimento delle acque.

#### 3. Compenso pecuniario per sottrazione di zona agricola

Nell'impossibilità di identificare zone idonee alla compensazione reale dei circa 40'000 m2 di terreno tolti all'agricoltura, abbiamo fatto allestire il calcolo per il compenso finanziario. L'importo di franchi 593'717.- è stato sottoposto per approvazione al Consiglio di Stato, che lo ha approvato in data 20.06.2012. Questo importo deve essere stanziato dal Consiglio comunale con l'approvazione del PRP3.

#### 4. Protezione contro le radiazioni non ionizzanti

La presenza di una linea di alta tensione ha reso necessaria la verifica su eventuali immissioni di radiazioni. La perizia allestita esclude l'influenza di emissioni negative sulla parte edificabile del comparto oggetto di variante e di conseguenza questa viene mantenuta nei limiti proposti.

#### 5. Verifica della zona di pericolo di alluvionamento

Il comparto PRP3 si trova tra il riale di Prugiasco ed il fiume Brenno. In sede di esame preliminare il DT ha invitato a ridurre l'estensione della zona edificabile fino al limite della zona soggetta a pericolo di flusso di detrito del riale di Prugiasco. Il Municipio condivide questa impostazione e limita quindi la zona edificabile alla parte pianeggiante del comparto, senza invadere la scarpata che scende verso il riale. Questo arretramento di circa 5 ml non ha alcun influsso sul progetto architettonico.

Restava da verificare le possibilità di utilizzo dell'area prativa a nord del Grotto Rubino. Dalla perizia allestita emerge che né il fabbricato agricolo né la zona agricola adiacente si trovano in una situazione di pericolo di alluvionamento del fiume Brenno. Viene perciò confermata la possibilità di cambiamento di destinazione del fabbricato agricolo per un suo uso come struttura di servizio per lo svago e la ricreazione.

#### 6. Verifica della zona residenziale

La zona residenziale inizialmente prevista sui mappali n. 262 e 261 prospettava la costruzione di edifici residenziali non necessariamente legati alle attività turistico-alberghiere ammesse dal PRP3. Tale opzione, se non correlata alla concretizzazione delle componenti a maggior interesse pubblico previste dal PRP3, non è stata condivisa dal Dipartimento.

La proposta di PRP3 aggiornata non prevede più una parte residenziale indipendente ed i mappali n. 261 2e 262 vengono integrati nella zona a destinazione turistico-alberghiera con la limitazione di edificabilità a tre livelli, coerentemente con la zona limitrofa (R3).

L'intera zona turistico-alberghiera viene inoltre vincolata dalla presentazione di un Piano di quartiere per garantire un progetto unitario dal punto di vista architettonico-urbanistico anche nel caso di realizzazioni parziali e/o a tappe.

#### 7. Verifica del dimensionamento del progetto

Il Dipartimento, nell'ambito del suo esame preliminare, richiede a più riprese di considerare con attenzione l'equilibrio tra la dimensione del futuro complesso immobiliare e il suo impatto sul paesaggio di pregio ambientale e naturale. I promotori hanno provveduto ad approfondire gli aspetti economico-finanziari dell'operazione per il futuro centro turistico-alberghiero ad Acquarossa anche dal profilo della sua capacità recettiva. Questo nell'intento di effettuare un investimento che fosse sostenibile finanziariamente non solo per la realizzazione ma anche per la sua successiva gestione.

Per la realizzazione di un progetto di queste dimensioni risulta determinante la sua sostenibilità economico-finanziaria. Le premesse per garantire il ritorno al finanziamento degli investimenti ed una gestione sostenibile sono legate ad una dimensione minima, confermata dagli approfondimenti eseguiti dai promotori

Il Municipio ritiene che gli elementi per una ponderazione degli interessi, principalmente fra quelli della natura e del paesaggio e quelli dello sviluppo socio-economico regionale siano dati, motivo per cui viene confermato il dimensionamento del progetto ipotizzato nel Piano di indirizzo, così come le modalità di inserimento nel paesaggio che garantiscono un impatto sostenibile dal profilo estetico ed ambientale.

### **5. CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA PIANIFICATORIA**

Con la proposta di PRP3, il Municipio di Acquarossa ritiene di aver elaborato una pianificazione che tiene conto sia delle osservazioni dipartimentali contenute nell'Esame preliminare del 15 dicembre 2003 che di quelle dell'Esame preliminare dell'8 marzo 2012 e di aver ponderato con equità i vari interessi in gioco (ricadute regionali e locali, tutela delle componenti naturali e paesaggistiche, impatti generati dal progetto, ecc.) e auspica inoltre che, con la realizzazione della struttura turistico – alberghiera, la regione della Valle di Blenio possa avere l'occasione di svilupparsi grazie alle sinergie che la nuova struttura turistica saprà creare.

In conclusione il Municipio ribadisce che:

- la proposta di PRP3 allestita vada considerata una precisazione e una più corretta impostazione del precedente PRP3 del 2003, del quale riprende le principali caratteristiche adattandole alla morfologia del comparto e stabilendo l'edificazione (planovolumetria) sulla base delle tipologie locali (orientamento perpendicolare alle curve di livello e volumi come la zona semi-intensiva di Comprovasco), come richiesto dal DT nel suo Esame preliminare;
- la realizzazione del progetto costituirà un'opportunità per rilanciare le risorse presenti sul territorio e per stimolare progetti già previsti, ma che non hanno per ora raggiunto la massa critica necessaria.

### **6. LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE LE DUE ESPOSIZIONI PUBBLICHE**

In ossequio alle disposizioni dell'art. 32 LALPT in merito all'informazione e partecipazione pubblica, la documentazione è stata presentata in una serata pubblica tenuta martedì 30 agosto 2011 nella palestra delle Scuole medie di Comprovasco e successivamente messa a disposizione per la prima consultazione nel periodo dal 05.09.2011 al 07.10.2011.

In tutto sono state inoltrate tre osservazioni da parte di:

- WWF Svizzera italiana , Bellinzona;
- Fabio Gandolfi, Cresciano;
- Yvan e Letizia Scheggia, Egon e Roberta Maestri, Luca Ferrari, Comprovasco.

Le osservazioni vertevano sul consumo elevato di acqua, sul timore di un impoverimento biologico della superficie a verde, sull'inserimento paesaggistico del complesso edilizio, sul recupero del calore delle acque residue, sulla compensazione reale della sottrazione di terreno agricolo, sul rispetto della golena, richiesta di garanzie in caso di mancata realizzazione della struttura, l'impatto dell'accesso sulle zone residenziali confinanti.

La maggior parte di queste osservazioni concernono principalmente la procedura della domanda di costruzione o altro, ma non quella pianificatoria. Dove possibile si è comunque data una risposta ai quesiti posti. Le norme di attuazione sono state completate con l'incarto definitivo che, dopo l'esame preliminare dipartimentale, viene sottoposto per approvazione al legislativo comunale.

Dopo la seconda serata informativa del 4 settembre 2012, i piani sono stati posti in pubblicazione per la seconda consultazione fino al 26 settembre 2012.

In questo periodo è giunta solo l'osservazione del signor Basilio Corazzini con la quale contesta il tracciato dell'accesso stradale lungo la sua proprietà, visto che non rispetta quanto previsto dal PRP2. In questo caso la contestazione non riguarda il PRP3 ma il PRP2: essa verrà comunque considerata e risolta in sede di realizzazione coinvolgendo direttamente il signor Corazzini.

## 7. LE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono integralmente allegate per approvazione a questo messaggio. Per la loro formulazione si è tenuto conto degli obiettivi generali della pianificazione del comparto e delle ipotesi edificatorie allestite dai progettisti.

## 8. IL PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Il programma di realizzazione (di carattere indicativo) richiesto dalla LALPT si basa su preventivi di massima allestiti sulla scorta di indicazioni generali sia per quanto riguarda i costi di costruzione che quelli di esproprio. Lo scopo infatti non è quello di fissare il reale costo delle opere, ma quello di fornire un'indicazione globale degli oneri derivanti al Comune per la realizzazione del PRP3 e serve essenzialmente per verificare che gli impegni previsti siano compatibili con le risorse finanziarie del Comune.

In ogni caso i progetti delle opere previste dal PR e i relativi crediti dovranno essere sottoposti per approvazione al Consiglio comunale. Gli oneri previsti sono i seguenti:

<i>Denominazione</i>	<i>Costi lordi Fr.</i>
1. Accesso stradale e illuminazione	610'000.-
2. Espropriazioni	300'000.-
3. Canalizzazione	150'000.-
4. Acquedotto	90'000.-
5. Compenso agricolo	595'000.-
<b>Totale oneri</b>	<b>1'745'000.-</b>

L'accesso stradale e le opere di canalizzazione/acquedotto vengono computate nella loro globalità sebbene servano anche il nucleo abitato adiacente.

I costi di espropriazione comprendono

- l'acquisto di terreni privati
- l'indennità di esproprio del capannone delle Autolinee
- misurazioni e ripristino terminazioni

Rispetto al programma di realizzazione non è stato considerato il minor incasso di fr. 100'000.- per i contributi in materia di canalizzazioni in quanto il loro incasso è solo posticipato e avverrà dopo l'edificazione del complesso turistico alberghiero.

Gli oneri a carico del Comune per la realizzazione del Piano regolatore ammontano a circa

**Fr. 1'750'000.- (arrotondamento)**

## **9. VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

Per la verifica della sostenibilità finanziaria, tenuto conto che siamo nell'ambito di una variante puntuale di piano regolatore, si sono considerati solo gli introiti che deriveranno dalle tasse di consumo dell'acqua potabile (ca 90'000.-/anno) e delle canalizzazioni (ca 50'000.-/anno) della futura struttura. Questi introiti permettono da soli di coprire gli oneri derivanti dagli investimenti per la realizzazione delle opere previste.

Parallelamente vi è il discorso politico dell'urbanizzazione generale (che spetta al Comune), quale partecipazione generale ad un investimento di promozione economica stimati sui 150 milioni di franchi.

## **10. ACCORDI CON I PROMOTORI**

Il Municipio ha avviato trattative con i promotori per giungere alla sottoscrizione di una convenzione che disciplini i diritti e gli obblighi delle parti nella fase di approvazione della variante e di progettazione del nuovo centro e delle opere necessarie alla sua realizzazione ed al suo funzionamento. Questa convenzione ha anche quale scopo principale di salvaguardare gli interessi del Comune nel caso in cui il centro non fosse realizzato. La convenzione, una volta definitiva, sarà sottoposta per approvazione al Consiglio comunale, verosimilmente entro tre mesi.

## **11. CONCLUSIONE**

Per le considerazioni sopra esposte, richiamate inoltre le norme di attuazione del Piano regolatore allegato come parte integrante del presente messaggio, s'invita pertanto il Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e:**

1. È adottata la variante del Piano Regolatore di Acquarossa, sez. Leontica, relativa al piano regolatore particolareggiato PRP 3 per un centro turistico-alberghiero in località Comprovasco-Ganina, comprensiva dei seguenti documenti, datati 27 agosto 2012:
  - rapporto di pianificazione
  - norme di attuazione
  - programma di realizzazione
  - le rappresentazioni grafiche:
    - situazione pianificatoria futura 1:1000
    - piano delle zone 1:1000
    - piano degli accessi 1:1000
    - piano della zona di pericolo e dell'edificazione 1:1000
2. È concesso un credito di franchi 595'000.- per il pagamento del compenso pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo come al preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 20 giugno 2012.

Con distinti ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
Ivo Gianora

Il Segretario:  
Paolo Dova

Allegati:- norme+piani grafici

Acquarossa, 17 dicembre 2012