

Comune di

ALTO  
MALCANTONE



Sezione di Arosio

**VARIANTE PR**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

Giugno 2019

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZI PUBBLICI

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
  
**IDEA**

## INDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>STATO DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DESCRIZIONE E COMPLETAMENTO DELLE VARIANTI .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1.</b>	<b>Piano del Paesaggio .....</b>	<b>4</b>
3.1.1.	Attribuzione alla zona agricola dei mapp. 62, 192, 193, 194, 203, 204, 436, 437, 439, 440, 476, 477 e 545 .....	4
3.1.2.	Attribuzione alla zona agricola della parte del mapp. 210 occupata dal grotto Sgambada .....	6
3.1.3.	Indicazione del perimetro delle zone di protezione delle sorgenti .....	6
3.1.4.	Elenco dei monumenti d'interesse comunale .....	8
<b>3.2.</b>	<b>Piano delle Zone .....</b>	<b>11</b>
3.2.1.	Indicazione del vincolo d'arretramento dai corsi d'acqua.....	11
3.2.2.	Attribuzione alla zona edificabile Rse delle superfici dei mapp. 429, 430, 431, 432, 433, 435 e 736, liberate dai vincoli forestali.....	11
3.2.3.	Attribuzione di parte dei mapp. 273 e 274 a zona NV e Rse .....	12
<b>3.3.</b>	<b>Piano del Traffico e degli AP-EP .....</b>	<b>13</b>
3.3.1.	Indicazione delle linee di arretramento delle costruzioni dalle strade .....	13
3.3.2.	Modifica dei tracciati stradali in località Quadrasc .....	13
3.3.3.	Riproposta della zona AP destinata a posteggi per escursionisti e attrezzature di sosta e di svago sui mapp. 131 e 132 .....	14
3.3.4.	Ridefinizione degli spazi di pertinenza degli AP-EP sul mapp. 272.....	15
<b>3.4.</b>	<b>Piano delle zone dei nuclei di villaggio soggette a regolamentazione particolare.....</b>	<b>16</b>
3.4.1.	Ridefinizioni specifiche sui mapp. 269, 272, 274, 294, 809 .....	16
3.4.2.	Precisazione sul percorso pedonale tra il nucleo di Arosio di Sopra e la chiesa parrocchiale e adeguamento della zona NV sui mapp. 269, 271 e 274.....	17
3.4.3.	Precisazioni sul mapp. 492 .....	19
3.4.4.	Modifiche sul mapp. 360.....	20

<b>3.5. Ulteriori osservazioni di carattere generale scaturite dall'esame preliminare dipartimentale .....</b>	<b>21</b>
3.5.1. Zona AP12 – Piazza di compostaggio .....	21
3.5.2. Siti inquinati.....	21
3.5.3. Risparmio energetico .....	21
3.5.4. Zona forestale .....	22
3.5.5. Pericoli naturali.....	24
3.5.6. Zone dei nuclei di villaggio soggette a regolamentazione particolare .....	24
<b>3.6. Osservazioni scaturite dall'aggiornamento delle mappe catastali .....</b>	<b>25</b>
3.6.1. Zona forestale e zona agricola.....	25
<b>3.7. Norme di attuazione del PR .....</b>	<b>26</b>
<b>4. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE.....</b>	<b>27</b>
<b>5. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI.....</b>	<b>27</b>
<b>6. BILANCIO DELL'ESTENSIONE DELLA ZONA AGRICOLA .....</b>	<b>27</b>
<b>7. CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI.....</b>	<b>28</b>

## INDICE FIGURE

Figura 1	Variante PR - Estratti Piano del Paesaggio   1:2'000.....	4
Figura 2	Variante PR - Estratto Piano del Paesaggio   1:2000.....	7
Figura 3	Variante PR - Estratti Piano del Paesaggio   1:2000.....	9
Figura 4	Variante PR - Estratto Piano delle Zone   1:500.....	12
Figura 5	Variante PR - Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP   1:500.....	15
Figura 6	Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio   1:500.....	17
Figura 7	Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio   1:500.....	18
Figura 8	Variante PR - Estratto Piano delle zone   1:500.....	19
Figura 9	Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio   1:500.....	20
Figura 10	Variante PR - Estratto Piano delle Zone   1:2000.....	23
Figura 11	Variante PR - Estratto Piano del Paesaggio   1:2000.....	23

## INDICE ALLEGATI

Allegato A	Varianti alle NAPR
Allegato B	Piano di sintesi delle varianti, scala 1:2'000,1:5'000 e 1:500
Allegato C	Commento alle osservazioni della popolazione e relative decisioni municipali

## ABBREVIAZIONI

LBC	Legge sulla protezione dei beni culturali
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
LTAgr	Legge sulla conservazione del territorio agricolo
NAPR	Norme di attuazione del PR
OPac	Ordinanza sulla protezione delle acque
OTR	Ordinanza tecnica sui rifiuti
PR	Piano regolatore

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Alto Malcantone è nato nel 2005 in seguito all'aggregazione degli ex-Comuni di Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio.

Il presente rapporto illustra le modifiche apportate rispetto al PR della Sezione di Arosio in vigore e comprende i seguenti documenti:

- la descrizione completa delle varianti
- gli estratti grafici delle varianti
- le norme di attuazione che subiscono modifiche (in allegato)
- il programma di realizzazione (costi generati dalle varianti di PR).

Esso è accompagnato dai seguenti documenti allegati:

- modifiche alle NAPR (allegato A),
- piano di sintesi delle varianti (allegato B), scala 1:2'000, 1:5'000 e 1:500,
- commento alle osservazioni della popolazione e relative decisioni municipali (allegato C).

Trattandosi di varianti di PR puntuali, è stata mantenuta la forma del PR in vigore (piano del paesaggio; piano delle zone; piano del traffico; piano AP-EP; norme di attuazione). L'adeguamento alla nuova forma secondo LST (piano delle zone, piano di urbanizzazione, regolamento edilizio) sarà eseguito in separata sede, per l'intero territorio comunale, nei termini previsti dalla LST.

Questo documento è redatto con l'intento di essere esaminato dal Consiglio comunale prima che si affrontino le questioni relative all'armonizzazione delle NAPR e agli aggiornamenti dei vincoli d'interesse pubblico denominati AP-EP, per i quali il Municipio ha avviato delle procedure specifiche.



## 2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il piano regolatore della Sezione di Arosio è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n° 3797 del 12.07.2007. In sede di approvazione, il Consiglio di Stato ha richiesto alcuni adeguamenti degli atti, da elaborare sotto forma di varianti.

Le stesse sono state sottoposte ad esame preliminare nel 2009, il cui esito, fornito dal Dipartimento del territorio il 1. luglio 2010, consente all'Ente pianificatore di concludere la procedura con le specifiche del presente documento.

Per chiarezza d'esposizione, si riassumono di seguito le richieste fatte a suo tempo dal CdS.

<b>Richieste formulate dal CdS (Ris. 3797 del 12.07.2007)</b>
Assegnazione ad una zona d'utilizzazione dei mapp. 62, 192, 193, 194, 203, 204, 436, 437, 439, 440, 476, 477 e 545
Ridefinizione delle disposizioni normative riguardanti la gestione della zona AP15 (posteggi per escursionisti e attrezzature di sosta e di svago, quale supporto ai comparti d'interesse ricreativo-turistico in località Agra e Induno) nonché, in tale ambito, ridefinizione della destinazione di zona della parte del mapp. 210 su cui sorge il grotto Sgambada
Completamento della rappresentazione delle zone di protezione delle sorgenti indicando anche i perimetri delle zone S3
Adeguamento del perimetro delle zone di protezione delle sorgenti Funtenn
Eventuale inserimento di alcuni manufatti nell'elenco dei beni culturali d'interesse comunale
Ridefinizione delle disposizioni relative alla distanza dai corsi d'acqua, riportando, in pari tempo, l'indicazione negli elaborati grafici del PR
Inserimento in zona edificabile della superficie dei mapp. 429, 430, 431, 432, 433, 435 e 736, liberata dai vincoli forestali, precisandone la superficie d'interesse naturalistico presente nel sito e non costruibile
Verifica del limite della superficie edificabile del mapp. 197, tenendo conto del perimetro delle zone di protezione delle sorgenti Funtenn, approvate dopo l'adozione del PR da parte del Consiglio comunale dell'ex-comune di Arosio  → questa variante ha seguito una procedura di approvazione distinta e non è quindi contemplata in questo incarto.
Completamento dell'indicazione grafica delle linee di arretramento dalle strade estendendola anche ai tracciati situati fuori zona edificabile
Ridefinizione della larghezza delle carreggiate della rete stradale interna al comparto edificabile sito in località Quadrasc

Ridefinizione dell'assetto dell'area relativa ai mapp. 272, 274, 269, 275 e 294, limitando l'edificazione agli interventi edilizi possibili sul mapp. 274, già costruito
Ridefinizione delle disposizioni d'intervento edilizio riguardanti lo stabile della ex casa comunale esistente sul mapp. 272, per il quale il PR adottato dall'ex Comune di Arosio aveva previsto la possibilità d'ampliamento
Precisazione dell'esatta posizione e della larghezza del percorso pedonale che collega il nucleo di Arosio di Sopra alla casa parrocchiale
Verifica del perimetro delle zone AP12 (piazza di compostaggio), EP6 (chiesa della Madonna in località Cimaronco), EP7 (cappella delle signore), completando per detti comparti, la procedura d'accertamento del limite del bosco a contatto con le zone edificabili
Adeguamento delle disposizioni di alcuni articoli tenendo conto delle modifiche e dei completamenti apportati agli elaborati grafici

È da sottolineare come, in data 01.05.2014 (quindi dopo la presa di posizione del DT), siano entrati in vigore nuovi articoli della LPT, tra i quali l'art. 38a *Disposizioni transitorie della modifica del 15 giugno 2012*, in base al quale nei Cantoni non è possibile aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili, nei 5 anni successivi alla data sopra indicata.

Il 1° maggio 2019 si è concluso il periodo di transizione fissato a cinque anni per adattare i piani direttori cantonali alle norme della nuova legge federale sulla pianificazione del territorio, in particolare in riferimento allo sviluppo degli insediamenti (art. 38a, cpv. 1 LPT). Ad oggi, il Canton Ticino non dispone ancora di un aggiornamento del Piano direttore approvato dal Consiglio federale. In particolare, è ancora pendente una serie di ricorsi.

Pertanto, il 1° maggio 2019 la Confederazione ha annunciato che il Canton Ticino, fino all'approvazione delle modifiche del PD (in particolare scheda R6), non può delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie (art. 38a, cpv. 3 LPT).

A livello di piano regolatore, ne consegue che la possibile approvazione delle varianti di PR in corso che prevedano appunto nuove zone edificabili (con o senza dezonamento di pari superficie), potrà essere presa in considerazione da parte del CdS solo quando le modifiche del PD saranno a loro volta state approvate dalla Confederazione.

Di conseguenza, le varianti già proposte con un sostanziale aumento di zona edificabile, quand'anche approvate in esame preliminare, non sono considerate attuabili in questa sede poiché non è possibile procedere con compensi reali nella stessa procedura. Tuttavia, altre procedure di varianti di PR potrebbero garantire la possibilità di compensare questi azionamenti. Si propone dunque di rimandare le varianti che necessitano di un compenso a valutazioni e procedure successive, le quali dovranno anche tener conto dell'approvazione del PD e delle misure previste da esso per quanto attiene ad eventuali possibili aumenti di zona edificabile.



### 3. DESCRIZIONE E COMPLETAMENTO DELLE VARIANTI

In questo documento vengono riprese le varianti presentate all'esame preliminare, il loro esito e, quando presente, la presa di posizione del Comune, scaturita dall'esame municipale. Ove il DT o il Municipio non si sono espressi ulteriormente, le proposte sono state condivise nella forma presentata in origine.

#### 3.1. PIANO DEL PAESAGGIO

##### 3.1.1. **Attribuzione alla zona agricola dei mapp. 62, 192, 193, 194, 203, 204, 436, 437, 439, 440, 476, 477 e 545**

###### Variante presentata

I suddetti fondi erano stati definiti a PR *terreni edificati situati fuori dalle zone edificabili*; tale attribuzione non era stata approvata dal Consiglio di Stato e i terreni sono stati inseriti tramite variante in zona agricola, considerando che, anche se edificati, essi sono integrati al contesto paesaggistico del territorio agricolo.

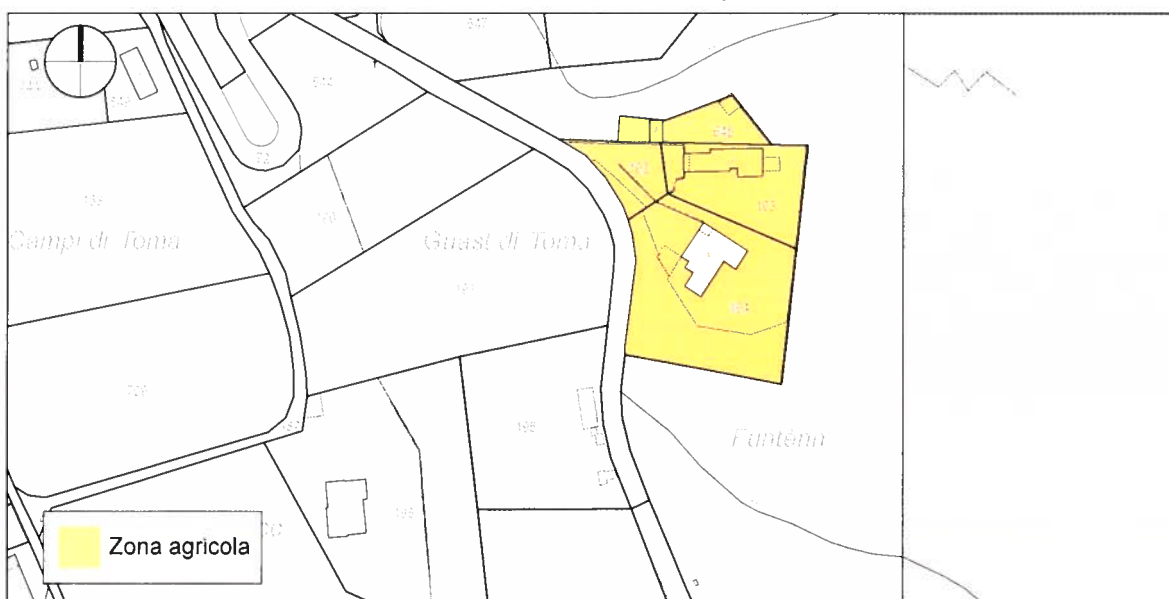
###### Esito dell'esame preliminare del DT

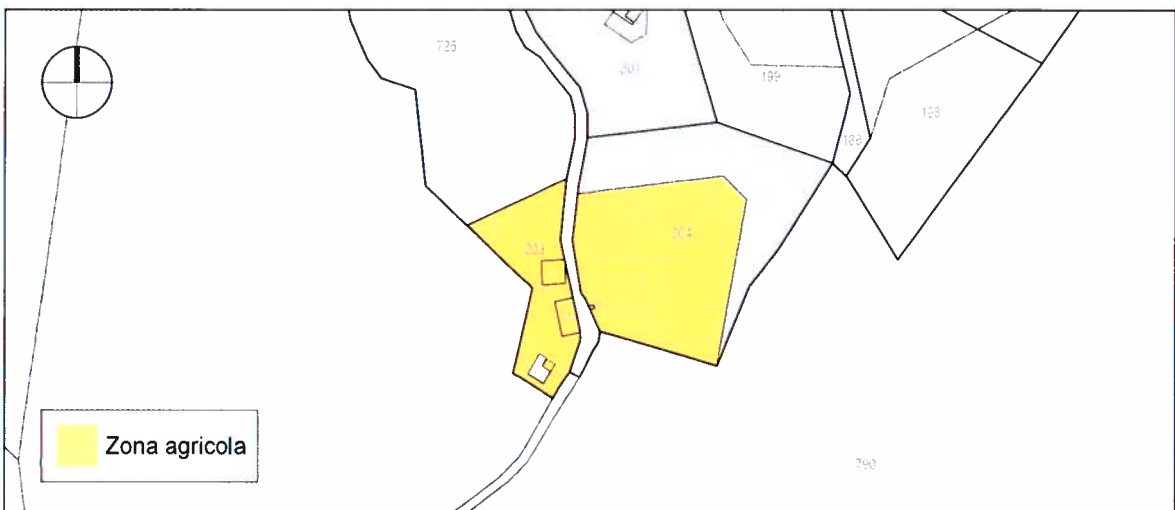
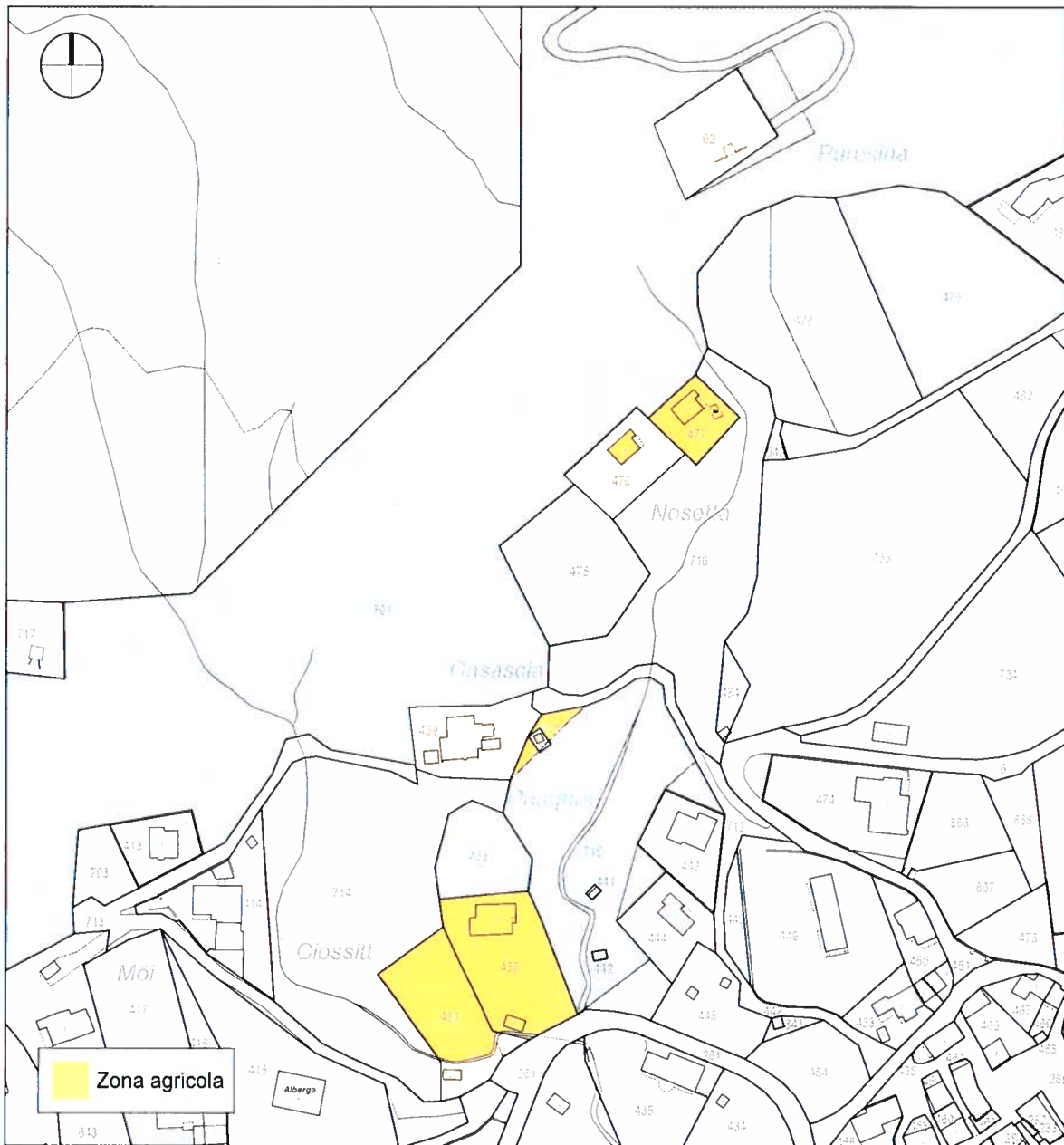
Nessun commento

###### Presa di posizione del Comune

Si evidenzia che sul piano è stata attribuita a zona agricola anche una porzione del mapp. 715. Anche questa modifica è parte integrante delle presenti varianti di PR.

**Figura 1 Variante PR - Estratti Piano del Paesaggio | 1:2'000**





### **3.1.2. Attribuzione alla zona agricola della parte del mapp. 210 occupata dal grotto Sgambada**

#### Variante presentata

Unitamente ai terreni riguardanti la variante precedente, è anche stata inserita in zona agricola la parte del mapp. 210 la cui attribuzione ad area AP non era stata approvata dal Consiglio di Stato.

L'edificio, pertanto, viene censito nell'*Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili*.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Il Dipartimento non si esprime specificamente sulla questione del grotto Sgambada. Per le osservazioni scaturite dall'esame preliminare, si veda il cap. 3.3.3 sulla zona AP15.

#### Presenza di posizione del Comune

Il mapp. 210 è incluso nei terreni attualmente interessati dall'allestimento di una variante di PR che riguarda esclusivamente i vincoli AP-EP del Comune di Alto Malcantone. Per questo motivo, in questa sede si abbandona qualunque proposito sulla superficie in questione, che non vede modificata la sua destinazione rispetto al PR in vigore.

**La variante decade.**

### **3.1.3. Indicazione del perimetro delle zone di protezione delle sorgenti**

#### Variante presentata

Nell'elaborato grafico sottoposto ad esame preliminare sono stati indicati i perimetri delle zone di protezione S3, mancanti nella rappresentazione del Piano del Paesaggio del PR in vigore, e sono stati adeguati i limiti della zona S2 di protezione delle sorgenti Funtenn in base alle indicazioni scaturite dalla risoluzione di approvazione del PR redatta dal Consiglio di Stato.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Le zone di protezione delle captazioni di Arosio riportate sui piani di variante all'esame sono quelle provvisorie istituite d'ufficio e delimitate dall'allora Istituto geologico cantonale.

Nel momento in cui è elaborato il rapporto di esame preliminare, la procedura per la delimitazione delle zone di protezione delle acque sotterranee non è ancora conclusa, ma il Dipartimento del territorio segnala che esse vanno integrate non appena approvate.

Si sottolinea inoltre l'opportunità di riportare tali indicazioni anche sul Piano delle Zone.

Non sono citate osservazioni particolari in merito ai limiti della zona di protezione delle sorgenti Funtenn.

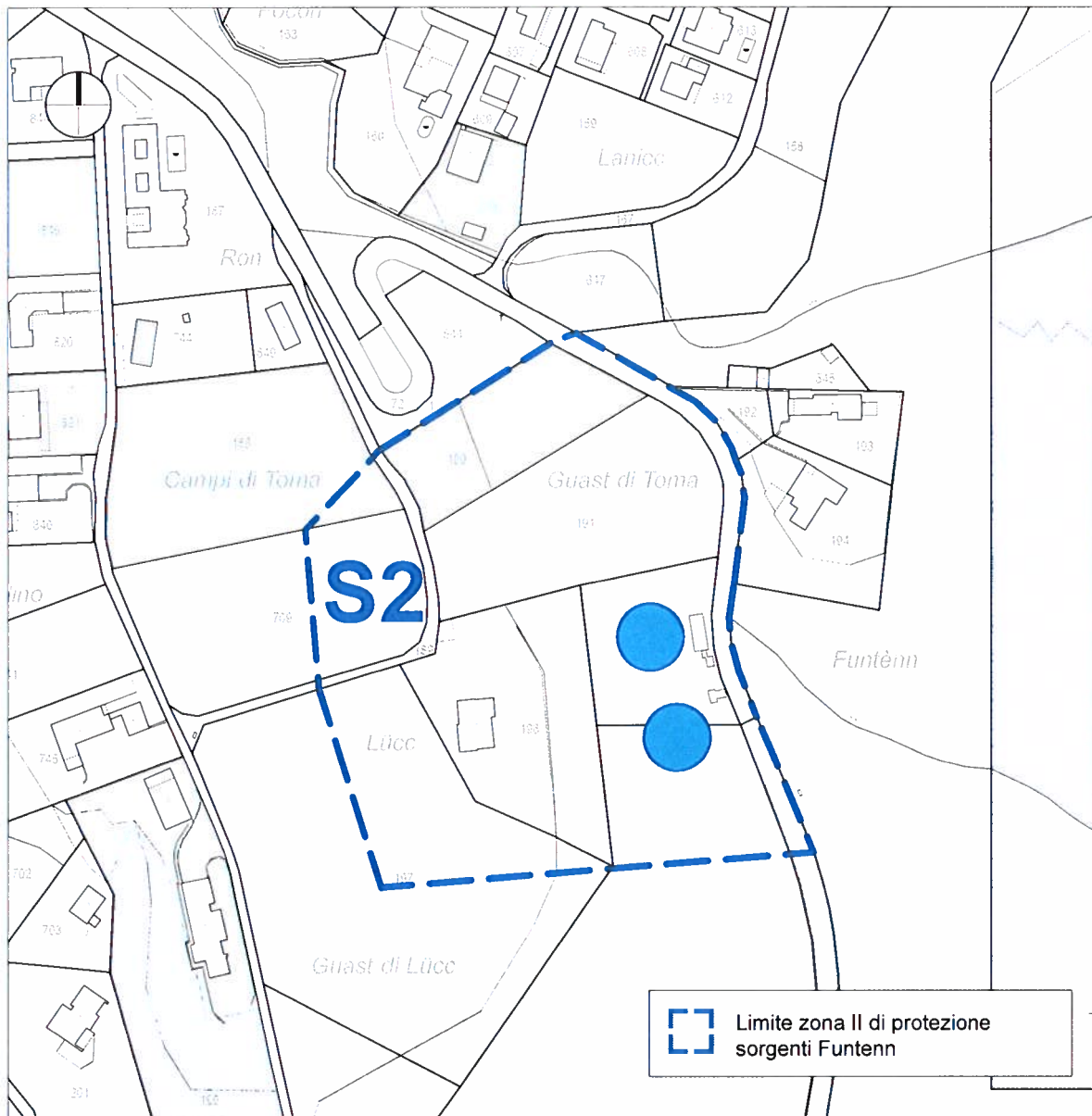
### Presenza di posizione del Comune

Dopo verifiche con il Dipartimento del territorio avvenute a giugno 2019, si conferma che la procedura di allestimento delle zone S3 di protezione delle captazioni è tuttora in corso. Quindi, la rappresentazione grafica delle zone S3 di protezione delle sorgenti non viene riproposta in questa sede.

### **La variante relativa all'inserimento delle zone S3 di protezione delle acque sotterranee decade.**

Tuttavia, il limite della zona S2 di protezione delle sorgenti Funtenn viene inserito quale variante di PR in quanto risulta approvato dal Consiglio di Stato. Di seguito è raffigurata la zona S2 di protezione delle acque, il cui limite sono stati aggiornati rispetto a quanto presentato in sede di revisione del PR.

**Figura 2 Variante PR - Estratto Piano del Paesaggio | 1:2000**



### **3.1.4. Elenco dei monumenti d'interesse comunale**

#### Variante presentata

L'elenco in oggetto è stato completato tenendo conto delle segnalazioni evidenziate nella risoluzione d'approvazione cantonale del PR in vigore.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Il Dipartimento del territorio propone gli ulteriori adeguamenti formali e normativi:

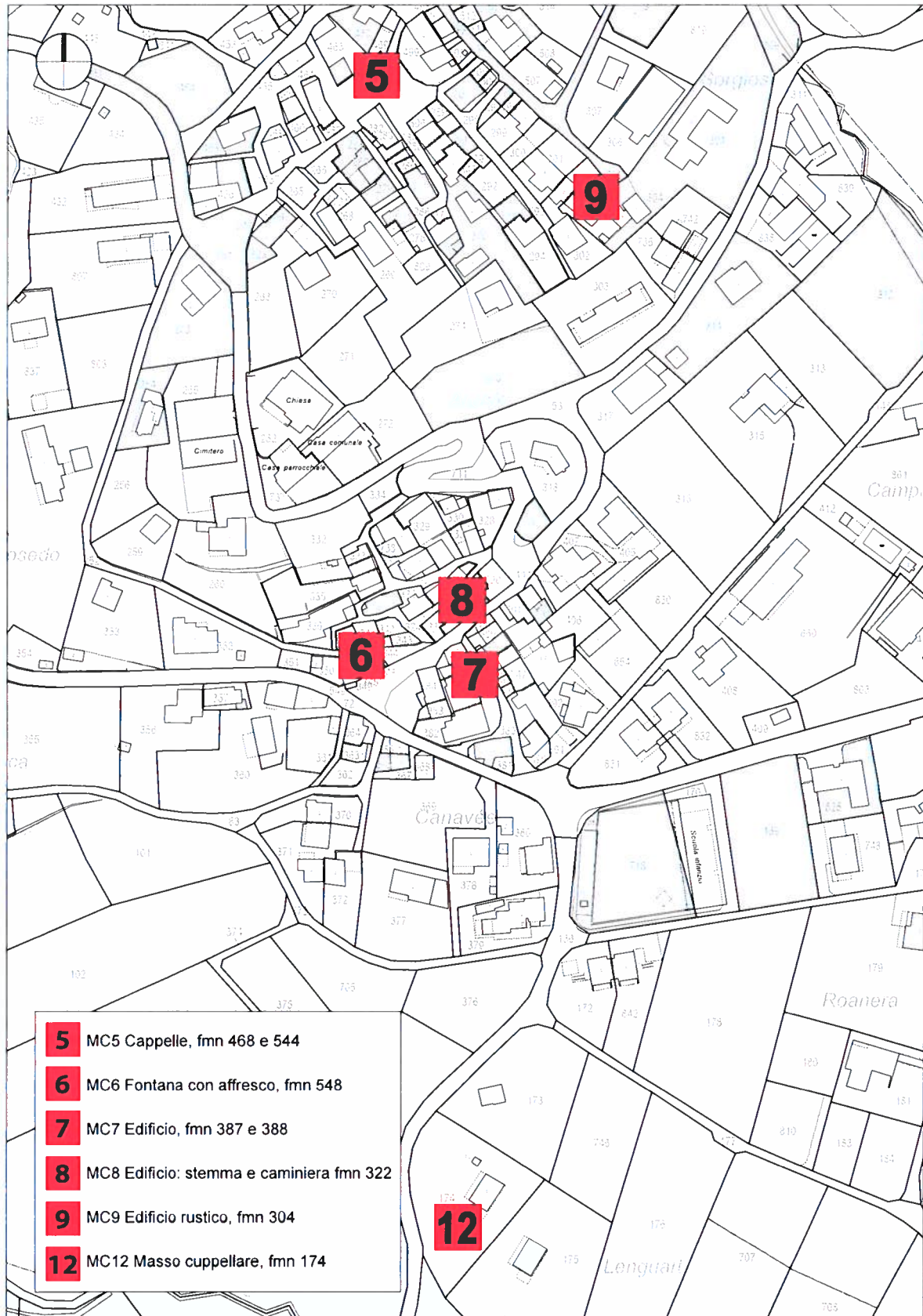
- beni culturali d'interesse cantonale  
Occorre modificare la denominazione dell'oratorio di Cimaronco e specificare che nella tutela della chiesa parrocchiale di San Michele è incluso anche il sagrato.
- beni culturali d'interesse locale  
E' opportuno suddividere i massi cuppellari per singolo oggetto e occorre che la loro ubicazione figuri mediante indicazione grafica nel Piano del Paesaggio.

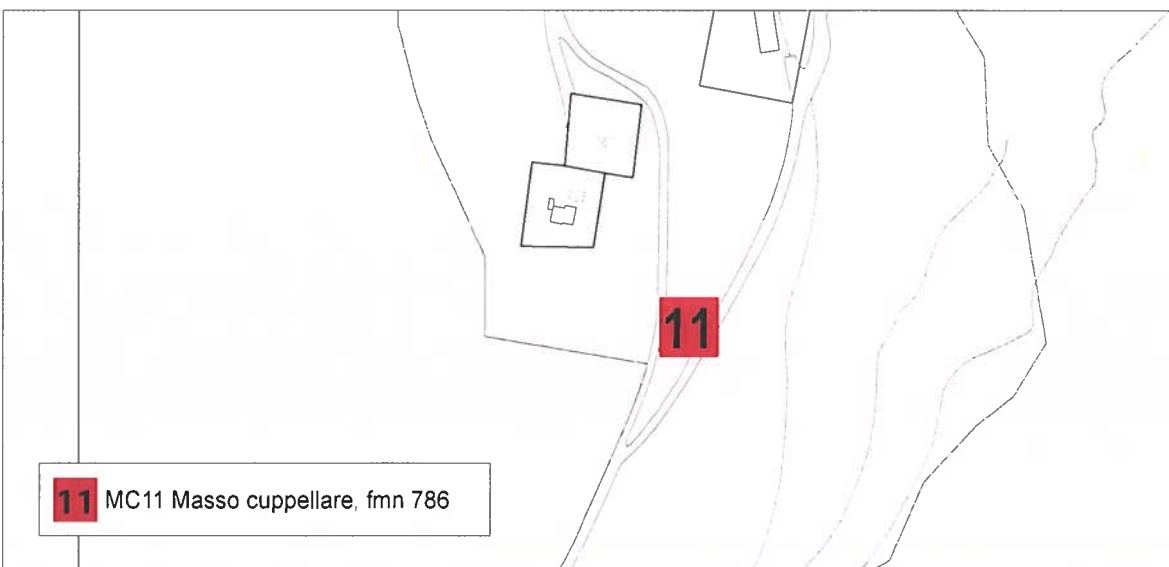
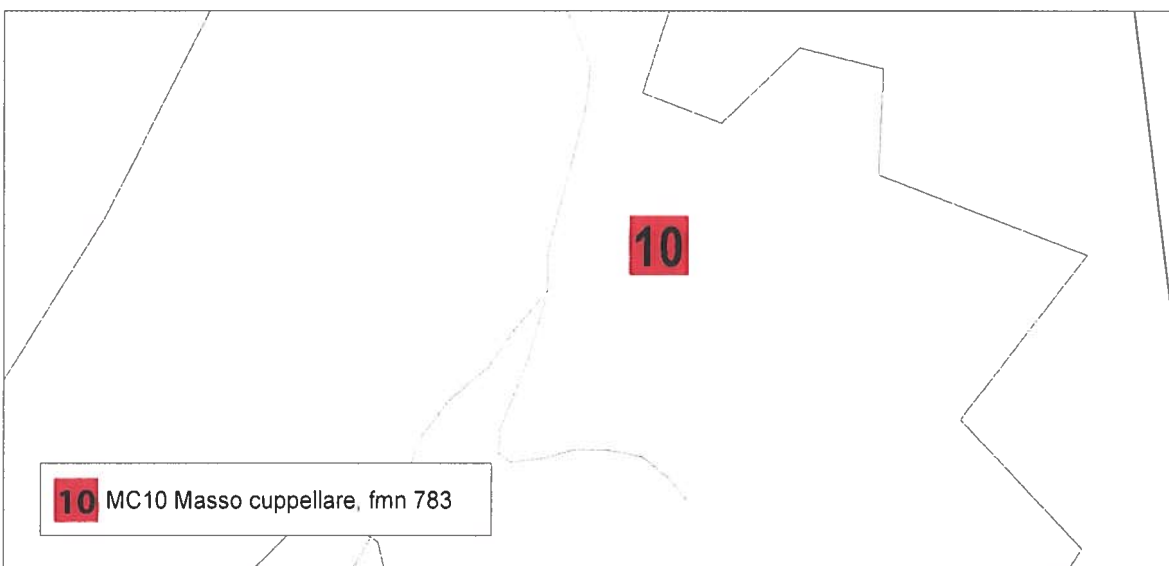
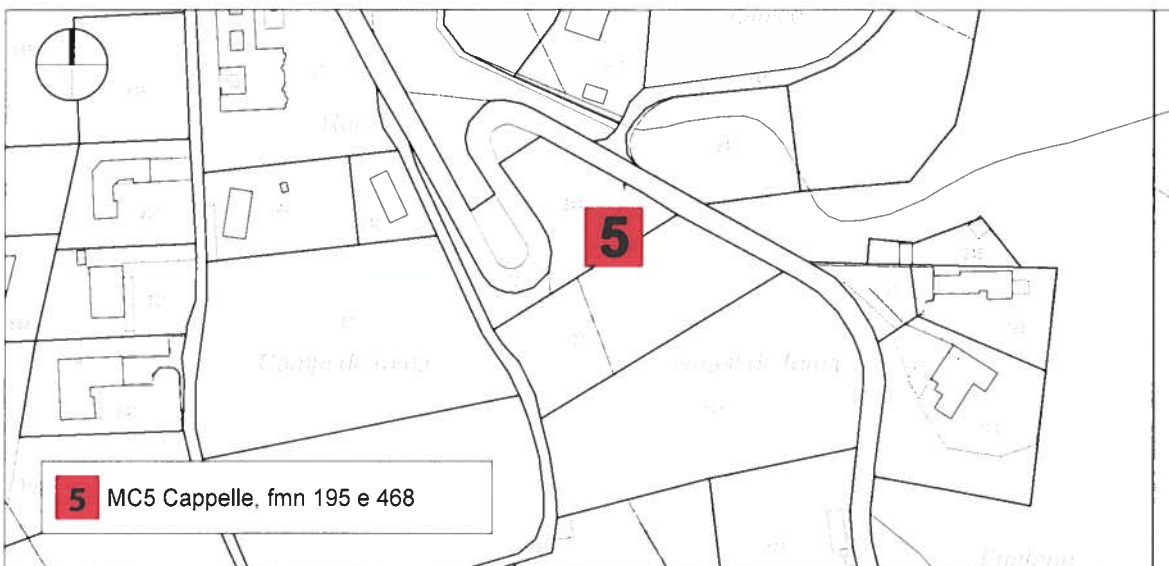
Il Dipartimento del territorio suggerisce che in futuro nelle NAPR venga esplicitata la possibilità che il Comune sussidi opere di restauro relative ai beni culturali tutelati sul piano locale. In questo modo sarà possibile fruire del contributo finanziario cantonale, il quale è subordinato alla partecipazione alle spese da parte del Comune o di altri enti locali.

Infine viene proposta la formulazione dei relativi articoli delle norme di attuazione.

#### Presenza di posizione del Comune

Gli aggiornamenti formali richiesti sono stati introdotti nell'articolo relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

**Figura 3 Variante PR - Estratti Piano del Paesaggio | 1:2000**



## 3.2. PIANO DELLE ZONE

### 3.2.1. Indicazione del vincolo d'arretramento dai corsi d'acqua

#### Variante presentata

La variante è relativa all'indicazione grafica del vincolo della distanza delle costruzioni dai corsi d'acqua in funzione della larghezza dell'alveo, conformemente a quanto (allora) stabilito dall'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA).

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Il Dipartimento rileva che nel frattempo sono entrate in vigore la LPAc e OPAc. Chiede quindi che nelle NAPR i riferimenti normativi alle leggi superiori siano aggiornati.

#### Presa di posizione del Comune

Nelle NAPR sono stati aggiornati i riferimenti normativi (cfr. allegato A), mantenendo le indicazioni grafiche elaborate per il Piano di indirizzo. In una prossima procedura, estesa a tutto il territorio comunale, andrà allestito uno studio ad hoc per definire lo spazio riservato ai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41a OPAc. In sede di approvazione delle presenti varianti, il CdS potrebbe decidere di non approvare gli arretramenti qui proposti. In attesa dell'elaborazione dello studio specifico diverrebbero quindi applicabili i disposti transitori previsti dall'art. 62 OPAc.

### 3.2.2. Attribuzione alla zona edificabile Rse delle superfici dei mapp. 429, 430, 431, 432, 433, 435 e 736, liberate dai vincoli forestali

#### Variante presentata

Le superfici sopra menzionate sono in gran parte interessate dalla presenza della vegetazione riparia, che si sviluppa lungo il corso del riale che attraversa il sito coinvolto dai fondi in questione. La nuova superficie attribuita alla zona Rse, interamente computabile per gli indici, è gravata dal vincolo della linea di arretramento di m 6.00 dal suddetto corso d'acqua, vincolo mirante a salvaguardare la vegetazione riparia esistente.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

#### Presa di posizione del Comune

La **variante** viene per ora **sospesa** in attesa di essere rivalutata in un'ulteriore fase di aggiornamento degli atti di PR, contemporaneamente alla possibilità di compensare gli eventuali aumenti di zona edificabile offerta da altre procedure di adeguamento del PR di Alto Malcantone.



### 3.2.3. Attribuzione di parte dei mapp. 273 e 274 a zona NV e Rse

#### Variante presentata

Il Municipio di Alto Malcantone aveva rinunciato alla realizzazione di una nuova casa comunale sul mapp. 272, in quanto la casa comunale si trova ora a Breno.

Non risultava pertanto più motivato l'ampliamento della zona AP-EP in precedenza proposto sul mapp. 274, che è stato quindi attribuito alla zona NV, e sul mapp. 273, che è stato attribuito alla zona Rse. Su quest'ultimo fondo è stata confermata la linea d'arretramento delle costruzioni, già stabilita per la salvaguardia della vista da valle del nucleo di villaggio e del complesso monumentale della chiesa parrocchiale.

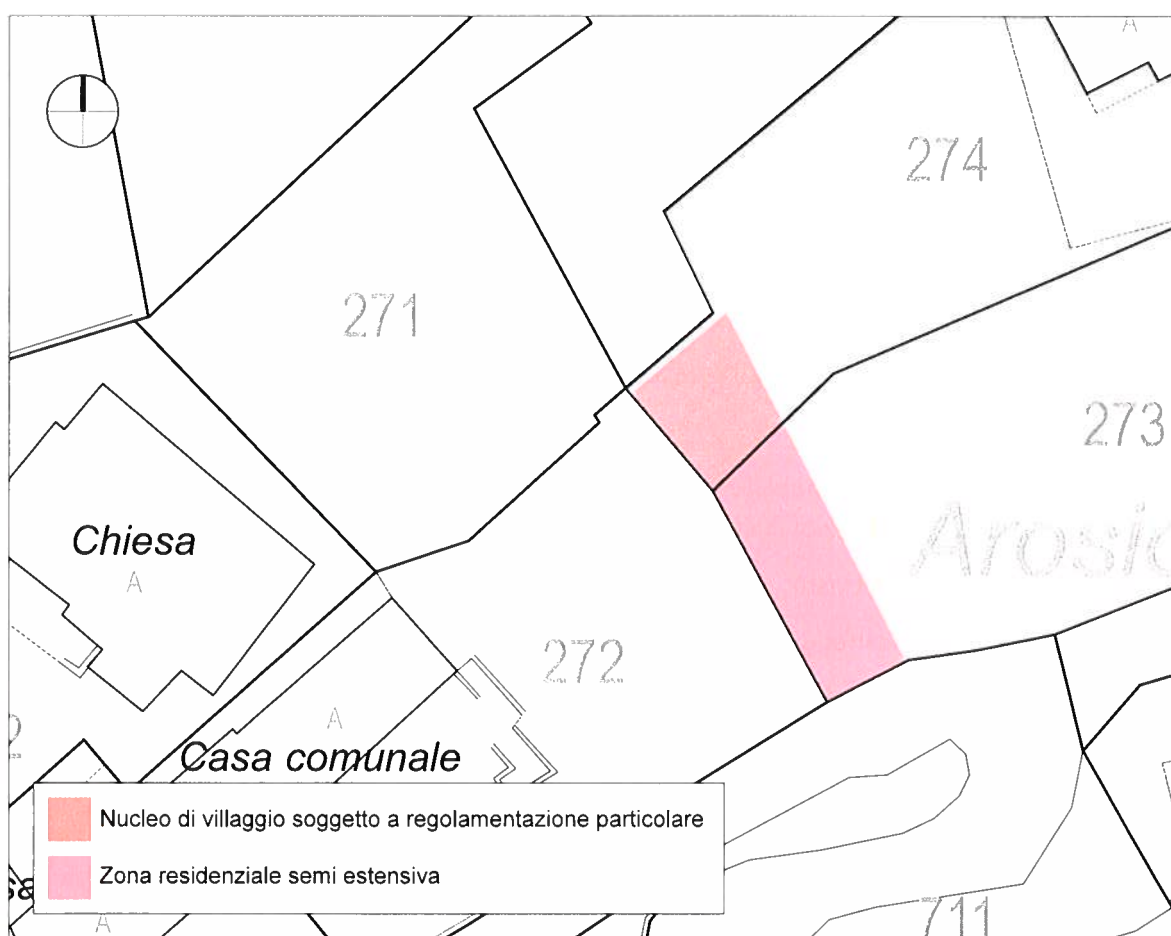
#### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

#### Presenza di posizione del Comune

Si ricorda, per completezza di informazioni, che il Comune di Alto Malcantone promuove una serie di varianti di PR al fine di adeguare i vincoli AP-EP, le quali sono contenute in un incarto separato.

**Figura 4 Variante PR - Estratto Piano delle Zone | 1:500**



### **3.3. PIANO DEL TRAFFICO E DEGLI AP-EP**

Si ricorda che le varianti relative ai vincoli di attrezzature ed edifici di interesse pubblico vengono ora trattate all'interno dell'incarto di variante relativo espressamente agli adeguamenti dei suddetti vincoli. In questo senso, ciò che era stato esposto in sede di esame preliminare in merito ai vincoli AP-EP non viene ulteriormente trattato in questa sede.

#### **3.3.1. Indicazione delle linee di arretramento delle costruzioni dalle strade**

##### Variante presentata

La rappresentazione delle linee d'arretramento delle costruzioni dalle strade è stata completata estendendo l'indicazione grafica anche sui terreni siti in zona agricola e su tutti i terreni destinati ad AP-EP.

##### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

##### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

Considerata la ragguardevole estensione grafica dell'intervento, che interessa buona parte del territorio della Sezione di Arosio, se ne demanda la rappresentazione al piano di sintesi delle varianti (allegato B).

#### **3.3.2. Modifica dei tracciati stradali in località Quadrasc**

##### Variante presentata

In conformità alle richieste formulate dal Consiglio di Stato, sono stati ridefiniti gli interventi necessari a migliorare le condizioni di transito lungo la trama viaria del quartiere.

In tal senso la variante ha previsto:

- l'allargamento della carreggiata della strada di raccolta, ampliandola prevalentemente lungo il lato ovest;
- la formazione di una piazza d'interscambio dei veicoli, in posizione intermedia rispetto alle due già esistenti.

### Esito dell'esame preliminare del DT

Nell'ambito della revisione del PR, il Consiglio di Stato non aveva approvato l'allargamento delle strade di servizio a monte e a valle del comparto edificabile "Quadrasc". Ciò era legato al fatto che l'allargamento a monte comportava una diminuzione di territorio agricolo non opportunamente accompagnata da una proposta di compensazione, mentre per l'allargamento a valle vi era un conflitto con l'area forestale non coordinato con la procedura di dissodamento.

In ambito di varianti di PR, il Municipio ha proposto una soluzione alternativa, la quale, dopo valutazione, non ha ritenuto l'attenzione del Dipartimento del territorio. Quest'ultimo chiede pertanto al Municipio di rivalutare le proposte pianificatorie e voler approfondire l'opportunità di incrementare il calibro delle strade a monte e a valle del comparto "Quadrasc" risolvendo opportunamente le questioni attinenti alla legislazione applicabile in ambito agricolo e forestale.

### Presenza di posizione del Comune

Dopo un'attenta valutazione, il Municipio ha deciso di rimandare la questione alla prossima revisione totale del PR di Alto Malcantone, di modo da poterla approfondire ulteriormente.

### **La variante decade.**

### **3.3.3. Riproposta della zona AP destinata a posteggi per escursionisti e attrezzature di sosta e di svago sui mapp. 131 e 132**

#### Variante presentata

La zona in questione non era stata approvata dal Consiglio di Stato perché le disposizioni normative previste erano state giudicate carenti; la nuova regolamentazione proposta come variante dell'articolo 20 delle NAPR ha sopperito alle suddette carenze e motivato la riproposta della zona AP.

### Esito dell'esame preliminare del DT

Il Dipartimento del territorio sottolinea che il previsto colmataggio a ridosso della vecchia discarica (mapp.131-132) deve essere eseguito esclusivamente con materiale di scavo non inquinato; viene dunque chiesto di adattare le NAPR in tal senso. Si precisa inoltre come la procedura di dissodamento vada coordinata con quella relativa all'approvazione delle varianti.

### Presenza di posizione del Comune

I mapp.131-132 sono inclusi nei terreni attualmente interessati dall'allestimento di una variante di PR che riguarda esclusivamente gli AP-EP del Comune di Alto Malcantone. Per questo motivo, in questa sede si abbandona qualunque proposito sulla superficie in questione, che non vede modificata la sua destinazione rispetto al PR in vigore.

### **La variante decade.**

### 3.3.4. Ridefinizione degli spazi di pertinenza degli AP-EP sul mapp. 272

#### Variante presentata

La variante ha adeguato la ripartizione tra il terreno di pertinenza dell'edificio dell'ex-casa comunale (su cui era prevista una nuova costruzione, idea poi abbandonata) e il terreno destinato a giardino pubblico con attrezzature di svago; quest'ultimo, pertanto, è stato ampliato verso monte fino al limite del mappale in quanto non si prevede più un sedime proprio per la strada pedonale (cfr. cap. 3.4.2) che collega il nucleo di Arosio di sopra con la casa parrocchiale.

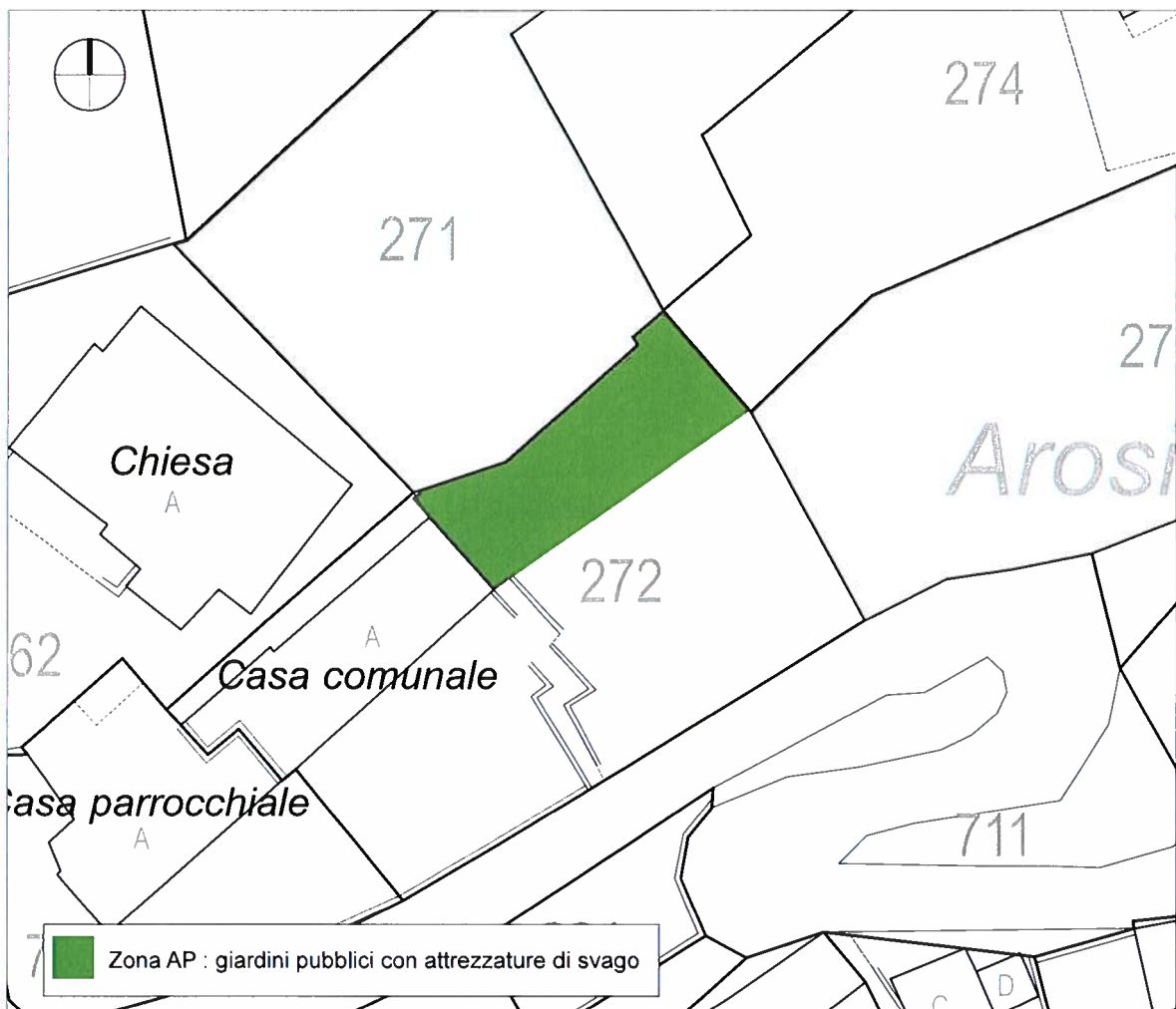
#### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

#### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

**Figura 5 Variante PR - Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP | 1:500**



### **3.4. PIANO DELLE ZONE DEI NUCLEI DI VILLAGGIO SOGGETTE A REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE**

#### **3.4.1. Ridefinizioni specifiche sui mapp. 269, 272, 274, 294, 809**

##### Variante presentata

In ragione della non approvazione dei comparti a suo tempo previsti sui fondi in oggetto, è stato proposto come variante l'assetto planivolumetrico che:

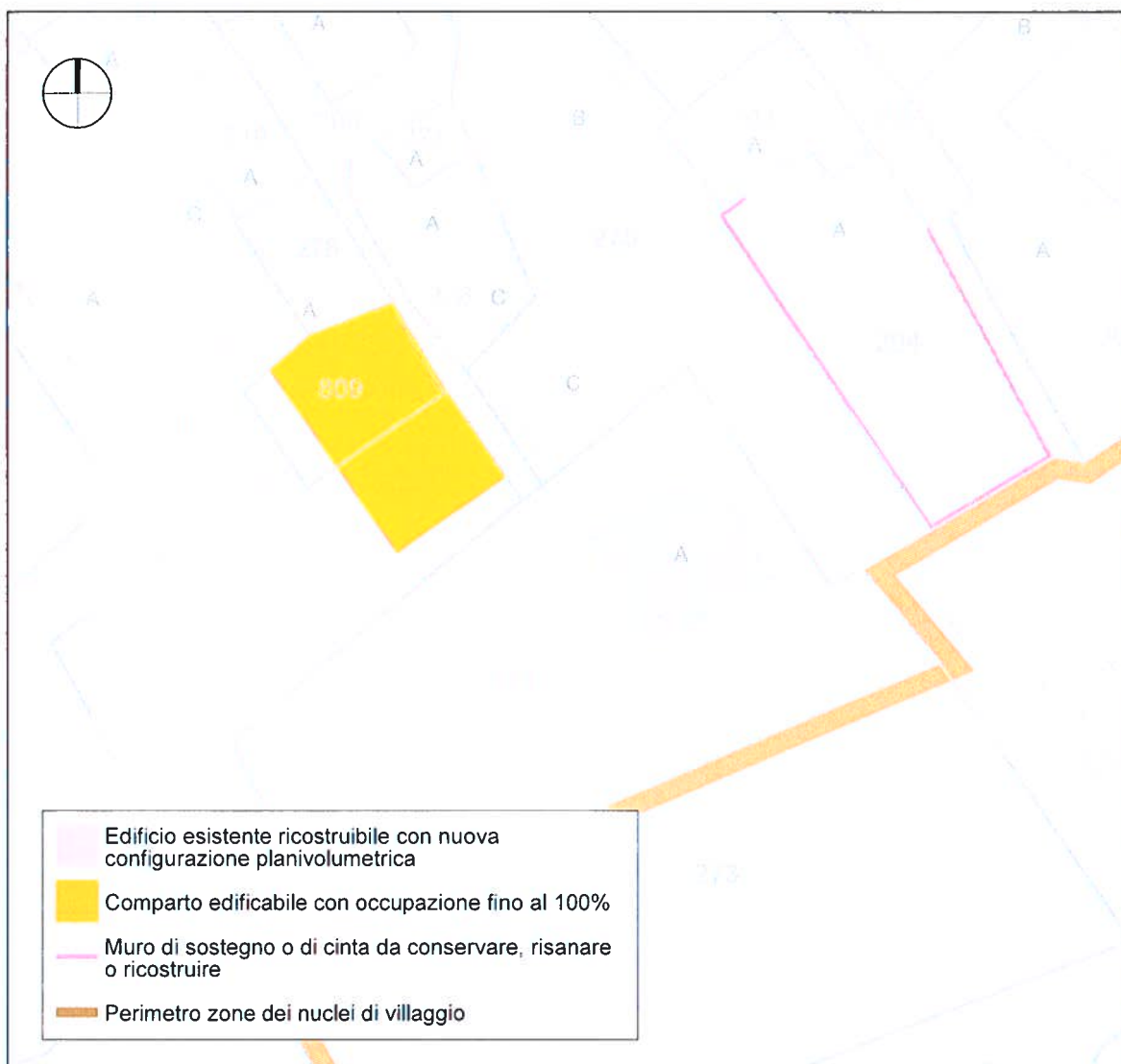
- ha attribuito la casa d'abitazione esistente sul mapp. 274 alla categoria degli edifici demolibili e ricostruibili;
- ha statuito il vincolo di mantenimento dei manufatti di cinta delimitanti il mapp. 294;
- ha aumentato la larghezza dei corpi di fabbrica previsti sui mapp. 269 e 809;
- ha mantenuto la sostanza edilizia esistente sul mapp. 272.

##### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

##### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

**Figura 6 Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio | 1:500**

### 3.4.2. **Precisazione sul percorso pedonale tra il nucleo di Arosio di Sopra e la chiesa parrocchiale e adeguamento della zona NV sui mapp. 269, 271 e 274**

#### Variante presentata

Sono state precisate la posizione e la larghezza del tracciato in questione.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

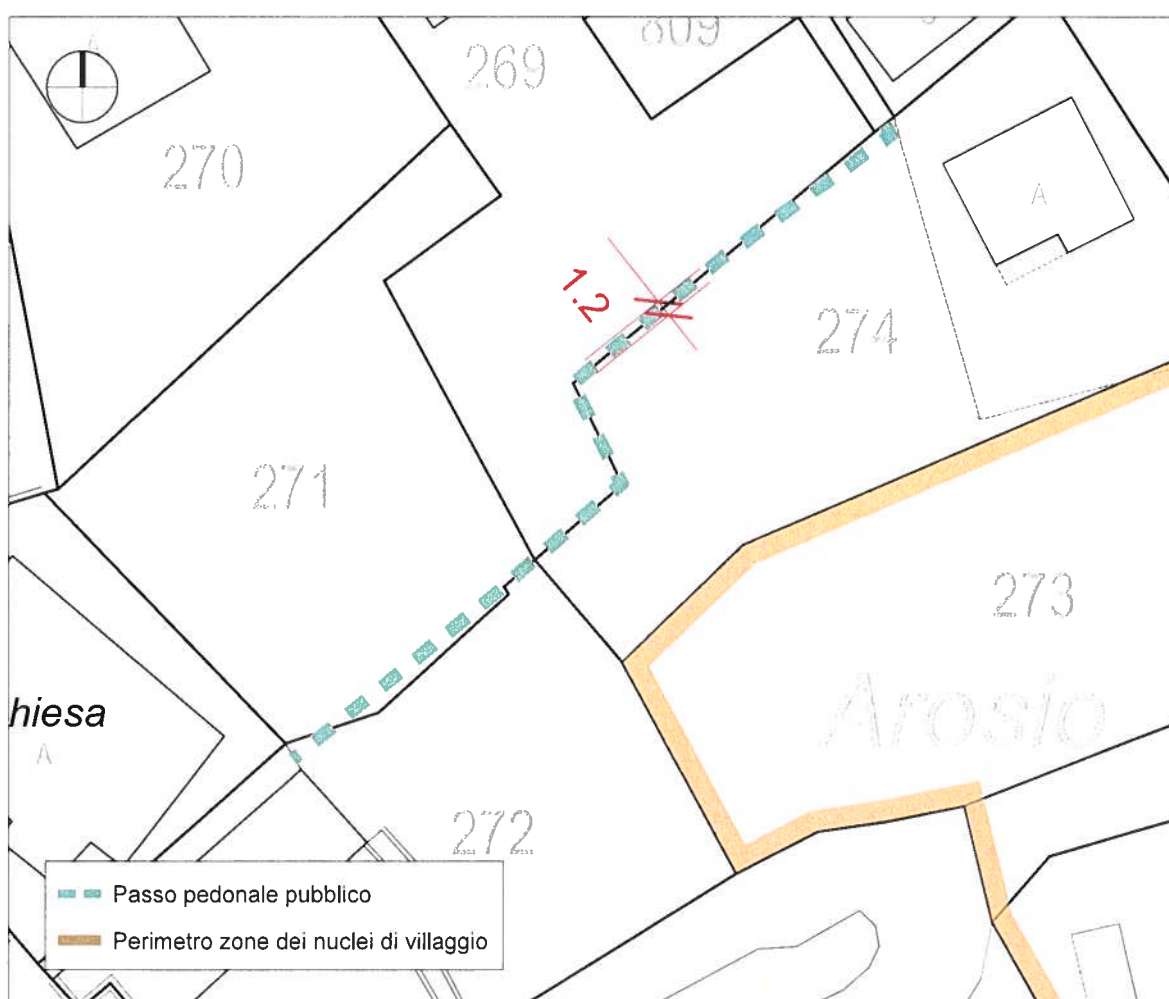
Nessun commento

#### Presa di posizione del Comune

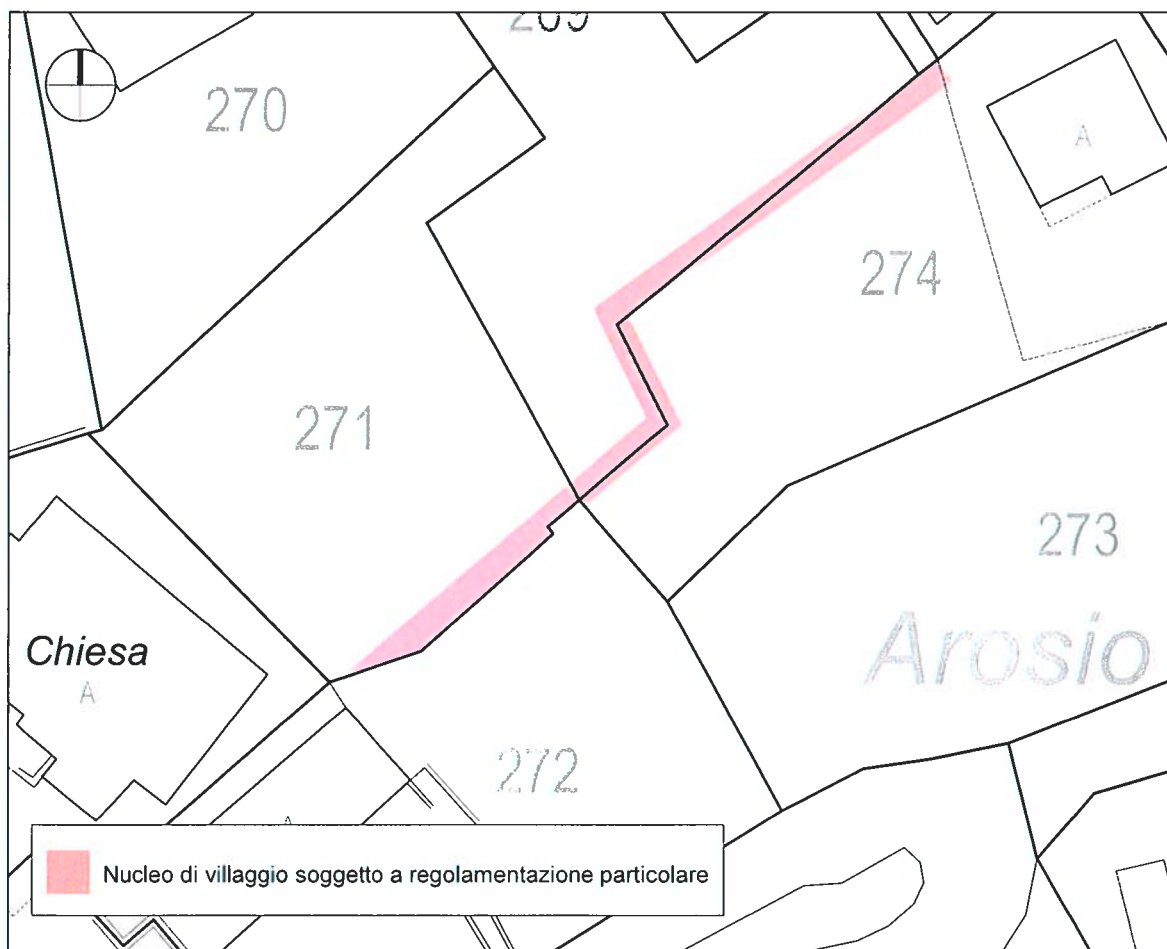
A seguito della procedura di informazione e partecipazione pubblica, tenuto conto delle osservazioni pervenute (cfr. allegati) e tenuto conto della precedente decisione del Consiglio di

Stato (ris. 3797 del 12.07.2007), il Municipio ha deciso di adeguare il vincolo relativo all'area di circolazione pubblica (strada pedonale con vincolo proprio) proposta per la procedura di informazione e partecipazione pubblica inserendo ora un sentiero pedonale che definisca l'obbligo di istituire un diritto di passo pubblico con larghezza pari a 1.2 m. La presente variante prevede l'indicazione - vincolante - della larghezza massima del passo pedonale. A livello normativo, si procede pure con l'aggiornamento dell'art. 15 relativo ai percorsi pedonali, suddivisi tra strade pedonali e sentieri/passi pedonali.

**Figura 7 Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio | 1:500**



Considerato che si è deciso di inserire a PR un diritto di passo (quindi senza sedime proprio) e che lo stato di fatto del PR in questo settore è difficilmente ricostruibile, per sicurezza si preferisce completare il piano delle zone attribuendo una destinazione di base ai mappali 269, 271 e 274 affinché risulti una situazione pianificatoria chiara e completa. Essendo questi fondi attualmente ubicati all'interno del tessuto edilizio del nucleo, essi vengono attribuiti alla zona NV, come da figura seguente. Questa proposta potrebbe risultare già nel PR vigente. In tal caso è da considerarsi nulla.

**Figura 8 Variante PR - Estratto Piano delle zone | 1:500**

### 3.4.3. Precisazioni sul mapp. 492

#### Variante presentata

Nelle tabelle delle prescrizioni edilizie particolari annesse alle NAPR è stato precisato che la volumetria esistente che è possibile demolire e ricostruire, è quella interrata sottostante l'area terrazzata prativa verso cui affaccia il prospetto sud-ovest dell'edificio confinante sul mapp. 491.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

#### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento



### 3.4.4. Modifiche sul mapp. 360

#### Variante presentata

L'edificio sub C, originariamente soggetto a vincolo di mantenimento, è stato oggetto di una domanda di costruzione approvata, che ha proposto la ricostruzione e l'ampliamento della volumetria esistente.

L'edificio sub C è stato pertanto attribuito alla categoria degli *edifici ricostruibili con nuova configurazione planivolumetrica*; in pari tempo è stata ridotta l'estensione del *comparto edificabile con occupazione fino al 100%*, al fine di mantenere una distanza minima di m 6 tra le costruzioni.

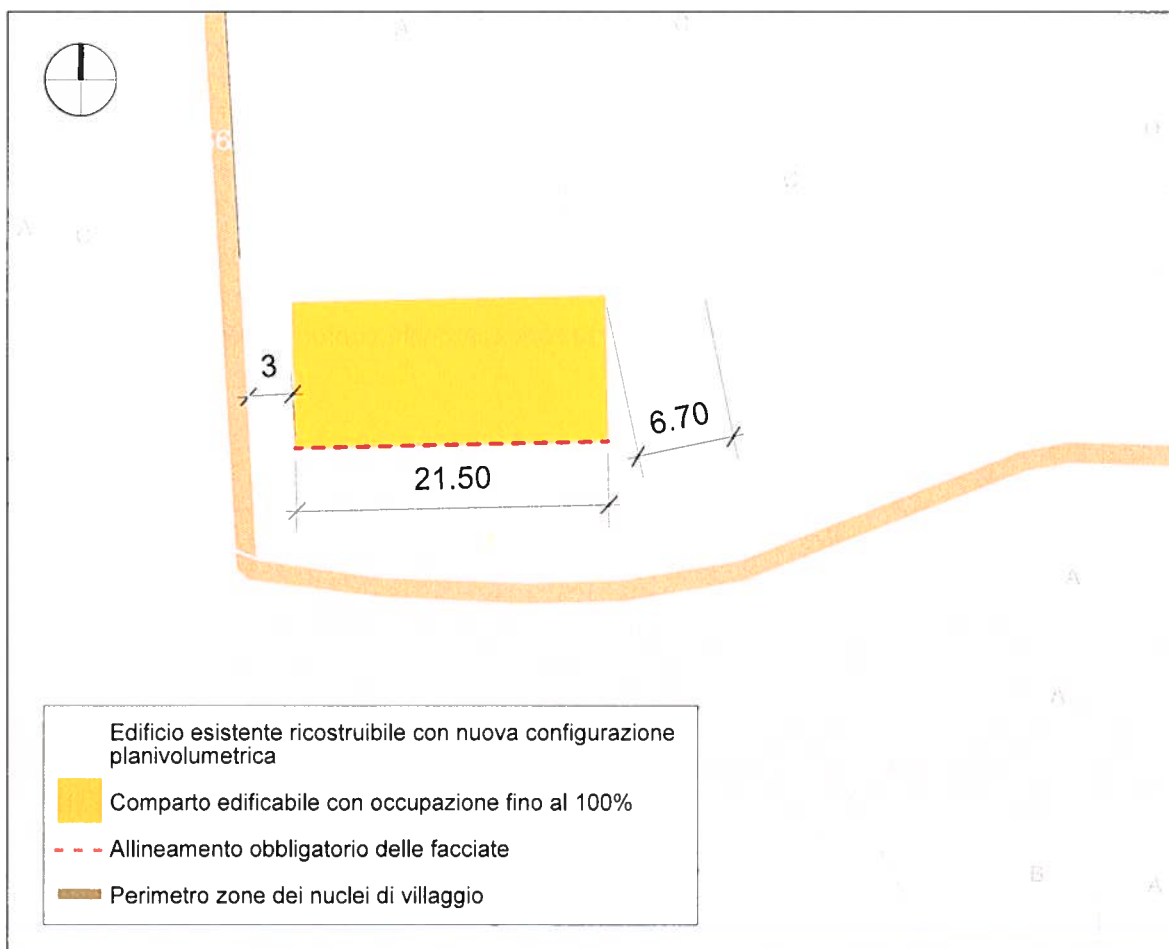
#### Esito dell'esame preliminare del DT

Nessun commento

#### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

**Figura 9 Variante PR - Estratto Piano delle zone dei nuclei di villaggio | 1:500**



### **3.5. ULTERIORI OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE SCATURITE DALL'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE**

#### **3.5.1. Zona AP12 – Piazza di compostaggio**

##### Osservazione del DT

L'Ufficio gestione rifiuti ritiene che il sito proposto per la piazza di compostaggio AP12 non sia idoneo per la realizzazione di un impianto di compostaggio ai sensi dell'OTR. Esso ritiene inoltre che la piazza di raccolta in funzione a Mugena sia sufficiente per le esigenze di entrambe le frazioni.

##### Presenza di posizione del Comune

Il mappale su cui insiste il vincolo AP12 è incluso nei terreni attualmente interessati dall'allestimento di una variante di PR che riguarda esclusivamente gli AP-EP del Comune di Alto Malcantone. Per questo motivo la normativa relativa all'AP12 viene completata in base alle indicazioni espresse dal CdS in sede d'approvazione, senza tuttavia approfondire ulteriormente la questione, la quale sarà meglio risolta nell'incarto relativo alle varianti dei vincoli AP-EP di Alto Malcantone. Da tale incarto risulta verosimilmente che questo vincolo verrà stralciato.

#### **3.5.2. Siti inquinati**

##### Osservazione del DT

Il Dipartimento del territorio evidenzia come sui mapp. 163, 856, 857 e 864 (parz.) sia presente una discarica, che a seguito delle indagini svolte è stata valutata come sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato. L'unico vincolo esistente è dato dal fatto che qualsiasi materiale dovesse essere scavato, dovrà essere smaltito, previa autorizzazione cantonale, conformemente all'OTR.

##### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

#### **3.5.3. Risparmio energetico**

##### Osservazione del DT

Il Dipartimento del territorio ricorda che vi sono ora nuovi orientamenti in materia di politica energetica e climatica promossi dalla Confederazione e dal programma SvizzeraEnergia ed invita il Comune a prendere in considerazione anche questi aspetti nell'ambito di una prossima procedura pianificatoria sull'insieme del territorio di Alto Malcantone. Viene inoltre consigliato di valutare la possibilità di inserire nel PR una rete di teleriscaldamento quale struttura di urbanizzazione.

### Presenza di posizione del Comune

La questione relativa al risparmio energetico e alla promozione delle energie rinnovabili è in parte già integrata nelle NAPR armonizzate (regole di posa di pannelli fotovoltaici).

Per quanto concerne la rete di teleriscaldamento, si propone di rimandare la questione alla revisione del PR di Alto Malcantone. È infatti necessario allestire prima almeno un progetto di massima da parte di uno specialista del settore, per poi inserire a PR gli eventuali vincoli necessari alla realizzazione dell'impianto (localizzazione, eventuali obblighi di allacciamento, ecc.).

### **3.5.4. Zona forestale**

#### Osservazione del DT

Dal rapporto di esame preliminare risulta un'incongruenza con l'indicazione del limite del bosco sul mapp. 134, in corrispondenza del quale è istituito il vincolo AP12 - Piazza di compostaggio. Sulla base dell'accertamento forestale, con approvazione dell'08.08.2008 (inc. 2224), tale incongruenza va risolta.

Inoltre, con l'accertamento approvato il 17.04.2007 (inc. 3062), il mapp. 535 non è stato ritenuto di natura boschiva. Il Dipartimento del territorio chiede pertanto al Municipio di verificare una confacente destinazione d'uso dell'area liberata dai vincoli forestali sul suddetto fondo.

### Presenza di posizione del Comune

Si procede all'aggiornamento dei limiti del bosco accertato in corrispondenza dell'AP12, come da richiesta del DT.

Per quel che concerne il mapp. 535, la destinazione d'uso proposta determina l'inserimento del fondo in zona agricola.

**Figura 10 Variante PR - Estratto Piano delle Zone | 1:2000**



**Figura 11 Variante PR - Estratto Piano del Paesaggio | 1:2000**



### **3.5.5. Pericoli naturali**

#### Osservazione del DT

Il Dipartimento del territorio chiede che le zone di pericolo legate ai corsi d'acqua, risultanti da nuovi accertamenti, vengano riprese nel Piano del Paesaggio.

Aggiunge anche una richiesta di variazione terminologica, sempre sul Piano del Paesaggio.

#### Presenza di posizione del Comune

Nessun commento

Considerata la ragguardevole estensione grafica dell'intervento, che interessa buona parte del territorio della Sezione di Arosio, se ne demanda la rappresentazione al piano di sintesi delle varianti (allegato B).

### **3.5.6. Zone dei nuclei di villaggio soggette a regolamentazione particolare**

#### Osservazione del DT

Il Dipartimento del territorio suggerisce al Municipio di valutare l'opportunità di evidenziare e quindi distinguere i manufatti considerati beni culturali ai sensi della LBC 1997.

#### Presenza di posizione del Comune

Dopo attenta valutazione, il Municipio ha deciso di rimandare la questione alla prossima revisione totale del PR di Alto Malcantone, di modo da poter eventualmente applicare la proposta dipartimentale a tutto il territorio comunale.

### **3.6. OSSERVAZIONI SCATURITE DALL'AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE CATASTALI**

#### **3.6.1. Zona forestale e zona agricola**

Vista la datazione dei piani sottoposti a esame preliminare risalente all'anno 2008, ed essendo l'ente pianificatore in possesso di mappe catastali più aggiornate, si propone in questa sede di provvedere alla revisione della base cartografica su cui insiste il PR e, nello specifico, all'ammodernamento dei limiti della zona forestale.

In conseguenza di ciò, si evidenziano delle differenze tra gli elaborati grafici del PR in vigore e la nuova situazione della mappa: si tratta di zone di sovrapposizione tra bosco attuale e zona agricola in vigore, oppure di zone considerate boschive su cui, in realtà, questo vincolo non è più presente.

Laddove il bosco, negli anni, ha avuto la meglio sul territorio agricolo, viene stralciato il relativo azzonamento; per contro, le aree a tutt'oggi libere da presenza forestale e senza destinazione, sono computate come **zona agricola**.

Fa eccezione a questa istituzione la superficie sui mappali 309 e 517, che, non essendo idonea all'uso agricolo, rimane senza destinazione specifica.

Si demanda la rappresentazione grafica di quanto espresso in questo capitolo al piano di sintesi delle varianti (allegato B).

### **3.7. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR**

#### Variante presentata

Si trattava prevalentemente di adattare le disposizioni normative in riferimento alle modifiche apportate agli elaborati grafici.

#### Esito dell'esame preliminare del DT

Il Dipartimento richiede alcuni adeguamenti formali delle norme di attuazione del PR, essenzialmente esposti nei capitoli precedenti.

#### Presenza di posizione del Comune

Si segnala che il 19 luglio 2018 si è conclusa la procedura di esame preliminare dipartimentale relativa alle NAPR armonizzate del Comune di Alto Malcantone. Tale documento andrà aggiornato tenendo in considerazione l'esito della presente procedura di aggiornamento del PR, allorché le presenti varianti di PR saranno entrate in vigore.

Le modifiche apportate alle NAPR di Arosio sono esposte nell'allegato A e sono rappresentate come di seguito: in rosso il testo nuovo e ~~barrato~~ il testo stralciato.

Considerato che le presenti norme saranno in seguito sostituite dalle NAPR armonizzate di Alto Malcantone, non si procede in questa sede con una valutazione globale dei contenuti delle norme ma esclusivamente con un aggiornamento di quegli articoli che sono stati adeguati in sede di esame preliminare in quanto direttamente interessati da varianti grafiche di PR.

#### **4. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE**

Le presenti varianti di PR non comportano costi aggiuntivi a carico del Comune, pertanto il programma di realizzazione non subisce modifiche.

Trattandosi di varianti di PR puntuali, non si procede in questa sede all'aggiornamento completo del programma di realizzazione, che sarà eseguito nell'ambito dell'aggiornamento complessivo del PR di Alto Malcantone secondo le prescrizioni LST (programma di urbanizzazione).

#### **5. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI**

Le presenti varianti sono anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT. Le presenti varianti di PR rispondono ad esigenze di adeguamento del PR scaturite a seguito dell'approvazione della revisione del PR da parte del Consiglio di Stato con risoluzione n° 3797 del 12.07.2007.

La necessità delle presenti varianti è pertanto data.

Nell'elaborazione del documento sono stati considerati gli interessi pubblici e privati, nel rispetto delle leggi e ordinanze di ordine superiore.

In conclusione, ponderati gli interessi in gioco, si ritiene che le presenti varianti di PR siano di interesse pubblico.

#### **6. BILANCIO DELL'ESTENSIONE DELLA ZONA AGRICOLA**

La Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr, artt. da 7 a 10) prevede che, in caso di sottrazione di terreni agricoli a seguito dell'inclusione delle loro superfici in zona edificabile, si debba procedere alla compensazione agricola.

La compensazione deve, di principio, essere reale e avvenire localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio; in mancanza di una compensazione reale, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva.

Le presenti varianti di PR prevedono il cambio di destinazione di diversi mappali; in nessuno di questi casi, tuttavia, si prevede una riduzione di zona agricola, ma esclusivamente un aumento (vedi tabella seguente). Di conseguenza, il bilancio finale di zona è chiaramente positivo e non si viene a creare il presupposto per la necessità di compensazione.

In aggiunta a queste considerazioni, si può ritenere che tale surplus potrà essere contemplato qualora il Comune di Alto Malcantone promuovesse ulteriori varianti di PR, come per esempio quelle relative agli AP-EP di tutto il territorio comunale al momento in allestimento, e si rendesse necessaria una compensazione.



**ZONA AGRICOLA**

<b>Aumento della zona agricola</b>	<b>Riduzione della zona agricola</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
<i>mapp. 62</i>		786
<i>mapp. 192</i>		327
<i>mapp. 193</i>		805
<i>mapp. 194</i>		1'837
<i>mapp. 203</i>		885
<i>mapp. 204</i>		1'866
<i>mapp. 436</i>		1'013
<i>mapp. 437</i>		1'201
<i>mapp. 439</i>		768
<i>mapp. 440</i>		21
<i>mapp. 476</i>		607
<i>mapp. 477</i>		386
<i>mapp. 535</i>		1'144
<i>mapp. 545</i>		336
<i>mapp. 715 parz</i>		100
<i>nuovi azzonamenti (ex bosco)</i>		52'350
<b>BILANCIO FINALE</b>		<b>64'432</b>

Va sottolineato come, nel bilancio conteggiato, non si tenga conto della riduzione di zona agricola in conseguenza dell'aggiornamento dell'estensione boschiva, giacché questa situazione non rientra nelle modifiche pianificatorie operate per volontà del Municipio.

## 7. CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

Il presente documento espone e motiva le scelte per la modifica dei disposti normativi relativi al comparto di Cantone, sezione di Rancate del Comune di Mendrisio.

Esso dovrà seguire la procedura di approvazione prevista dalla Lst:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 Lst);
- informazione della popolazione (art. 26 Lst), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLst);
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 Lst);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).



# **ALLEGATO A**

## **VARIANTI ALLE NAPR**

---

## **Abbreviazioni**

LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della LALPT
LCFo	Legge cantonale sulle foreste
LE	Legge edilizia cantonale
LFo	Legge federale sulle foreste
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio
PR	Piano regolatore
RLALPT	Regolamento d'applicazione della LALPT
RLE	Regolamento d'applicazione della LE

## INDICE

<b>TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
Art. 3 Componenti.....	1
<b>TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>1</b>
Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	1
Art. 6 Distanze.....	1
Art. 15 Percorsi pedonali.....	2
<b>TITOLO III. PRESCRIZIONI DI ZONA .....</b>	<b>2</b>
CAP. I ZONE EDIFICABILI.....	2
Art. 17 Zone dei nuclei di villaggio NV.....	2
Art. <del>22</del> <b>20</b> Attrezzature e edifici d'interesse pubblico EP-AP ed aree di posteggio.....	3
<b>TITOLO IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI .....</b>	<b>3</b>
Art. <del>27</del> <b>27</b> Destinazione d'uso per residenza primaria.....	3
Art. <del>33</del> <b>31</b> Punto di vista.....	4
Art. <del>34</del> <b>32</b> Zone di protezione delle sorgenti.....	4
Art. <del>33</del> <b>33</b> Zona di protezione delle acque di superficie.....	4
Art. <del>35</del> <b>34</b> Monumenti culturali Beni culturali e perimetri di rispetto.....	5
Art. <del>36</del> <b>35</b> Tutela dei ritrovamenti Beni archeologici e zone di interesse archeologico.....	6
Art. <del>36</del> <b>36</b> Deroghe.....	6

## TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 3 Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio, rappresentante ~~tutto il territorio comunale separatamente~~, in scala 1:5'000, nell'elaborato PR 1-a, le componenti paesistiche e nell'elaborato PR 1-b le zone di protezione delle sorgenti e le zone esposte a pericolo naturale,
  - piano delle zone edificabili, in scala 1:2'000 (elaborato PR 2)
  - piano della rete viaria del traffico e degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico, in scala 1:2'000 (elaborato PR 3),
  - piano delle zone dei nuclei di villaggio soggette a regolamentazione particolare, in scala 1:500 (elaborato PR 4),
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) del rapporto di pianificazione, che comprende anche il compendio dello stato dell'urbanizzazione ai sensi dell'articolo 21 OPT, la relazione specialistica concernente le componenti naturali del paesaggio e il programma di attuazione delle opere previste dal PR.

## TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative definite dall'articolo 67 della LALPT:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (*piano delle zone edificabili*);
- b) se è urbanizzato ai sensi dell'articolo 77 della LALPT.

### Art. 6 Distanze

#### 1. Distanze dal confine verso i lotti privati

[omissis]

#### 2. Distanze dall'area pubblica

a) [omissis]

b) Verso strade, sentieri, piazze e posteggi

[omissis]

c) ~~Verso corsi d'acqua~~

~~La distanza per edifici, impianti, sistemazione di terreno, muri di cinta e di sostegno deve essere maggiore o uguale ad un valore variabile da 5 a 15 m dal limite dei corsi d'acqua (dal piede dell'argine), in funzione della larghezza dell'alveo.~~

~~Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del territorio.~~

#### 3. Distanze dal bosco

[omissis]

#### 4. Distanze per costruzioni interrato

[omissis]

#### 5. Distanze per piscine

[omissis]

*Questo capoverso viene stralciato in quanto i disposti ora applicabili per garantire la protezione delle acque di superficie devono riferirsi alla LPAC e all'OPAC. In questo senso, si introduce un nuovo articolo (v. oltre) i cui disposti sono conformi alle più recenti leggi e ordinanze.*

**Art. 15 Percorsi pedonali**

I tracciati dei percorsi pedonali indicati negli elaborati grafici di PR sono vincolanti unicamente all'interno delle zone edificabili. I tracciati dei sentieri segnalati nel territorio fuori delle zone edificabili sono, per contro, indicativi.

*Articolo aggiornato a seguito della ris. n. 3797 del 1.07.2007, dell'esame preliminare e delle decisioni municipali scaturite a seguito della procedura di informazione e partecipazione pubblica.*

1. I percorsi pedonali si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade pedonali
  - sentieri e passi pedonali
2. Lungo le strade pedonali, i sentieri e i passi pedonali è ammesso, laddove possibile, anche il transito di velocipedi. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pubblico sulla proprietà privata.

**TITOLO III. PRESCRIZIONI DI ZONA****CAP. I ZONE EDIFICABILI****Art. 17 Zone dei nuclei di villaggio NV**

Tali zone comprendono le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediato degli agglomerati tradizionali d'Arosio di Sopra e Arosio di Sotto.

1. Delimitazione e tipi d'intervento  
[omissis]
2. Prescrizioni valide per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento della volumetria  
[omissis]
3. Prescrizioni valide per le ricostruzioni e le nuove edificazioni  
[omissis]
4. Prescrizioni valide per tutti gli interventi edilizi  
[omissis]
5. Costruzioni accessorie  
[omissis]
6. Manufatti e spazi esterni  
[omissis]
67. Posteggi  
[omissis]
78. Destinazione degli edifici  
[omissis]
89. Grado di sensibilità al rumore  
[omissis]

**Art. 22 20 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico EP-AP ed aree di posteggio**

- a) [omissis]
- b) Valgono le seguenti disposizioni:
- Edifici d'interesse pubblico:  
[omissis]
  - Attrezzature d'interesse pubblico:  
[omissis]

**AP-12 Piazza di compostaggio**

Per la progettazione e la gestione della piazza di compostaggio devono essere ossequiate l'Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti del 2016 (OPSR), il Decreto esecutivo concernente il divieto dei fuochi all'aperto ed il compostaggio degli scarti vegetali del 21 ottobre 1987 nonché le Direttive SPAAS.

Il compost maturo non dovrà essere depositato in discarica.

- c) Per le piantagioni ad alto fusto e le siepi sull'area pubblica il Municipio utilizzerà piante indigene.
- d) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito in conformità all'articolo 29 delle presenti norme è il seguente:
- grado III per le zone AP campo di calcio e piazza di compostaggio,
  - grado II per tutte le altre zone EP/AP.

*Eventuali varianti relative ai vincoli AP-EP sono trattate in un incarto ad hoc allestito dal Municipio di Alto Malcantone, il quale sarà a breve sottoposto ad esame preliminare dipartimentale. Dunque in questa sede sono state abbandonate eventuali varianti relative ai vincoli d'interesse pubblico AP-EP in quanto considerate dallo studio specifico di cui sopra.*

*Formulazione introdotta dal Consiglio di Stato in sede di approvazione della revisione del PR. Aggiornata in base ai più recenti disposti normativi. Si rileva tuttavia che questo vincolo verrà verosimilmente abbandonato in sede di varianti relative ai vincoli AP-EP del Comune di Alto Malcantone.*

**TITOLO IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI****Art. 27 Destinazione d'uso per residenza primaria**

1. All'interno delle zone edificabili tutti gli edifici devono essere destinati alla residenza primaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni cumulative:

Numero alloggi per edificio	Numero max. alloggi secondari ammessi	SUL residenziale primaria minima per edificio
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max. 2	75%
oltre 8	max. 2	80%

2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.
3. Deroche possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:
- a) di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici;
  - b) di edifici che per dimensione (< 60 m<sup>2</sup> di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto a prezzo medio di mercato al m<sup>3</sup>);

*Articolo non approvato dal Consiglio di Stato in sede di revisione di PR. Viene ora proposta una nuova formulazione, la quale è conforme ai più recenti disposti di legge e già in linea con quanto proposto dall'armonizzazione delle NAPR di Alto Malcantone.*

*Inoltre questa formulazione è già stata esaminata preliminarmente dal DT in data 18.12.2009 in sede di allestimento dell'incarto relativo al disciplinamento delle residenze secondarie per l'intero territorio di Alto Malcantone.*



- c) in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente, ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e vi vive tuttora od è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari;
4. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono essere mantenute. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale (ad esempio: cambiamento di destinazione d'uso, ricostruzione, aumento di superficie abitabile di più del 20%), tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.
5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.
6. Nuove residenze secondarie che dovessero essere possibili secondo i cpv. precedenti devono infine sottostare ai disposti della LASEC e relativa ordinanza.

#### **Art.33 31 Punto di vista**

Il punto di vista panoramico segnalato sul *piano del paesaggio* è situato nell'area altimetrica più elevata della collina di Agra, in zona di protezione del paesaggio PP3.

Le disposizioni degli articoli 21 e 24 delle presenti norme garantiscono la salvaguardia del punto di vista.

Il Municipio ha la facoltà di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.

*Articolo non approvato dal Consiglio di Stato in sede di revisione di PR. Viene ora proposta una nuova formulazione, la quale non ha suscitato osservazioni particolari in sede di esame preliminare.*

#### **Art. 34 32 Zone di protezione delle sorgenti**

~~Per le sorgenti, le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LIA e della LALIA, nonché le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee", emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nell'ottobre del 1977 e rivedute nel 1982.~~

Si richiamano le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), nonché le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAM 2004.

Il piano di protezione, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale per le zone di protezione delle sorgenti d'acqua potabile sono parte integrante del PR.

*Articolo aggiornato in base alle indicazioni dell'esame preliminare.*

#### **Art. 33 Zona di protezione delle acque di superficie**

1. Le linee di arretramento dai corsi d'acqua rappresentano lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAC, RS 814.201). Al loro interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona,

*Nuovo articolo inserito in seguito alle osservazioni scaturite dall'esame preliminare in merito all'art. 32 NAPR e in quanto i disposti relativi alla protezione delle acque di superficie sono stati nel frattempo aggiornati.*

*La presente formulazione è conforme a quanto contenuto nelle linee-guida del DT relative all'allestimento del regolamento edilizio. In aggiunta alla formulazione delle linee-guida si precisa anche quali prescrizioni si applicano ai corsi d'acqua intubati.*

purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3. In assenza della delimitazione delle linee di arretramento dai corsi d'acqua, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.
4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati è vietata. Verso questi corsi d'acqua è stabilita una distanza tecnica di arretramento di 3 m a partire dal bordo esterno per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Art. 35 34 Monumenti culturali Beni culturali e perimetri di rispetto

~~Nel piano sono indicati i seguenti edifici e manufatti di valore architettonico e d'interesse culturale:~~

##### a) Istituzione della protezione

Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1987:

##### ~~• monumenti culturali d'interesse cantonale:~~

- MC 1** Chiesa parrocchiale di San Michele e sagrato, fmn 262
- MC 2** Oratorio della Madonna in località Cimaronco, fmn 531
- MC 3** Palazzetto Ferroni, fmn 456 e 457

##### ~~• monumenti culturali d'interesse comunale:~~

Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- MC 4** Cappella delle signore, fmn 792
- MC 5** Cappelle sui fmn 195 544 e 468
- MC 6** Fontana con affresco, fmn 548
- MC 7** Edifici sul fmn 387 e 388: facciata con portale trasformato in finestra e tondo con la Madonna
- MC 8** Edificio sul fmn 322: Stemma della famiglia Rusca in facciata e caminiera in cucina
- MC 9** Edificio rustico sul fmn 304
- MC 10** Massi cuppellari (7) in località Piové, mapp. 783
- MC 11** Masso cuppellare in località Böscior-Azzano, mapp. 786
- MC 12** Masso cuppellare in località Lenguard, mapp. 174

~~Qualsiasi intervento dovrà tendere a salvaguardare e valorizzare le componenti tipologiche e morfologiche degli edifici e dei manufatti sopra citati, in particolare consolidando o ripristinando gli elementi costruttivi e architettonici originari.~~

##### ~~• perimetri di rispetto~~

~~A tutela dei Per i~~ seguenti beni culturali d'interesse cantonale, è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'articolo 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- chiesa parrocchiale di San Michele e palazzetto Ferroni,
- oratorio della Madonna di Cimaronco.

##### b) Effetti della protezione

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

Entro questi il perimetro di rispetto, rappresentati nel piano del paesaggio, non sono ammissibili interventi suscettibili di

*Articolo aggiornato in base alle indicazioni del Dipartimento del territorio espresse in sede di esame preliminare.*

*In base alla mappa catastale, non vi è una cappella sul mapp. 195 bensì sul mapp. 544.*

compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale.

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

c) **Contributo finanziario alla conservazione**

Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quanto i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

**Art. 36 35 Tutela dei ritrovamenti Beni archeologici e zone di interesse archeologico**

1. **Beni archeologici**

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale sono beni culturali degni di tutela in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse un bene culturale degno di protezione, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Chiunque si avveda che un bene culturale degno di protezione è esposto a rischio di manomissione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali.

2. **Zone di interesse archeologico**

Le zone d'interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale della protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Nel piano del paesaggio sono indicate le zone d'interesse archeologico identificate dall'Ufficio dei beni culturali in località Codrù - Menasca e in località Piové.

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione di costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona d'interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

*Articolo aggiornato in base alle indicazioni del Dipartimento del territorio espresse in sede di esame preliminare.*

**Art. 36 Deroghe**

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 Lst.

*In sede di esame preliminare era stata proposta un'altra formulazione di quest'articolo, tuttavia non più conforme ai disposti di legge vigenti. Si propone dunque di aggiornare questo articolo ai più recenti standard.*



## **ALLEGATO 1**

**TABELLE DELLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI  
DELLE ZONE DEI NUCLEI DI VILLAGGIO  
REGOLAMENTATE DALL'ART. 17 DELLE PRESENTI NORME**

**AROSIO DI SOTTO**

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<b>Edifici demolibili e ricostruibili</b>	323	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 322. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	325	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della patte est della costruzione soggetta a vincolo di mantenimento sul medesimo fondo. <input type="checkbox"/> La superficie occupata può essere aumentata edificando l'area sub b.
	330 331 733	<input type="checkbox"/> Altezza minima m 8.50. misurata sulla facciata orientale verso valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupate non superiore al 15%
	333	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo soggetto a vincolo di mantenimento sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	335	<input type="checkbox"/> Altezza alla gronda non superiore alla quota attuale del colmo situato contro la costruzione contigua soggetta vincolo di mantenimento. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	336	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.50 misurata sulla facciata orientata verso valle rispetto alla quota del terreno dell'area sub b. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	356 357 360 sub. C	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella della costruzione attualmente esistente. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 15%
	363	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella della costruzione attualmente esistente. <input type="checkbox"/> La superficie occupata non può essere aumentata
	364	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia soggetta a vincolo di mantenimento esistente sul medesimo lotto <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata verso sud-est, al massimo fino ad allinearsi con la facciata della costruzione del fmn 363

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
	368	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00, misurata verso monte in corrispondenza dell'angolo est della costruzione
	381	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 10.00 misurata verso valle <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 15%
	382	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 10.00 misurata verso valle <input type="checkbox"/> La superficie occupata non può essere alimentata
	383	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota massima della linea di gronda prescritta per l'edificio del fmn 382 <input type="checkbox"/> La superficie occupata non può essere aumentata.
	384	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00 misurata a monte, sulla facciata orientata verso la contrada
	386	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00 misurata a monte, sulla facciata orientata verso la contraria. <input type="checkbox"/> Nell'ambito della ricostruzione la scala esterna, addossata alla costruzione contigua che sorge sul fmn 387, può essere integrata alla nuova volumetria.
	390 391 547	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della costruzione soggetta a vincolo di mantenimento sul fmn 395 <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata sul fmn 390, edificando l'area sub. b.
	393	<input type="checkbox"/> La parte edilizia antistante alla costruzione sub A, soggetta a vincolo di mantenimento, può essere leggermente ampliata verso valle, col medesimo allineamento del manufatto sub. E; l'altezza non può essere superiore a quella massima attuale; la copertura deve essere piana, in forma di terrazza. <input type="checkbox"/> La costruzione sub D non può avere un'altezza superiore a m 6.00 misurata rispetto al terreno sistemato del fmn 392; l'eventuale aumento della superficie occupata non può essere superiore al 10%; è auspicata la copertura piana praticabile in forma di prolungamento del terreno pativo sovrastante.
	402	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della gronda della facciata orientata verso la contrada della costruzione soggetta a vincolo di mantenimento sul fmn 401. <input type="checkbox"/> La superficie occupata non può essere aumentata.
	738	<input type="checkbox"/> Altezza necessaria per integrare il corpo di fabbrica alla volumetria della parte edilizia contigua a monte, soggetta a vincolo di mantenimento. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 15% (estendendola verso est, sul fmn 329).

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<b>Nuove costruzioni nei comparti edificabili con occupazione fino al 100%</b>	332	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00, misurata rispetto all'area pubblica a valle del lotto.
	360	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 10.50, misurata sulla facciata orientata verso valle.
	363 364 365 366	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00, misurata verso monte rispetto alla quota meno elevata del tratto stradale confinante col comparto edificabile
	382	<input type="checkbox"/> Nuova edificazione in forma d'ampliamento della casa sub A, ricostruibile sul medesimo fondo. <input type="checkbox"/> Altezza massima m 10.00, misurata verso valle.

<b>Edifici soggetti a vincolo di mantenimento</b>	325	<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento della parte edilizia ovest non superando l'altezza della parte edilizia est.
	327	<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento nella misura strettamente necessaria a rendere agevolmente abitabile il piano sottotetto.
	391 547	<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento fino alla quota della linea di gronda dell'edificio soggetto a vincolo di mantenimento del fmn 395.
	401	<input type="checkbox"/> Sono auspicati il riordino della configurazione del tetto e la valorizzazione della facciata orientata verso la contrada.



## AROSIO DI SOPRA

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edifici demolibili e ricostruibili	270	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio attiguo soggetto a vincolo di mantenimento su fmn 263. <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento della superficie occupata verso sud ed est, non superiore al 60%
	274	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 6.50. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata fino ad ottenere un ingombro totale massimo di mq 150.
	276 277	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata sull'area sub b del fmn 276.
	283	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella attuale della parte edilizia situata a nord. <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento verso est, fino ad allinearsi con la facciata dell'edificio soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 284.
	287	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento, sul fmn 286. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	292 293 645	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a m 10.50, misurata sulle facciate orientate ad est <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento della superficie occupata del fmn 23, edificando fino a confine con l'area pubblica fin 295.
	304	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata est dell'edificio soggetto a vincolo di mantenimento sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 40%
	450 sub. A	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia attualmente esistente verso monte. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	450 sub. B 451 453	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata a valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%. <input type="checkbox"/> Deve essere mantenuta la contiguità tra i tre corpi edilizi.
	455	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata verso valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	465	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata sulla facciata ovest. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	472 488	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.00. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
	490 491	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte est della costruzione soggetta a vincolo di mantenimento sul fmn 491. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata
	492	<input type="checkbox"/> Non può essere modificata l'attuale configurazione volumetrica della costruzione <b>interrata affacciante con un solo piano verso la contrada.</b>
	499	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata
	505 506	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 504. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata
	510	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00 <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%.
	514 sub. A	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella dell'edificio attualmente esistente, <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%.
	514 sub. D	<input type="checkbox"/> La costruzione interrata, destinata ad autorimesse, può essere ricostruita e/o ampliata verso ovest, secondo le necessità, a condizione di mantenere dell'altezza attuale la copertura piana praticabile; verso la strada a valle la proprietà deve essere chiusa con un manufatto di cinta (muro, cancellata o siepe) interrotto dall'accesso veicolare per una lunghezza massima di m 4.00
	517	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00, misurata a monte verso l'area pubblica <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%
	710	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	721	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 268. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	726 sub. A	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 514. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	737	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento, sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%
	806	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A del fmn 290, soggetto a vincolo di mantenimento. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<b>Nuove costruzioni nei comparti edificabili con occupazione fino al 100%</b>	269 278 809	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00.
	274 296 298 299 300	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.00.
	275 sub C, d 276	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00.
	275 sub B, d 507 508	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 6.00.
	494	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata ovest dell'edificio contiguo sub A del fmn 494, soggetto a vincolo di mantenimento.
	466 467 469	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 7.00, misurata verso l'area pubblica.
	516 726	<input type="checkbox"/> Altezza, misurata verso la contrada, non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub B del fmn 514, soggetto a vincolo di mantenimento.
	<b>Edifici soggetti a vincoli di mantenimento</b>	297 298 299 301 302 sub B 304 parte ovest
302 sub A		<input type="checkbox"/> È auspicato il riordino volumetrico delle parti edilizie secondarie (ad est e a sud della costruzione principale) con eventuale rialzamento fino ad un'altezza non superiore a m 6.00, misurata rispetto all'area pavimentata del viottolo fmn 295.
459 464		<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento nella misura strettamente necessaria ad ottenere due piani abitabili, adeguatamente agibili.
514 sub B		<input type="checkbox"/> E' auspicato un intervento di valorizzazione della facciata orientata verso la contrada.



# **ALLEGATO B**

## **PIANO DI SINTESI DELLE VARIANTI**

**SCALA: 1:2'000 – 1:5'000 – 1:500**

*(V. PLANIMETRIA A PARTE)*

---









# **ALLEGATO C**

## **COMMENTO ALLE OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE E RELATIVE DECISIONI MUNICIPALI**

---



Comune di  
**ALTO MALCANTONE**

**PIANO REGOLATORE**

Sezione di Arosio

## **VARIANTI DI PIANO REGOLATORE**

Commento alle osservazioni della popolazione e relative decisioni municipali

Giugno 2019

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
  
**IDEA**

**Considerazioni generali**

Le varianti di piano regolatore della sezione di Arosio sono state presentate alla popolazione nel maggio 2018 e poi messe a disposizione per 30 giorni. Sono pervenute 8 osservazioni. I contenuti degli scritti sono sintetizzati di seguito, accompagnati dalle considerazioni e decisioni municipali.

*Abbreviazioni* CdS: Consiglio di Stato/ mapp.: mappale/ PR: piano regolatore

**Osservazioni della popolazione****Considerazioni municipali****Decisione del Municipio**

- 1) **Proprietaria mapp. 270 e comproprietaria mapp. 271,**
- 2) **Comproprietaria mapp. 271,**
- 3) **Comproprietaria mapp. 271,**
- 4) **Comproprietaria mapp. 271,**
- 5) **Comproprietaria mapp. 271,**
- 6) **Proprietaria mapp. 273 e 274**

Contestano la creazione dell' "Area di circolazione pubblica" a cavallo dei sedimi 269, 271 e 274 in quanto:

- Zona di alto pregio ecologico
- Larghezza prevista di 1,8 m in contraddizione con attuale sentiero asfaltato di accesso alla proprietà 274 (94 cm)
- Espropriazione di 3 sedimi di 3 proprietari diversi
- Ipotetica necessaria costruzione doppia siepe per mantenere la privacy.

**6) Proprietaria mapp. 273 e 274 aggiunge:**

- Larghezza prevista di 1,8 m lascerebbe solo 2,5 m di spazio fino alla grondaia della casa su mapp. 274.

Il CdS, nell'ambito della Ris. 3797 del 12 luglio 2007 non approvava il percorso allora proposto in quanto non disponeva di una superficie propria. D'altro canto precisava che nel caso invece di passo pedonale (quindi percorso pedonale senza superficie propria, ma solo con vincolo di passo pubblico) occorre quanto meno indicare la larghezza di detto vincolo. Consigliava comunque ed infine di istituire una strada pedonale con sedime proprio, che è ciò che è stato fatto con la variante ora presentata.

Come alternativa si potrebbe comunque optare per un percorso pedonale, che ponga la base legale per l'istituzione di un diritto di passo pubblico. La larghezza massima sarà di 1.2 m, compatibilmente con la struttura del percorso esistente. Il percorso ricalcherà infatti il sentiero è già esistente.

Nessuna osservazione

Inserimento di un "percorso pedonale" che istituisce un diritto di passo pubblico di larghezza massima 1.2 m, ricalcando il sentiero già esistente.

Vedi esempio **ALLEGATO 1**, di PR vigente in altro comune ticinese.

**Osservazioni della popolazione**

**Considerazioni municipali**

**Decisione del Municipio**

**7) Privato**

- Chiede di portare il limite dell'aumento della superficie occupata del mapp. 488 a 30% così da ottenere un corrispondente indice di occupazione più in linea con quanto applicato al resto dei nuclei di Arosio.

Nella procedura in corso, l'articolo di norma citato dal cittadino non è oggetto di variante. Già per questa ragione sarebbe opportuno non entrare nel merito. Possiamo tuttavia osservare che il dettaglio della norma citata è relativo alla dimensione degli edifici esistenti e tratta tutti gli edifici del nucleo allo stesso modo (proporzionalmente, beninteso). La proposta del cittadino mette invece in relazione il potenziale di ampliamento alla dimensione del mappale. Questo però non può essere (e sinora non lo è mai stato) un metodo di calcolo appropriato per una zona nucleo. L'immagine e struttura del nucleo non sarebbe più controllabile e sarebbe anche in balia di eventuali modifiche della proprietà fondiaria.

La norma viene mantenuta come proposta.

**8) Proprietaria mapp. 194**

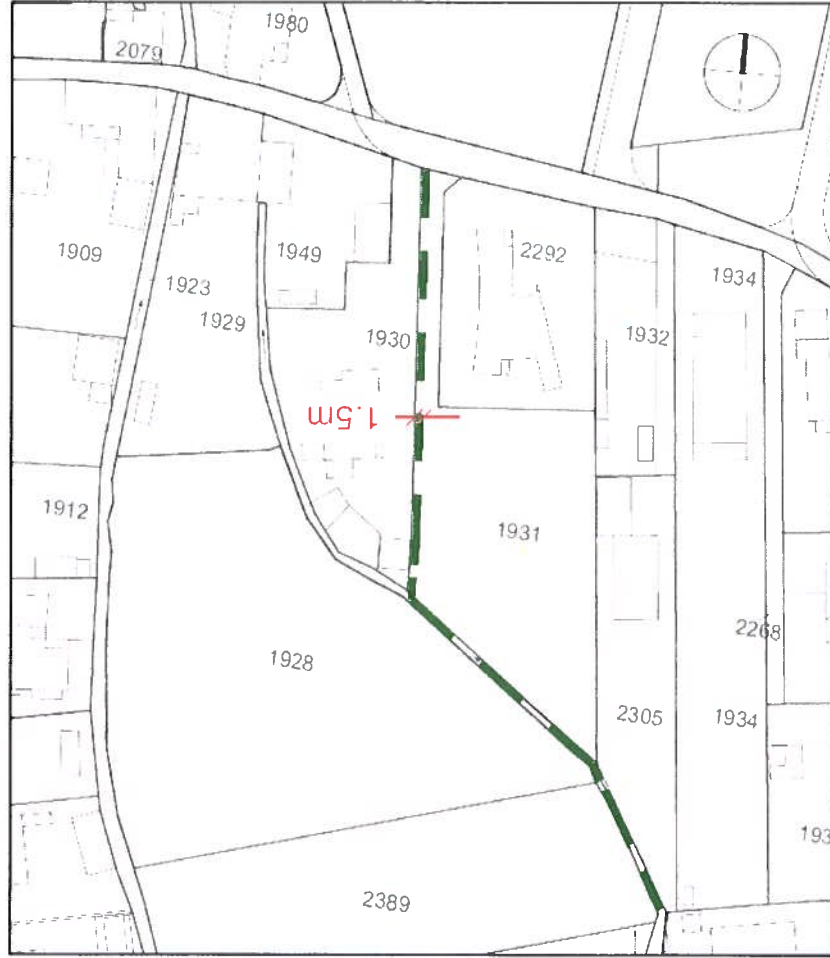
- Contesta l'inserimento del mapp. 194 in zona agricola in quanto contraria all'art. 20 Lst e 27 RLst.
- Chiede inserimento mapp. 194 in zona di riserva.

L'attribuzione del fondo a zona di riserva comporterebbe comunque di considerare il fondo come fuori dalla zona edificabile (procedura EFZ). Già in sede di approvazione della revisione del PR, il CdS non aveva approvato l'attribuzione di questi fondi a *terreni edificati situati fuori dalle zone edificabili*. Si ritiene quindi che tale proposta non sia attuabile, né per parità di trattamento né per riuscita della procedura.

La destinazione d'uso del fondo viene mantenuta a zona agricola.

Si potrebbe al massimo destinare il comparto a zona degli spazi liberi, non edificabile, ai sensi dell'art. 27 III RLst. Tuttavia, ciò comporterebbe un nuovo tipo di zona all'interno del PR sezione di Arosio, senza per questo apportare modifiche sostanziali nel tipo di azzonamento per il mappale 194.

**ALLEGATO 1**



PLANIDEA SA Canobbio

maggio 2016

