

# COMUNE DI AROGNO

## Piano regolatore



# NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE DEL DT  
del 10 agosto 2015**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

## INDICE

CAPITOLO 1. NORME INTRODUTTIVE .....	5
ART. 1    BASE LEGALE, SCOPI E PRINCIPI .....	5
ART. 2    OGGETTO D'APPLICAZIONE DEL PR .....	5
ART. 3    COMPONENTI .....	5
CAPITOLO 2. DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
ART. 4    CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO .....	6
ART. 5    COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	6
ART. 6    DISTANZE .....	6
ART. 7    ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	7
ART. 8    ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE .....	7
ART. 9    TRACCIAMENTI .....	8
ART. 10   MURI DI SOSTEGNO E DI CONTRORIVA, MANUFATTI DI CINTA .....	8
ART. 11   INDICI E LORO UTILIZZAZIONE .....	9
ART. 12   MANUTENZIONE DEI TERRENI, PIANTAGIONE DI SIEPI, DISCARICHE, DEPOSITI .....	9
CAPITOLO 3. PRESCRIZIONI DI ZONA .....	10
3.1      ZONE EDIFICABILI .....	10
ART. 13   FINALITÀ .....	10
ART. 14   SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE .....	10
ART. 15   ZONE DEI NUCLEI DI VILLAGGIO: NV .....	10
ART. 16   ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA: RSI .....	14
ART. 17   ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA: RE .....	15
ART. 18   ZONA RESIDENZIALE SPECIALE: RSI .....	15
ART. 19   ZONA RESIDENZIALE SPECIALE: RS 2 .....	16
ART. 20   ZONA TURISTICO RESIDENZIALE: RT .....	18
ART. 21   ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO EP-AP .....	18
3.2      TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI .....	22
ART. 22   UTILIZZAZIONE DEL SUOLO .....	22
ART. 23   ZONA FORESTALE .....	22
ART. 24   ZONA AGRICOLA .....	22
ART. 25   ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO .....	22
ART. 26   AMBIENTI ED ELEMENTI NATURALI PROTETTI .....	23
ART. 27   PAESAGGI CON EDIFICI ED IMPIANTI DEgni DI PROTEZIONE .....	24
3.3      PIANO DEL TRAFFICO .....	25
ART. 28   STRADE .....	25
ART. 29   DISTANZE VERSO STRADE E PIAZZE .....	25

ART. 30	COSTRUZIONI DI STRADE PRIVATE.....	25
ART. 31	PERCORSI PEDONALI.....	25
ART. 32	LINEE DI ARRETRAMENTO.....	25
ART. 33	VISIBILITÀ E ACCESSI.....	25
ART. 34	AREE DI POSTEGGIO.....	26
ART. 35	POSTEGGI PRIVATI.....	26
ART. 36	POSTEGGI PUBBLICI.....	27
<b>CAPITOLO 4. PRESCRIZIONI DI ZONA.....</b>		<b>28</b>
ART. 37	DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI D'ABITAZIONE.....	28
ART. 38	RISTRUTTURAZIONE DI STABILI ESISTENTI IN ZONA EDIFICABILE, IN CONTRASTO CON LE NORME DI PR.....	28
ART. 39	PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DALLE IMMISSIONI DI RUMORI.....	28
ART. 40	PIAZZALI DA GIOCO.....	29
ART. 41	AREA VERDE.....	29
ART. 42	ZONE SOGGETTE A PERICOLO NATURALE.....	29
ART. 43	PUNTI DI VISTA.....	30
ART. 44	SORGENTI, CAPTAZIONI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE.....	30
ART. 45	SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	30
ART. 46	SITI E PAESAGGI PITTORESCHI PROTETTI DAL CANTONE.....	30
ART. 47	MONUMENTI CULTURALI.....	30
ART. 48	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI.....	31
<b>CAPITOLO 5. NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>		<b>33</b>
ART. 49	RICORSI.....	33
ART. 50	MULTA, AZIONE PENALE E CIVILE.....	33
ART. 51	DEROGHE.....	33
ART. 52	DISPOSIZIONI ABROGATIVE.....	33
ART. 53	DISPOSIZIONI FINALI.....	33
APPENDICE.....		
ALLEGATO 1	TABELLE DELLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI DELLE ZONE DEI NUCLEI DI VILLAGGIO REGOLAMENTATE DALL'ARTICOLO 15 DELLE PRESENTI NORME E SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO	
ALLEGATO 2	PIANO DI DETTAGLIO CONCERNENTE LE MODALITÀ DI INTERVENTO NELLA ZONA RS2, COMPREDENTE IL MAPPALE 145 (EX FABBRICA OROLOGI) IN LOCALITÀ CÀ DEL FERÉE, REGOLAMENTATA DALL'ARTICOLO 19 DELLE PRESENTI NORME	
ALLEGATO 3	CARTINE DELLE ZONE INTERESSATE DA RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	

## TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero del 18.4.1911
LALIA	Legge cantonale d'applicazione della LIA del 2.4.1975
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della LPT del 23.5.1990
LE	Legge edilizia cantonale del 13.3.1991
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque del 8.10.1971
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7.10.1983
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.1979
LFo	Legge federale sulle foreste del 4.10.1991
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico del 15.12.1986
PR	Piano regolatore
RALE	Regolamento d'applicazione della LE del 9.12.1992
RLALPT	Regolamento d'applicazione della LALPT del 29.1.1991

## CAPITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Base legale, scopi e principi

1. Il piano regolatore (PR) è lo strumento della pianificazione comunale, fondato sulla *Legge federale sulla pianificazione del territorio* (LPT), sulla *Legge cantonale di applicazione della legge federale* (LALPT) e relativo regolamento (RLALPT), rispettivamente sulla *Legge edilizia cantonale* (LE) e rispettivo regolamento (RALE).
2. Sono richiamate le leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia, in particolare quelle concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura, il paesaggio, la protezione dei valori storici e artistici, ecc.

### Art. 2 Oggetto d'applicazione del PR

Oggetto d'applicazione del PR sono, in generale, tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi che riguardano l'utilizzazione del suolo e la protezione del paesaggio.

### Art. 3 Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - *piano del paesaggio*, in scala 1:2'000;
  - *piano delle zone edificabili*, in scala 1:2'000;
  - *piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico*, in scala 1:2'000;
  - *piano particolareggiato dei nuclei di villaggio* in scala 1:500;
- b) delle presenti *norme di attuazione*;
- c) del *rapporto di pianificazione*.

## CAPITOLO 2. DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative definite dalla LALPT:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone edificabili);
- b) se è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

### Art. 5 Costruzioni accessorie

- a) Quali costruzioni accessorie si intendono quelle al servizio di un fabbricato principale (anche esistente su un altro lotto), indipendenti da quest'ultimo in quanto a funzione, non destinate all'abitazione o al lavoro e non utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali.

- b) Valgono le seguenti norme:

Distanze:

- a confine se senza aperture;
- a 1.50 ml se con aperture.

Altezze massima: 3.00 ml; sui terreni in pendenza l'altezza si misura sulla facciata a monte.

Lunghezza massima facciate: 11.00m.

- c) Verso edifici principali esistenti sui fondi confinanti deve essere in ogni caso rispettata la distanza di m 3.00 da facciate senza aperture e di m 4.00 da facciate con aperture.

### Art. 6 Distanze

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

- a) La distanza di un edificio dal confine verso un lotto privato non deve essere inferiore a m 3.00.  
Per gli edifici situati nelle zone dei nuclei di villaggio valgono le distanze prescritte dall'Art. 15 delle presenti norme.
- b) L'edificazione a confine o l'edificazione in contiguità con un edificio situato su un altro fondo, così come l'edificazione a distanze da confine inferiori a quelle sopra prescritte sono possibili con l'accordo del confinante, che deve firmare il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
- c) Dal confine della zona del nucleo di villaggio deve, in ogni caso, essere rispettata la distanza minima di m 3.00.

#### 2. Distanze dall'area pubblica

- a) Verso lotti destinati ad edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza minima di una costruzione verso un'area pubblica (destinata ad edificio o attrezzatura d'interesse pubblico) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista al cpv. I del presente articolo.

- b) Verso strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi

Devono essere rispettate le linee d'arretramento delle costruzioni indicate nel *piano della rete viaria e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico* tracciate ad una distanza di:

- m 4.00 dal limite esterno delle strade cantonali di collegamento e di raccolta, incluso, dove previsto, il marciapiede;
- m 3.00 dal limite esterno delle strade di servizio, incluso, dove previsto, il marciapiede;
- m 3.00 dal limite dei percorsi pedonali comunali.

Le distanze di cui sopra non si applicano nelle zone dei nuclei di villaggio.

c) Verso corsi d'acqua

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno) e modifiche dello stato del terreno la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento.

In assenza di siffatte linee, deve essere osservata una distanza minima da 5 a 15 ml, stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE; in casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.

### 3. Distanze dal bosco

- a) La distanza dal bosco, il modo di misurarla e i casi di deroga devono essere adeguati alle direttive emanate dalla Sezione Forestale.
- b) Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco.
- c) Nella misura in cui necessario per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio con l'accordo dell'autorità forestale, può concedere eccezionalmente deroghe fino ad una distanza di ml 6.00.

### 4. Distanze per costruzioni interrato

Le costruzioni interrato possono essere costruite fino al confine dei fondi privati o pubblici; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo, concernenti le distanze dal bosco e le disposizioni dell'Art. 33 delle presenti norme, concernenti le distanze di posteggi e porte d'autorimesse dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito.

### 5. Distanze per piscine

Le piscine interrato o fuori terra dovranno mantenere una distanza di almeno m 1.50, dal confine verso fondi privati o pubblici; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo concernenti le distanze dal bosco;

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

## Art. 7 Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata conformemente alle disposizioni della LE.

L'altezza di un edificio al colmo è la misura della distanza verticale tra il terreno sistemato e il punto più alto del tetto.

I corpi tecnici (quali vani per scale d'accesso al tetto, vani d'accesso dal tetto a corpi scale, torrioni per ascensori, comignoli, uscite di sicurezza, collettori solari, antenne) non sono computati nell'altezza; le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro utilizzazione.

## Art. 8 Altezza dei locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.30; per i sottotetti fa stato l'altezza media.

Altezze inferiori possono essere ammesse nei piani ammezzati, nelle costruzioni soggette a vincolo conservativo situate nei nuclei di villaggio e negli edifici definiti meritevoli di conservazione nell'*Inventario delle costruzioni situate fuori zona edificabile*.

## Art. 9 Tracciamenti

Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione il Municipio può chiedere il tracciamento del fabbricato da parte del geometra revisore; i costi sono a carico dell'istante.

## Art. 10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta

### 1. Muri di sostegno e di controriva

I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di m 3.00 dal terreno sistemato; per i muri di controriva l'altezza massima dal terreno sistemato è di m 4.00.

Il Municipio può concedere deroghe alle altezze massime di cui sopra, quando vi sono motivazioni tecniche che rendono impossibile realizzare in altro modo la sistemazione del terreno.

Se la distanza di un muro di sostegno o di controriva dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a m 3.00, l'altezza del muro è computata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.

La distanza di un muro di sostegno o controriva dal successivo muro a valle o a monte non dovrà essere inferiore a m 3.00.

Scarpate con pendenza maggiore di 45° sono da conteggiare come muri di sostegno o di controriva.

Allo scopo di evitare pericoli di natura idrogeologica, il Municipio può esigere la posa di un drenaggio, munito di canaletto di raccolta e relativo scarico delle acque d'infiltrazione.

Oltre l'altezza dei muri potranno essere posati parapetti, di altezza non superiore a m 1.25.

### 2. Manufatti di cinta

- a. I manufatti di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Per recinzioni previste a confine con strade o passaggi pedonali, il Municipio può chiedere un adeguato arretramento.

In ogni caso, le opere di cinta previste a confine con strade o sentieri pedonali di cui il PR prevede un allargamento sono concesse a titolo precario.

La realizzazione di manufatti di cinta nella zona agricola è concessa solo nei casi in cui viene dimostrata la necessità per la protezione dei fondi.

- b. Verso i fondi privati e verso il lato a valle delle strade pubbliche o private e dei percorsi pedonali, i muri di cinta non devono superare m 1.00 d'altezza; agli stessi possono essere aggiunte ringhiere o altre recinzioni metalliche o di altro materiale idoneo non opache nei limiti di un'altezza complessiva massima di m 1.60.

Verso il lato a monte delle strade pubbliche o private e lungo le contrade dei nuclei di villaggio i muri di cinta possono avere un'altezza fino a m 3.00, riservato il giudizio del Municipio che valuterà caso per caso i progetti di tali manufatti.

- c. Le siepi vive non potranno superare l'altezza di m 1.25; se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato. In caso d'accordo tra confinanti può essere ammessa un'altezza di m 2.00.

Sono riservate le disposizioni della LAC.

Per giustificati motivi d'interesse pubblico il Municipio può chiedere l'adeguamento alle prescrizioni del precedente capoverso per le siepi esistenti.

**Art. 11 Indici e loro utilizzazione**

- a) Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento, tenendo conto dei manufatti esistenti che vengono mantenuti.
- b) In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della o delle nuove particelle nella misura in cui eccedono il limite consentito nelle frazioni residue; una copia dei piani di frazionamento, prima dell'iscrizione a registro fondiario, deve essere trasmessa al Municipio per approvazione che può richiedere eventuali modifiche.
- c) La restrizione di uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore di altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari, da iscriverne nel registro comunale degli indici. Detta traslazione degli indici è possibile unicamente su lotti confinanti o su lotti vicini interessati da relazioni funzionali.

**Art. 12 Manutenzione dei terreni, piantagione di siepi, discariche, depositi**

- a) Le superfici non edificate devono essere oggetto di manutenzione (falcio, pascolo, coltivazione a campo, a vigneto, ecc.).  
Quando trattasi di terreni inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR il Municipio può fare ripristinare il fondo a spese del proprietario.
- b) Nel caso di piantagione di siepi è auspicabile, per quanto possibile, comporre l'insieme con piante indigene di specie diverse, realizzando una cosiddetta "siepe naturale" con alberi, arbusti, cespugli spinosi.
- c) Nel territorio comunale sono vietate le discariche di materiali di qualsiasi genere.  
Eccezioni possono essere accordate dalle istanze cantonali competenti sulla base di una domanda di costruzione.  
E' in ogni caso ammesso il livellamento dei fondi a scopo edilizio ed agricolo, rispettando quanto previsto dall'articolo 41 della LE.
- d) Nel territorio comunale sono vietati depositi duraturi all'aperto di materiali, macchinari o attrezzature ingombranti.  
Eccezioni possono essere accordate dal Municipio sulla base di una domanda di costruzione.

## CAPITOLO 3. PRESCRIZIONI DI ZONA

### 3.1 ZONE EDIFICABILI

#### Art. 13 Finalità

Il piano delle zone stabilisce le possibilità d'utilizzazione del territorio edificabile e ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

#### Art. 14 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:

▪ zone dei nuclei di villaggio	NV
▪ zone residenziali, semi intensive	Rsi
▪ zona residenziale estensiva	Re
▪ zone residenziali speciali	RS1/RS2
▪ zona turistico - residenziale	Rt
▪ edifici e attrezzature di interesse pubblico	EP/AP
▪ zone forestali	Bo
▪ zone agricole	Ag

#### Art. 15 Zone dei nuclei di villaggio: NV

Tali zone comprendono le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediato dell'agglomerato tradizionale di Arogno (iscritto nell'*inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere* – ISOS) e dei nuclei di Berretta, Cá del Ferè, Canova, Devoggio e Pugerna.

Ogni intervento nella zona Nucleo soggiace al preavviso degli specifici uffici Cantionali.

Tutte le proposte d'intervento sulla zona NV sono condizionate al rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti e devono inquadrarsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito circostante.

##### 1. Delimitazione e tipi d'intervento

1.1 Le zone dei nuclei di villaggio sono delimitate nell'elaborato grafico in scala 1:2000 *piano delle zone edificabili*; tale elaborato statuisce che le zone in questione sono soggette a piano particolareggiato.

1.2 La regolamentazione di detto piano particolareggiato è costituita:

- dalle indicazioni planivolumetriche e dalle disposizioni risultanti nell'elaborato grafico *piano normativo degli interventi edilizi* allestito in scala 1:500;
- dalle prescrizioni del presente articolo;
- dalle disposizioni contenute nelle *tabelle delle prescrizioni edilizie particolari*, annesse in forma di appendice alle presenti norme (**allegato I**).

1.3 Nel *piano normativo degli interventi edilizi* risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo;
- le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili.

##### 2. Prescrizioni per gli edifici e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo

2.1 Tali prescrizioni valgono per:

- gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento della volumetria;
- gli edifici da mantenere con possibilità di adeguamento della volumetria;
- i portali o altri manufatti soggetti a vincolo di conservazione e restauro integrale.

2.2 Gli edifici sopra menzionati possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.

Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente i seguenti adeguamenti volumetrici specificatamente indicati nel piano in scala 1:500:

- il riordino della configurazione del tetto;
- la sopraelevazione fino all'altezza dell'edificio più alto contiguo;
- la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata nelle *tabelle delle prescrizioni edilizie particolari* annesse in appendice alle presenti norme.

2.3 Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- a) gli interventi di adeguamento della configurazione del tetto devono tendere a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione;
- b) le facciate con elementi meritevoli di conservazione e valorizzazione possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti;
- c) le altre facciate (non segnalate nel piano in scala 1:500) possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- d) i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, segnalati nel piano in scala 1:500, possono essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- e) le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza);
- f) le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;
- g) le ante piene e gelosie devono essere eseguite con materiali tradizionali;
- h) parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- i) i portoni di ingresso devono richiamare la forma tipica dei portoni tradizionali, possibilmente in legno; sono escluse le tinte forti e le tinte fredde;
- j) i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; il colore da usarsi deve, quanto possibile, essere la ripresa delle tracce di colore ancora reperibili, in ogni caso deve adeguarsi a quelli già usati per gli edifici più rappresentativi del nucleo, sono escluse le tinte forti e le tinte fredde;
- k) i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; vecchi loggiati otturati con tavolati o perlinature devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di radicale ristrutturazione degli edifici;
- l) nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- m) non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti e giardini;
- n) per la copertura del tetto devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso o tonalità similare; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica

tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; non è ammessa la creazione di squarci o terrazze sulle falde; abbaini o lucernari devono essere equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

- o) l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, posizionati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde), sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre gli elementi tecnici e di raccordo devono essere curati nei dettagli e il colore adeguato al contesto in cui si inseriscono;
- p) nell'ambito di interventi di rifacimento della copertura di edifici che non presentano nel sottotetto elementi costruttivi o decorativi meritevoli di conservazione, il Municipio può concedere un alzamento del tetto fino a un massimo di 40 cm;
- q) la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25 e il 40%; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare le sporgenze non devono essere superiori a m 0.25;
- r) i materiali da utilizzare sono quelli tipici dei nuclei, l'uso del pvc non è concesso.

### 3. Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni

#### 3.1 Tali prescrizioni valgono per:

- gli ampliamenti di un edificio da mantenere o ricostruire;
- le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei;

#### 3.2 Nei casi di ampliamento di un edificio da mantenere o ricostruire l'altezza del corpo edilizio costituente, l'ampliamento non può essere superiore a quella prescritta per l'edificio da mantenere o ricostruire.

L'ampliamento deve essere integrato a quest'ultimo per quanto attiene all'ordinamento compositivo delle aperture delle facciate e alla forma del tetto.

#### 3.3 Per le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei sono vincolanti le disposizioni enunciate nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme.

L'edificazione a confine con un altro fondo prevista dal piano particolareggiato è obbligatoria. Il Municipio può derogare a tale disposizione nel caso in cui l'edificazione a confine comprometta la qualità abitativa d'edifici esistenti o di nuove costruzioni.

In caso d'edificazione non a confine o in caso di mancata contiguità, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- m 2.00 da un'area non edificata;
- m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

#### 3.4 Per le ricostruzioni e le nuove edificazioni valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- a) in deroga alle distanze definite nella LAC le costruzioni o ricostruzioni verso l'area pubblica possono sorgere a confine con la stessa; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 2.00, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;
- b) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;
- c) per la copertura del tetto in linea di principio devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso o tonalità simile; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; a giudizio del Municipio in casi particolari e soprattutto nei comparti situati ai margini del tessuto edilizio originario, è ammessa l'utilizzazione di altre tegole in laterizio di colore rosso;

- d) la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 25 e il 40 %;
- e) sono ammessi abbaini e lucernari a condizione che siano equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- f) l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, posizionati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde), sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre gli elementi tecnici e di raccordo devono essere curati nei dettagli e il colore adeguato al contesto in cui si inseriscono;
- g) oltre che nei casi specificatamente regolamentati nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme, sono ammessi eventuali tetti piani, se motivati in termini progettuali, unicamente su corpi edilizi aventi la forma di volumetrie secondarie rispetto agli edifici principali a cui sono aggregati, e a condizione che gli stessi non siano allineati lungo le contrade e i viottoli dei nuclei;
- h) quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; non è permessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2,50, la loro chiusura è concessa solo se eseguita con vetrate posate in arretramento rispetto alla struttura portante;
- i) rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni sono ammesse eventuali variazioni se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da esigenze di natura funzionale e/o formale motivate in termini progettuali;
- j) il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni;
- k) nel nucleo di Arogno e Cà del Ferée, le nuove costruzioni, site a monte della strada cantonale nella zona soggetta a pericolo di caduta sassi e di flussi di detriti, sono subordinate a opere di protezione a carico dei proprietari;
- l) i materiali da utilizzare sono quelli tipici dei nuclei, l'uso del pvc non è concesso.
- m) Fanno stato tutte le prescrizioni presenti nel cpv 2 lettere e), f), g) h) i) j), l), m) del presente articolo.

#### 4. Costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

#### 5. Manufatti e spazi esterni

5.1 Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

5.2 I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

5.3 Nel piano in scala 1:500 già citato sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale; trattasi di muri esistenti da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari) o di muri da realizzare a nuovo.

I tracciati di tali muri indicati nei piani sono vincolanti.

5.4 Il Municipio, ove giustificato dal profilo della sicurezza e del decoro può imporre l'esecuzione di interventi di consolidamento o manutenzione. Le relative spese sono a carico del proprietario.

## 6. Posteggi

6.1 Nel nucleo di Arogno non è ammessa la formazione di posteggi.

## 7. Destinazione degli edifici

Nelle zone dei nuclei di villaggio sono considerati *stabili a destinazione vincolata*:

- la chiesa di San Stefano e l'annessa casa parrocchiale, il lavatoio di proprietà comunale e le altre chiese, oratori e cappelle segnalati nel *piano della rete viaria e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico*;
- la volumetria prevista sul fmn 26, quale edificio d'interesse pubblico soggetto a vincolo di parziale destinazione a negozio di generi di prima necessità;
- la volumetria prevista sul fmn 308, soggetta a vincolo di parziale destinazione a salone per pubbliche riunioni e manifestazioni con esercizio pubblico annesso.

Tutte le altre costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste, riservata l'applicazione delle disposizioni dell'OIF per quanto riguarda le immissioni foniche possibili.

Per attività non moleste s'intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare; per attività poco moleste s'intendono quelle che si svolgono solo di giorno e le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua, limitata nel tempo.

## 8. Gradi di sensibilità al rumore

Il grado di sensibilità (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.  
Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 39 delle presenti norme.

## Art. 16 Zona residenziale semi-intensiva: Rsi<sup>1</sup>

- È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale commerciale e turistico; possono essere installate aziende artigianali non moleste, che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- L'indice di sfruttamento massimo è 0,5.
- L'indice d'occupazione massimo è il 30%.
- L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 8,60, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili.
- L'altezza delle costruzioni al colmo non può essere superiore a m 10,50.
- La superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'Art. 41 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 35% della superficie edificabile del fondo.
- La superficie a strisce rosse e bianche sul mappale 198 non può essere edificata, ma è computabile per il calcolo degli indici.
- Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II; valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 39 delle presenti norme.
- L'edificabilità dei mapp. 178-179 è stabilita come segue:

---

<sup>1</sup> Art. Modificato con decisione CdS n. 1547 del 15.04.2015.

- la facciata a valle dell'edificio sul fmn 179 deve essere allineata sulla facciata est dell'edificio esistente sul mapp. 1304
- l'altezza dell'edificio deve corrispondere a quello dell'edificio esistente sul mapp. 1304 (ca. 6.5 m in altezza)
- la distanza dal confine è stabilita in m 3.50
- la superficie utile lorda ammessa è pari a ca. 270 m<sup>2</sup>
- gli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, ed in particolare quello a valle della facciata est, devono rispettare l'andamento naturale del terreno esistente.

#### **Art. 17    Zona residenziale estensiva: Re**

- a) È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale e turistico.
- b) L'indice di sfruttamento massimo è 0,35.
- c) L'indice d'occupazione massimo è il 30%.
- d) L'altezza massima è di m 6.50, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili.
- e) L'altezza delle costruzioni al colmo non può essere superiore a m 8.50.
- f) La superficie da destinare a verde, in conformità all'Art. 41 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 40% della superficie edificabile del fondo.
- g) In caso di copertura a falde i tetti dovranno avere una pendenza compresa tra il 25 e il 60%. I tetti piani devono essere praticabili (terrazza o tetto giardino).
- h) Nella frazione di Pugerna, sui lotti mappali 1011, 1012, 1013, 1016, 1017 e 1019, la fascia di area verde obbligatoria situata tra le costruzioni e il ciglio della strada cantonale deve essere sistemata a prato, con vegetazione da giardino o alberature; la fascia in questione ha una profondità di m 3.00 misurata dal ciglio della strada cantonale.  
Verso la strada la proprietà deve essere delimitata da muretti di cinta e/o di sostegno di altezza non inferiore a m 1.00, al di sopra dei quali possono essere posate inferriate o possono emergere siepi.  
Gli accessi alle proprietà dalla strada devono essere limitati allo stretto necessario e possono avere una larghezza massima di m 3.00.
- j) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. Art. 39 delle presenti norme)

#### **Art. 18    Zona residenziale speciale: RS I**

- a) La zona comprende l'agglomerato di case tradizionali sito in località Crotto, Castello e Castello di Lò e i terreni ad esso limitrofi, già ampiamente edificati, confinanti con la strada cantonale.
- b) Sono ammessi :
  - la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale;
  - il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - attività artigianali poco moleste.
- c) L'indice di sfruttamento (IS): 0,4.
- d) L'indice di occupazione (IO): 35 %.
- e) L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a 9.00 m.
- f) I corpi edilizi sub A esistenti sui fondi n° 373, 374, 375 e 471 sono soggetti a vincolo di mantenimento e delle volumetrie e delle loro componenti tipologiche principali.

- g) Le costruzioni principali esistenti sui fondi 376, 377 e 1306 possono essere riattate, trasformate, ristrutturare o ricostruite, senza possibilità d'ampliamento.
- h) Per i mappali non menzionati ai cpv. f e g, la superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'Art. 41 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 30% della superficie edificabile del fondo.
- i) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. Art. 39 delle presenti norme).

## <sup>2</sup>Art. 19 Zona residenziale speciale: RS 2

- a) La zona comprende i fmn 138 parz., 141 parz., 145 parz. (ex fabbrica orologi) in località Cà del Ferée.
- b) Sono ammessi:
  - 1. contenuti residenziali;
  - 2. contenuti commerciali, artigianali con attività lavorative non moleste, che non provocano ripercussioni diverse da quelle dell'abitare.
- c) Devono essere rispettate le modalità di intervento di seguito elencate ed indicate sul Piano di dettaglio in appendice alle presenti norme (allegato 2):
  - 1. La superficie utile lorda (SUL) massima totale ammessa non deve superare i 3'500 mq.
  - 2. Volumetrie da mantenere VM
    - 2.1 È consentito unicamente il mantenimento e rinnovamento della struttura e dell'architettura originaria, concentrando gli interventi nella sistemazione degli spazi interni.
    - 2.2 Le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza).
  - 3. Volumetrie da riqualificare VR
    - 3.1 È consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti.
    - 3.2 Il tetto deve essere a falde con altezza alla gronda e al colmo come l'attuale.
  - 4. Volumetrie nuove VN
    - 4.1 Sono consentite nuove costruzioni, in particolare di tipo a gradoni, che seguono l'andamento del terreno naturale formando una sorta di terrazzamento artificiale quale prolungamento degradante verso valle del corpo principale dell'edificio della ex fabbrica.
    - 4.2 La trama volumetrica deve essere costituita dall'alternarsi tra pieni e vuoti in modo da alleggerire l'impatto delle nuove costruzioni.
    - 4.3 H massima: quota della strada al mappale no. 75 RFD; stante questa quota assoluta, per costruzioni di tipo a gradoni non è in particolare prescritto il rispetto del parametro riferito alla rientranza minima di 12 m di cui all'art. 40 cpv. 2 LE.
    - 4.4 Obbligo di tetti piani; il 40% delle coperture deve essere sistemato a verde estensivo.
  - 5. Volumi destinati all'accesso VA  
Devono essere costituiti da porticati aperti, ballatoi o terrazze per consentire la lettura della facciata originaria dell'edificio.
  - 6. Volumetrie da demolire VD

---

<sup>2</sup> Art. modificato con decisione DT del 17 giugno 2015.

Le volumetrie da demolire non hanno alcuna rilevanza architettonica, storica o ambientale. Devono essere demolite in concomitanza degli interventi edilizi all'interno della zona.

7. Spazi esterni da riqualificare ER
    - 7.1 Devono rimanere liberi da edificazione e nel limite del possibile le superfici non devono essere impermeabilizzate
    - 7.2 Sono vietate le piantumazioni di specie vegetali esotiche
    - 7.3 All'interno della superficie tratteggiata definita "Locali energetici interrati" è consentito il posizionamento della turbina per la produzione dell'energia ed altri locali tecnici adibiti alla produzione energetica.
      - 7.3.1 I "locali energetici interrati" dovranno essere posizionati in una costruzione sotterranea che non sporge più di 1,00 metro dal terreno naturale.
      - 7.3.2 La superficie al di sopra dei locali energetici dovrà essere sistemata a verde
  8. Zona agricola ZA
    - 8.1 La zona agricola è regolamentata dall'articolo 24 delle presenti norme
    - 8.2 La zona agricola inserita all'interno del Piano di dettaglio deve essere parte integrante del progetto architettonico di recupero della ex fabbrica e proporre la riqualificazione paesaggistica mediante la ricucitura della morfologia del sito con i nuovi volumi residenziali.
    - 8.3 È consentito il terrazzamento unicamente attraverso la costruzione di muri a secco.
  9. Accessi
    - 9.1 È consentito un unico accesso veicolare dalla strada cantonale per l'intero complesso insediativo della zona Rs2, posto in corrispondenza dell'allargamento stradale
    - 9.2 Gli accessi pedonali sono indicati sul Piano di dettaglio, la loro esatta ubicazione deve essere definita all'interno della Domanda di costruzione.
    - 9.3 Il passo pedonale deve essere mantenuto, così come il passaggio sotto il portico tra gli edifici ai sub I45B e I45H.
  10. Posteggi privati

Almeno la metà dei posteggi deve essere interrata.
  11. Spazio riservato alle acque

All'interno dello spazio riservato alle acque fanno stato la Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e relativa Ordinanza (OPAc).
  12. Spazio di manutenzione del riale intubato

All'interno dello spazio tecnico di manutenzione del riale intubato non è consentita la costruzione di alcun tipo di manufatto o edificio.
- e) Gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione di un progetto globale con l'indicazione degli accessi, dei posti auto, degli spazi comuni e delle aree verdi; detto progetto deve essere realizzato nell'ambito di un'unica fase esecutiva o di tappe di lavoro tra loro consecutive.
  - f) Tutti gli edifici all'interno della zona Rs2 devono essere certificati con lo standard Minergie<sup>®</sup> oppure con il certificato cantonale CECE<sup>®</sup> classe BB.
  - g) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. Art. 39 delle presenti norme).
  - h) La procedura edilizia relativa al fmn I45 dovrà dimostrare la possibilità di accedere alla canalizzazione intubata, così come determinare lo stato di quella che si sviluppa sotto la costruzione esistente con la definizione, se del caso, degli interventi di risanamento necessari.

## Art. 20 Zona turistico residenziale: Rt

- a) Nella zona in oggetto l'infrastrutturazione urbanistica è completamente a carico dei privati interessati.

Inoltre, tramite appositi regolamenti e convenzioni con i privati, il Municipio si riserva le seguenti facoltà:

- di limitare l'esercizio di determinati servizi a specifici periodi dell'anno; ciò vale in particolare per il servizio di raccolta dei rifiuti, per il quale potranno essere pure fissati precisi punti di raccolta;
- di lasciare a carico dei privati l'espletamento delle opere di manutenzione delle infrastrutture primarie, in particolare lo sgombero della neve.

Nella zona Rt sono concesse nuove costruzioni residenziali (con i limiti di cui sopra, che condizionano la facoltà di residenza continuata) e turistiche, limitatamente alle particelle ancora libere da edificazioni. Per gli edifici già esistenti sono concesse unicamente opere di riattamento e manutenzione e piccoli aumenti.

- b) L'indice di sfruttamento massimo è 0.4.
- c) L'indice d'occupazione massimo è il 30%.
- d) Le costruzioni dovranno avere tetti a falde.
- e) L'altezza massima è di m 7.20 alla gronda, m 9.20 al colmo.
- f) La superficie da destinare a verde in conformità alle disposizioni dell'Art. 41 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 40% della superficie edificabile del fondo.
- g) Devono essere rispettate le disposizioni del piano generale di smaltimento delle acque (PGS) miranti a evitare infiltrazioni d'acqua sui terreni interessati dal fenomeno di dissesto dovuto allo scivolamento superficiale di materiale sciolto.
- h) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. Art. 39 delle presenti norme).

## Art. 21 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico EP-AP<sup>3</sup>

- a) Nei terreni destinati ad edifici e attrezzature d'interesse pubblico sono ammesse solo costruzioni con contenuti d'interesse pubblico nonché attrezzature pubbliche quali campi da gioco, giardini, piazze.

- b) Valgono le seguenti disposizioni:

⇒ Edifici d'interesse pubblico:

### **Casa comunale**

L'edificio esistente può essere riattato, ampliato o ricostruito.

L'altezza massima della costruzione è m 8.60 misurata a monte, verso la strada cantonale.

L'altezza massima della costruzione al colmo è m 10.50.

L'indice d'occupazione non può essere superiore al 40%.

### **Centro scolastico**

Gli edifici esistenti possono essere riattati, amplciati o ricostruiti.

L'altezza massima delle costruzioni è m 10.00.

L'altezza massima delle costruzioni al colmo è m 12.00.

L'indice d'occupazione non può essere superiore al 30%.

**Stabile soggetto a vincolo di parziale destinazione a negozio di generi di prima necessità**

---

<sup>3</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 1547 del 15.04.2015

L'edificazione è soggetta alle specifiche disposizioni che il *piano particolareggiato dei nuclei di villaggio* statuisce per il lotto destinato allo stabile in questione.

Il Comune intende garantire il vincolo di destinazione mediante acquisizione del fondo o accordo con il proprietario.

#### **Chiese, oratori, cappelle e lavatoio**

Trattasi d'edifici soggetti a vincolo di mantenimento; valgono le disposizioni relative alla protezione dei monumenti culturali (cfr. Art. 47 delle presenti norme).

#### **Ufficio postale di proprietà della Confederazione**

Gli edifici esistenti possono essere riattati, ampliati o ricostruiti.

L'altezza massima delle costruzioni è m 10.00.

L'altezza massima delle costruzioni al colmo è m 12.00.

L'indice d'occupazione non può essere superiore al 35%.

#### **Dogana Valmara di proprietà della Confederazione**

L'edificio esistente può essere riattato, ampliato o ricostruito.

L'altezza massima della costruzione è m 8.60.

L'altezza massima della costruzione al colmo è m 10.50.

L'indice d'occupazione non può essere superiore al 50%.

#### **Centro d'interesse turistico - culturale di proprietà del Comune di Campione d'Italia**

Gli interventi edilizi nella zona EP situata in località Sant'Evasio, destinata alla realizzazione di un Centro turistico - culturale, sono subordinati alla presentazione di un piano di quartiere allestito ai sensi dell'articolo 56 della LALPT, miranti al restauro dei monumenti culturali (masseria e chiesa) ivi presenti soggetti alle prescrizioni dell'Art. 47 delle presenti norme.

#### ⇒ Zona per edifici privati d'interesse pubblico (EPIP):

1. La zona interessa i fmn 1202, 1418, 906, 1154, 239 e 899 RFD.

Il grado di sensibilità al rumore (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II.

La destinazione d'uso è una casa medicalizzata dalla capienza di circa 70 posti letto.

Per le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi realizzati in conformità alle norme VSS ed al RCPP in vigore in ragione di 1 posto auto ogni due dipendenti impiegati nella struttura.

2. Per la casa anziani Fondazione Tusculum (fmn 1202 RFD) dal profilo edificatorio sono possibili i seguenti interventi:

a) E' ammessa unicamente l'attività attualmente in atto quale casa per anziani medicalizzata.

b) Gli edifici esistenti possono essere riattati, ampliati o ricostruiti.

c) L'altezza ml. 12.00.

d) Indice di occupazione massimo 40%.

e) Per la distanza da confine verso un lotto privato o verso aree pubbliche (strade, sentieri, ecc.) fanno stato i disposti contenuti nell'articolo 6 delle NAPR.

3. Sui fmn 906, 1154 e 1418 RFD è ammessa l'edificazione di una casa medicalizzata per la presa a carico di ospiti affetti da demenze cognitive. Tale struttura può essere indipendente o quale complemento o ampliamento della casa anziani esistente sul fmn 1202 RFD.

I parametri edificatori da rispettare sono i seguenti:

Indice di occupazione massimo 40%.

L'altezza ml. 14.00.

La distanza da confine verso un lotto privato o verso aree pubbliche (strade, sentieri, ecc.) deve essere almeno ml. 4.00.

4. I fmn 239 e 899 (parte) RFD sono da considerare aree complementari agli edifici principali presenti sugli altri fondi.

Sugli stessi possono essere realizzate strutture unicamente da considerarsi del tipo arredo da giardino quali casette per attrezzi, pergole, tende parasole, giochi, ecc., oppure percorsi pedonali o terapeutici.

5. Il corso d'acqua all'interno dei fondi oggetto del presente articolo può essere corretto solo se in tal modo lo si migliora ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (art. 37, cpv. 1, c). La futura sistemazione dei fondi dovrà rispettare le linee di arretramento dal corso d'acqua così come definite dagli art. 21 OSCA e 34 RALE a condizione che sia mantenuto il suo stato naturale.

Per l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua dovrà essere allestito un progetto specifico che non ponga problemi di sicurezza idraulica e che rispetti le leggi federali e cantonali in materia. Il progetto è soggetto ad autorizzazione da parte dei Servizi cantonali interessati e deve essere realizzato da un professionista riconosciuto del settore.

6. Sull'intera zona EPIP vige l'obbligo dell'allestimento di un piano di quartiere (EPIP – PQ) ai sensi dell'art. 56 LALPT.

Requisiti qualitativi:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonioso e integrarsi nel paesaggio della regione;
- le aree libere dall'edificazione devono essere disegnate in modo tale da costituire delle componenti qualificate della zona;
- deve essere prevista una razionale concentrazione dei posteggi;
- per il traffico pedonale deve essere prevista una rete autonoma e qualificata dei percorsi.

Il Municipio può concedere una deroga all'altezza massima delle costruzioni sui fmn 1418, 906 e 1154 fino a ml. 3.00, sentito il parere delle competenti istanze cantonali, se la soluzione proposta fosse particolarmente valida dal profilo ambientale e paesaggistico.

⇒ Attrezzature d'interesse pubblico:

**Campo di calcio,**

**Cimitero,**

**Giardini pubblici e aree di svago,**

Area di svago

L'area in località Peschiera, a margine del posteggio P150, è destinata al gioco e allo svago.

**Area compostaggio e raccolta separata rifiuti**

Gli interventi d'assetto o riassetto di tali aree saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dal Comune e sottoposti al preavviso delle istanze cantonali competenti.

Eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.

**Piazze per lo scarico della legna**

L'utilizzazione delle piazze di scarico della legna è gestita dal patriziato.

Nel *piano della rete viaria* e *degli EAP* sono indicati l'ubicazione e la superficie massima di ciascuno dei terreni riservati alla suddetta utilizzazione.

È vincolante la messa a disposizione della superficie massima sopra menzionata da parte dei proprietari dei lotti in cui si situano le piazze di scarico.

Le modalità regolamentanti l'accessibilità e la gestione delle piazze di scarico sono definite da una convenzione stipulata tra il patriziato e i proprietari dei terreni.

**Acquedotto: stazione di pompaggio,**

**Acquedotto: serbatoio**

Le strutture (stazione di pompaggio e serbatoio previste sui fmn 97 e 787) dovranno essere interrato il più possibile; le strade d'accesso dovranno rispettare il più possibile la morfologia naturale del terreno e integrarsi in modo ordinato ed armonioso nel paesaggio circostante.

- 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 per le zone EP/AP è il grado II (cfr. Art. 39 delle presenti norme).

## 3.2 TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

### Art. 22 Utilizzazione del suolo

L'utilizzazione del suolo nel territorio fuori delle zone edificabili è disciplinata dalle specifiche norme degli articoli che seguono relativi alla zona forestale, alla zona agricola e alle zone di protezione del paesaggio e della natura.

L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dagli articoli sopra menzionati, è disciplinata dall'articolo 24 LPT e dagli articoli 71 e segg. della LALPT.

Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 27 delle presenti norme, inerenti le costruzioni censite nell'*inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili*.

### Art. 23 Zona forestale

- a) La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
- b) I limiti della zona forestale a contatto con aree situate nel territorio fuori delle zone edificabili, sono inseriti negli elaborati grafici di PR a titolo indicativo.
- c) Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ha invece valore vincolante conformemente all'articolo 10 cpv. 2 della LFO.
- d) In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
- e) Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata nel PR come zona forestale, quest'ultima sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
- f) A fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non fossero in grado di gestire le loro selve è data facoltà al Municipio di intervenire, cedendo lo sfruttamento a terzi.
- g) I boschi ripari su terreno umido indicati nel *piano del paesaggio* devono essere unicamente oggetto d'interventi di manutenzione che non rechino danno al biotopo. In tali zone è vietato il drenaggio o l'utilizzazione delle acque.

### Art. 24 Zona agricola

- a) La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.  
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola  
Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e degli articoli 71 e segg. della LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.  
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
- b) Le aree agricole indicate nel *piano del paesaggio* come *prati magri*, devono essere considerate componenti naturali protette e sono soggette alle prescrizioni particolari dall'Art.26 delle presenti norme.

### Art. 25 Zone di protezione del paesaggio

- a) Le zone di protezione del paesaggio statuite dal PR sono:
  - ZPP 1, contesto agricolo del versante sud/est della Val Mara,
  - ZPP 2, cornice agricola del nucleo di Arogno,
  - ZPP 3, cornice agricola del nucleo di Devoggio,

- ZPP 4, cornice agricola del nucleo di Pugema,
- b) Tali zone comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento in dette aree deve essere compatibile con gli scopi di protezione; in particolare:
  - sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno,
  - le superfici prative devono essere oggetto di interventi di mantenimento tramite sfalci regolari,
  - singoli elementi degni di protezione segnalati nel piano del paesaggio, quali siepi e boschetti, alberi, aree umide, prati magri, devono essere conservati e valorizzati,
  - l'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali opere edili realizzate ai sensi dell'articolo 24 LPT, dovranno conformarsi alle finalità di protezione; la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.
- c) La zona ZPPI è inoltre soggetta alle direttive pianificatorie di protezione e di gestione statuite dal *piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso*.

## Art. 26 Ambienti ed elementi naturali protetti

- a) Sono sottoposti a speciale protezione gli ambienti e i singoli elementi naturali segnalati nel *piano del paesaggio*, nonché i muri a secco più significativi indicati nei piani di rilievo dei contenuti naturalistici, allegati al rapporto di pianificazione.  
In linea di principio, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente in tutti i suddetti ambienti od elementi protetti. Deroche possono essere concesse dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti.
- b) Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del territorio.
- c) Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
  - **Corsi d'acqua e loro rive**  
La distanza da mantenere dai corsi d'acqua per qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere conforme all'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA) e alle relative direttive in relazione con la Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua, variabili da m 5.00 a m 15.00 in funzione della larghezza dell'alveo, all'interno delle quali è vietata qualsiasi tipo di costruzione o infrastruttura.  
Sono inoltre vietati la copertura di tratti a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo e delle rive, l'elevazione dei muri di cinta e di sostegno e l'eliminazione della vegetazione ripuale esistente.  
In casi eccezionali e con il consenso del Dipartimento, il Municipio può concedere delle deroghe alle distanze citate.  
Appurata l'esigenza di una deroga, questa può essere concessa tenendo conto:
    - della sicurezza dei beni e delle persone;
    - della necessità di incrementare la capacità idraulica di deflusso;
    - dell'accesso per la manutenzione;
    - della tutela di particolari ambienti pregiati;
    - del potenziale di recupero (rinaturazione) del corso d'acqua;
    - dell'assetto urbanistico e paesaggistico.
 Interventi su corsi d'acqua, dovranno, per quanto possibile, essere eseguiti con tecniche d'ingegneria naturalistica.
  - **Superfici a vegetazione igrofila**  
In generale è vietato qualsiasi intervento che possa recare danno al biotopo, alterare la sua composizione o provocare la sua scomparsa (rimboschimento, aratura, mutazione dell'andamento del terreno, scavo di inerti, deposito di materiale, ecc.).  
In tali aree è vietato:
    - il drenaggio o l'utilizzazione delle acque; eccezioni possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere degli organi cantonali competenti;

- la concimazione e la pascolazione, specialmente quella intensiva;
- l'applicazione di pesticidi.

Lo sfalcio deve essere praticato annualmente, possibilmente non prima di metà agosto. Il materiale sfalcato deve essere allontanato o possibilmente utilizzato come foraggio.

▪ **Prati magri**

I prati magri secchi devono essere falciati almeno una volta all'anno per evitare il rimboschimento.

Per salvaguardare le specie vegetali di questi biotopi, lo sfalcio dovrà essere effettuato al più tardi possibile nel corso dell'estate, dopo la produzione dei semi.

La vegetazione caratteristica non dovrà essere pregiudicata dalla concimazione o dal pascolo intensivo che per queste ragioni sono vietate.

▪ **Siepi, boschetti**

Gli interventi nelle zone in questione devono mirare al mantenimento delle componenti naturalistiche presenti, salvaguardando l'effetto di diversificazione del territorio da queste ultime generato.

▪ **Singoli alberi di pregio**

Gli alberi di pregio segnalati nel *piano del paesaggio* possono essere unicamente oggetto di interventi miranti alla loro conservazione e valorizzazione.

Qualsiasi intervento di taglio di detti alberi è soggetto a licenza.

▪ **Muri a secco**

I muri a secco esistenti nel comprensorio comunale, segnalati nei *piani di rilievo dei contenuti naturalistici* allegati al rapporto di pianificazione, devono mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per piante e animali.

E' vietata l'applicazione di cemento o altro materiale legante per chiudere gli interstizi tra i sassi.

Qualora la manutenzione del muro a secco comportasse oneri eccessivi, il proprietario è tenuto a segnalare il problema al Municipio, che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari.

▪ **Cave, grotte e miniere**

Le cave, le grotte e le miniere, segnalate nel *piano del paesaggio*, possono essere unicamente oggetto di interventi di consolidamento e risanamento, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche che rendono tali ambienti ospitali per piante e animali.

Qualsiasi progetto d'intervento deve essere preliminarmente concordato con gli uffici cantonali competenti.

## Art. 27 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione

Per gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili, definito paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD, fanno stato i disposti del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP).

### 3.3 PIANO DEL TRAFFICO

#### Art. 28 Strade

Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo le loro funzioni, in:

- strada di collegamento (SC): Arogno - Valmara
- strade di raccolta (SR)
- strade di servizio (SS)

#### Art. 29 Distanze verso strade e piazze

Vedi Art. 6 cpv. 2 b) delle presenti norme.

#### Art. 30 Costruzioni di strade private

- a) La costruzione di nuove strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.  
La domanda di concessione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dai piani dettagliati rappresentanti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.  
Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.  
Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR;
- b) Le strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.00.  
In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.

#### Art. 31 Percorsi pedonali

- a) 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.
- b) All'interno delle zone NV, lungo i viottoli definiti pedonali, è ammesso il transito veicolare limitato alle necessità dei confinanti ed ai tratti dove esso è concretamente possibile; lungo tutti gli altri percorsi pedonali, ove la larghezza e la natura del tracciato lo consentono, è ammesso il traffico veicolare solo se finalizzato al mantenimento dei terreni confinanti.

#### Art. 32 Linee di arretramento

Le linee di arretramento indicate sul piano della rete viaria fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento.

Per la strada cantonale è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

#### Art. 33 Visibilità e accessi

- a) Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60,0 sulle strade di collegamento principali e secondarie e di m 40,0 sulle strade di servizio.

Per le strade cantonali e in casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

- b) Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. d'accesso a garage o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 4.50 dal ciglio dell'area carrozzabile della strada.

Per una profondità di almeno m 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.

Qualora, per motivi tecnici, le prescrizioni sopra enunciate non potessero essere rispettate, il Municipio ha facoltà di concedere deroghe alle distanze prescritte, nel caso in cui il cancello o la porta dell'autorimessa siano a comando elettrico a distanza.

Per la strada cantonale, la concessione delle deroghe è di competenza cantonale.

- c) Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni delle norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

### **Art. 34 Aree di posteggio**

Gli interventi relativi alla formazione di nuove aree di posteggio o al riassetto delle aree di posteggio esistenti saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dal Comune e sottoposti al preavviso delle istanze cantonali competenti.

I 14 posti pubblici previsti sul fmn 139 in località Cà del Ferée potranno essere realizzati nell'ambito dell'esecuzione dell'area di posteggio privata necessaria per la copertura del fabbisogno di posti auto della zona RS 2.

I posti auto complessivi, pubblici e privati, potranno essere distribuiti su due piani a condizione che la quota del pavimento finito del piano superiore non sia maggiore di m 3.00 rispetto alla quota della strada cantonale.

È ammessa l'edificazione a confine con il fmn 1295.

### **Art. 35 Posteggi privati**

- a) In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici abitativi che comportano un cambiamento di destinazione sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti Norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada – Associazione svizzera di normalizzazione (VSS-SNV).

- b) Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto:
- ogni 100mq di SUL o frazione superiore a 30 mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa;
  - ogni 25 m<sup>2</sup> di SUL per negozi;
  - ogni 40 m<sup>2</sup> di SUL per uffici;
  - ogni 5 posti a sedere per esercizi pubblici, (si considera il valore determinante tra posti a sedere interni ed esterni)
  - ogni 2 posti letto per alberghi;

Per l'artigianato o aziende 1 posto auto/100 m<sup>2</sup> di SUL o 0.6 posti auto/posto lavoro (si considera il valore determinante).

- c) Il Municipio può autorizzare la formazione di posteggi in numero superiore a quello prescritto secondo la precedente lett. b), ritenuto ad ogni modo che:
- non sia superata la capacità delle strade di accesso;
  - non siano superati i valori di immissione stabiliti dalla legislazione federale in materia di protezione dell'area e contro il rumore;
  - non si creino situazioni di pericolo;
  - non si verifichi alcun contrasto con le altre norme o vincoli di PR.

- d) Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico-ambientali dei nuclei.  
In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare, per ogni posteggio mancante, un contributo pari al 25 % del costo medio di costruzione di un posto auto, compreso il valore del terreno, secondo la formula:  $[(Fr./ m^2 \ 250.- \times m^2 \ 25.00) + Fr. \ 3'000.--] \times 25\%$

## Art. 36 Posteggi pubblici<sup>4</sup>

I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in:

- posteggi all'aperto (contrassegnati con colore giallo);
- posteggi coperti (giallo con simbolo speciale).

Il numero degli stalli è citato sul piano della rete viaria, ritenuto che sono possibili limitate variazioni.

Per il posteggio sotterraneo P150 a valle della casa comunale valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- altezza massima: 576.79 m s.l.m
- numero massimo di piani: 3
- muri a vista in pietra, l'utilizzo del cemento armato a vista non è consentito.

Il progetto esecutivo del posteggio dovrà contemplare l'analisi dell'aspetto relativo al corso d'acqua intubato a valle della casa comunale e fornire le adeguate risposte. Vale a dire che nell'ambito della procedura edilizia andrà definita l'esatta posizione del corso d'acqua intubato, così come i relativi interventi da attuare ai sensi della Legge sulla protezione delle acque (LPAC), comprendenti, se necessario, anche l'eventuale spostamento dello stesso.

<sup>5</sup> Per il posteggio P12 in località Devoggio (fmn 722) il nuovo muro di controriva dovrà essere di altezza limitata e realizzato in pietra naturale in linea con la tipologia costruttiva di quelli presenti nelle vicinanze.

---

<sup>4</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 1547 del 15.04.2015.

<sup>5</sup> Art. modificato con decisione DT del 10 agosto 2015.

## CAPITOLO 4. PRESCRIZIONI DI ZONA

### Art. 37 Destinazione degli edifici d'abitazione

- a) Nelle zone Rsi situate a valle della strada cantonale e nelle zone del nucleo di Arogno soggette a piano particolareggiato, la realizzazione di nuove residenze secondarie è possibile unicamente quando almeno il 60% della superficie utile lorda ricavata nell'ambito di un programma edilizio è destinata ad abitazione primaria.
- b) Tale disposizione si applica solo per le nuove costruzioni e le ricostruzioni nonché per i cambiamenti di destinazione di edifici costruiti dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.
- c) Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di lavoro o di studio.
- d) In caso di parcellazione l'utilizzazione abitativa primaria resta vincolata nella quantità esistente prima della lottizzazione e viene iscritta nel Registro comunale degli indici.
- e) Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, vengono iscritte nel Registro comunale degli indici e possono essere mantenute dagli attuali proprietari.
- f) Le prescrizioni del presente articolo non si applicano:
  - in caso di ricostruzione da parte di chi è proprietario dell'immobile prima dell'entrata in vigore del PR;
  - se il proprietario acquisisce l'abitazione in via ereditaria, e intende utilizzarla quale residenza secondaria per uso proprio o in affitto a terzi;
  - se l'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
  - se la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;
  - se il proprietario di una residenza primaria che ha vissuto nel comune, è obbligato a trasferirsi altrove per motivi di forza maggiore, e intende utilizzare l'abitazione quale residenza secondaria per uso proprio o in affitto a terzi;
  - in caso di temporaneo cambiamento di destinazione da abitazione secondaria a primaria;
  - caso di realizzazione di strutture alberghiere.

### Art. 38 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR

Nelle zone edificabili sono ammessi la ristrutturazione e il cambiamento parziale o totale di destinazione di stabili esistenti che per la loro mole comportano il superamento degli indici e/o il mancato rispetto delle distanze da confine e delle altezze prescritte.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione deve essere integralmente mantenuta la muratura perimetrale esistente.

Per il cambiamento di destinazione è riservata l'applicazione dell'Art. 37 delle presenti norme.

### Art. 39 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumori

- a) Le prescrizioni contro l'inquinamento fonico sono regolate dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
- b) All'interno del *piano della rete viaria e degli EPIAP* sono indicate le fasce con probabile superamento del valore limite di immissione; ogni autorizzazione a costruire in queste fasce deve essere concessa previa verifica del rispetto del valore limite di immissione diurno. Valgono le disposizioni dell'art. 6 OIF. Alla domanda di costruzione dovrà essere allegato uno studio fonico.

- c) Attribuzione dei GdS al rumore nelle zone di utilizzazione:
- alla zona dei nuclei di villaggio (NV) è attribuito il GdS II (Valori limite d'immissione: 60 dB giorno e 50dB notte);
  - alla zona residenziale semi-intensiva Rsi è attribuito il GdS II;
  - alla zona residenziale estensiva Re è attribuito il GdS II;
  - alle zone residenziali speciali Rs1 e Rs2 è attribuito il GdS II;
  - alla zona turistico - residenziale Rti è attribuito il GdS II;
  - alla zona residenziale semi-intensiva Rsi è attribuito il GdS II;
  - alla zona EAP è attribuito il GdS II;
  - alle zone agricole e alle altre zone è attribuito il GdS III (Valori limite d'immissione: 65 dB giorno e 55dB notte).

#### **Art. 40 Piazzali da gioco**

- a) Per costruzioni abitative con più di 5 appartamenti, un'area unica e di forma regolare pari almeno al 20 % della superficie utile lorda abitativa deve essere destinata a parco da gioco per bambini.
- b) Se la creazione dell'area da gioco privata risultasse oggettivamente impossibile il proprietario è tenuto a pagare un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, pari al 25 % della spesa che dovrebbe affrontare per la creazione dell'area, incluso il valore del terreno.

#### **Art. 41 Area verde**

- a) Per tutte le nuove costruzioni situate nelle zone edificabili esterne al perimetro dei nuclei di villaggio è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
- b) L'area verde deve essere costituita da una superficie unitaria, non pavimentata, possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata nel Registro Fondiario. Essa non potrà essere utilizzata in nessun caso come posteggio o deposito.
- c) Le superfici minime dell'area verde sono specificate nelle prescrizioni di zona.
- d) Per le abitazioni soggette alle disposizioni dell'Art. 40 delle presenti norme, parte dell'area verde può essere adibita a parco da gioco.

#### **Art. 42 Zone soggette a pericolo naturale**

1. Le zone di pericolo riportate nei piani e distinte in caduta massi, trasporto di massa e scivolamento superficiale sono quelle adottate dal CdS il 18.09.2007.
2. Nelle zone esposte a pericolo alto vige il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi.
3. Nelle zone esposte a pericolo medio interventi edilizi sono autorizzati previa realizzazione di misure di protezione adeguate e con adozione di norme tecnico-costruttive atte a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità.
4. Nelle zone esposte a pericolo basso e residuo è ammesso ogni intervento edilizio a condizione che siano messi in atto adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (in corrispondenza delle facciate esposte a pericolo: rinforzo dei muri, rinuncia o limitazione delle aperture, rinuncia a locali ad alta abitabilità; disposizione dell'edificio nel senso della massima pendenza del versante, ecc.).
5. Nella zona esposta a scivolamento superficiale di materiale sciolto in località Parone devono essere rispettate le disposizioni del piano generale di smaltimento delle acque (PGS) miranti a evitare infiltrazioni d'acqua sui terreni interessati dal fenomeno di dissesto.

6. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione.

#### **Art. 43 Punti di vista**

I punti di vista segnalati sul *piano del paesaggio* devono essere salvaguardati e valorizzati.

In tal senso, il Municipio ha la facoltà di porre opportune condizioni per l'ubicazione d'eventuali costruzioni o impianti, di limitare l'altezza delle costruzioni al colmo, nonché di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.

#### **Art. 44 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque**

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.

Le restrizioni d'uso del territorio che tali zone comportano sono stabilite dal regolamento delle zone di protezione delle sorgenti del Monte Generoso.

#### **Art. 45 Smaltimento delle acque**

Devono essere rispettate le disposizioni del Piano generale di smaltimento delle acque (PGS) che regolamentano lo smaltimento delle acque meteoriche sui terreni ove vanno evitate l'infiltrazione e la dispersione delle stesse.

#### **Art. 46 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone**

- a) I siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal CdS.
- b) Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti a protezione.

#### **Art. 47 Monumenti culturali**

##### a) Istituzione della protezione

- I. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
  - Complesso della chiesa parrocchiale di S. Stefano, costituito dalla chiesa, dal sagrato, dall'ossario e dalla croce cimiteriale, mapp. 24
  - Piazza Adamo d'Arogno, costituita dalla pavimentazione della piazza stessa (mapp. 13, 224, 261, 262), dalle facciate degli edifici che prospettano su di essa (mapp. 222, 223, 224 (?), 227, 228, 233, 234, 236, 249, 250, 263) e dalla fontana (mapp. 261)
  - Facciate della Casa Cometta, mapp. 218
  - Oratorio di S. Michele, mapp. 538 - Cappella della Trinità, mapp. 1208
  - Oratorio della Beata Vergine delle Grazie, mapp. 515

2. Sono considerati beni culturali di interesse locale:
    - Oratorio di S. Vitale, mapp. 873
    - Cappella, mapp. 106
    - Cappella, mapp. 140
    - Cappella, mapp. 16
    - Cappella, mapp. 585
    - Cappella, mapp. 725
    - Cappella, mapp. 715
    - Cappella, mapp. 190
    - Oratorio di S. Rocco, mapp. 212
    - Masseria di S. Evasio, mapp. 933
    - Oratorio di S. Evasio (rudere), mapp. 933
    - Oratorio di S. Giuseppe a Pugerna, mapp. 976
  3. Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:
    - Complesso della chiesa parrocchiale di S. Stefano
    - Piazza Adamo d'Arogno e Casa Cometta
    - Oratorio di S. Michele
    - Cappella della Trinità
    - Oratorio della Beata Vergine delle Grazie
- b) Effetti della protezione
1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
  2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di 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.
  3. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.
- c) Contributo finanziario alla conservazione
1. 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 quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
  2. 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.
  3. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

## **Art. 48      Zone di interesse archeologico e beni archeologici**

### a) Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico, denominate "Località S. Michele", "Località S. Vitale", "Località S. Evasio", sono protette dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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

b) Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15, cpv. 3).

## CAPITOLO 5. NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 49 Ricorsi

Contro le decisioni del Municipio è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dalla notifica della decisione.

In materia edilizia vale quanto disposto dalla LE.

### Art. 50 Multa, azione penale e civile

Vale quanto disposto dalla LE.

### Art. 51 Deroghe

- a) Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle disposizioni inerenti tutti gli articoli delle presenti norme.
- b) La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale;
  - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore;
  - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino).
- c) Le deroghe concesse devono comunque essere quantitativamente contenute.  
La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

### Art. 52 Disposizioni abrogative

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e relativa ratifica da parte del Consiglio di Stato.

Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e regolamenti precedenti in contrasto con le stesse.

### Art. 53 Disposizioni finali

Per tutto quanto non stabilito dalle presenti norme fanno stato le disposizioni della LE, del RLE e altri leggi cantonali e federali in materia.

## APPENDICE

Allegato I Tabelle delle prescrizioni edilizie particolari delle zone dei nuclei di villaggio regolamentate dall'articolo 15 delle presenti norme e soggette a piano particolareggiato

### NUCLEO DI AROGNO

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al 100%	5*/6*7°(parte a monte)/ 236*°;1449	<ul style="list-style-type: none"> <li>altezza massima m 9.0 misurata rispetto alla quota attuale del giardino 1236* del fmn 1236, rilevata a valle, lungo il confine dell'area edificabile</li> </ul>
	6A*/7AB*(parte a valle)/8 10A;*° 51B;C;G*°/59AB 60/61/67/68/69 71/72A/74AB 218*°/219ABC*° 226A/ 233AB/253F;253*° 254ABC/ 263A/266A/ 268AB*°/269*°/ 272/273*°/274/ 281/282/283/284/287/289/ 290/295B/296AB*°/ 297BCE*°/299C*° 300A*°/306AB*°/308B/ 323A*°;°°/ 331A*°/334/335 342/343/344ABC*°/ 1083/ 1144A/1145A*°/ 1213/1236BD;°°/1433	<ul style="list-style-type: none"> <li>altezza massima m 10.0 misurata sulle facciate allineate lungo l'area pubblica</li> </ul>
	34AB*°/35B°° 38*°	<ul style="list-style-type: none"> <li>altezza massima m 10.0, misurata dalla quota della corte 35*° del fmn 35</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	<b>42A*/45</b> <b>50A/141</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio soggetto a vincolo conservativo esistente sul fmn 41</li> </ul>
	<b>52 A, B, *, °, 57 *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata a monte dell'edificio sub A attualmente esistente sul medesimo lotto</li> </ul>
	<b>70</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10.0 misurata dalla quota della corte <b>74* del fmn 74</b></li> </ul>
	<b>214 C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo.</li> </ul>
	<b>223 * / 297 D, °</b> <b>349 B, C, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza massima della costruzione, escluso il parapetto: m 3.50</li> </ul>
	<b>228 *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota attuale del muro esistente lungo il confine tra i fmn 227 e 228</li> </ul>
	<b>234 *</b> <b>236 D, E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio attualmente esistente</li> </ul>
	<b>234 *, I</b> <b>236 D, E, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 5.50 misurata dalla quota della strada a monte</li> </ul>
	<b>240 D, F, * / 241 /</b> <b>242 A, C, * / 243 A, °, *, K</b> <b>1069 A, C, D, * / 1396 A, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 9.0 misurata sulle facciate orientate verso valle</li> </ul>
	<b>248 A</b> <b>1089 B, F, I, Q, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub. A del fmn 1089, soggetto a vincolo conservativo.</li> </ul>
	<b>249 A, /</b> <b>255 / 256 / 257</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio del fmn 258, soggetto a vincolo conservativo.</li> </ul>
	<b>250 A, B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo con possibilità di adeguamento della forma del tetto</li> </ul>
<b>253 A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda delle facciate verso la corte dell'edificio contiguo sub. A del fmn 254, soggetto a vincolo conservativo</li> </ul>	

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	263 B / 265 / 267 A, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo, esistente sul fmn 265</li> </ul>
	271 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0, misurata rispetto alla quota della strada, in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'edificio sub. A del fmn 268</li> </ul>
	273 A / 277 A / 278 / 279	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0, misurata rispetto alla quota della corte esistente sul fmn 276</li> </ul>
	280	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota corrispondente all'altezza massima prescritta per l'edificio del fmn 281</li> </ul>
	285	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota corrispondente all'altezza massima prescritta per l'edificio del fmn 284</li> </ul>
	288	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota corrispondente all'altezza massima prescritta per l'edificio del fmn 287</li> </ul>
	298	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo esistente sul fmn 308</li> <li>▪ nella parte muraria che affaccia verso l'area pubblica devono risultare qualitativamente integrati i manufatti di pregio segnalati nel piano: il portale del cancello d'accesso e gli elementi costruttivi e decorativi componenti la fontana</li> <li>▪ gli affreschi esistenti sulla facciata ovest della costruzione fmn 308 (originariamente all'interno di un edificio chiesastico), devono poter essere visibili sinotticamente o per singole parti mediante affaccio su uno spazio unitario o su spazi situati lungo un percorso continuo, possibilmente aperto al pubblico transito</li> </ul>
	299 B	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo esistente sul medesimo lotto</li> </ul>
	312 / 326 F	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella della costruzione attualmente esistente</li> </ul>
310 / 314 A, * / 315 A, B, C, D, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio soggetto a vincolo conservativo esistente sui fmn 313 e 316</li> </ul>	

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	<b>318 A / 319 A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio soggetto a vincolo conservativo esistente sul fmn 320</li> </ul>
	<b>318 *</b> <b>320 *, D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ possibilità di realizzare la copertura dell'edificio in forma di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza massima della costruzione m 6,0, non computando il parapetto in caso di tetto piano</li> </ul>
	<b>320 A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>326 A, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua, soggetta a vincolo conservativo esistente sul medesimo mappale</li> <li>▪ vincolo di conservazione dell'edicola con affresco rappresentante la Madonna col Bambino e della parte muraria affacciante verso la contrada, in cui detta edicola è inserita</li> <li>▪ eventuale tetto piano terrazzato sulla parte edilizia situata a valle, che già presenta tale tipo di copertura</li> </ul>
	<b>329</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>332 A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota corrispondente all'altezza massima prescritta per l'edificio sub. A del fmn 331</li> </ul>
	<b>333 B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>336 B, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A soggetto a vincolo conservativo esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>338 B, C, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ possibilità di realizzare la copertura della costruzione in forma di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza non superiore a quella del muro del corpo edilizio sub. C, avente un portale in pietra naturale soggetto a vincolo conservativo</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	341 A, B, C, D, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0, misurata sulle facciate allineate lungo l'area pubblica</li> <li>▪ conservazione o recupero del portale in pietra naturale esistente sulla facciata della parte edilizia sub. C del medesimo mappale</li> </ul>
	346 C, * / 1490	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 5.50 misurata rispetto alla quota del viottolo situato a monte del lotto</li> </ul>
	346 E, °, “, K	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza massima della costruzione, escluso il parapetto, m 5,50 misurata rispetto alla quota del viottolo a valle</li> </ul>
	348 *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato, salvo eventuale tetto a falde particolare su una parte dell'area</li> <li>▪ altezza massima della costruzione, escluso il parapetto, m 6,0 misurata rispetto alla quota della piazza a valle</li> </ul>
	348 ° 350 B, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> <li>▪ altezza non superiore alla quota del giardino a monte</li> </ul>
	1071	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota corrispondente all'altezza massima prescritta per l'edificio del fmn 282</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione non superiore al <b>75%</b>	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0, misurata dalla quota della strada a valle</li> </ul>
	27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 6,0, misurata dalla quota della strada a monte</li> </ul>
	30 / 33 152	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 6,0, misurata dalla quota del giardino <b>33*</b> del fmn 33</li> </ul>
	232 237 286 337	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0, misurata sulle facciate orientate verso valle</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edificio da mantenere con possibilità di adeguamento della volumetria mediante sopraelevazione	44	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A esistente sul fmn 50</li> </ul>
	221	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima della facciata a monte, allineata verso l'area pubblica, pari all'altezza della facciata a valle, rendendo simmetriche le falde del tetto</li> </ul>
	251	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m10,0 misurata sulla facciata a valle, verso l'area pubblica</li> </ul>
	324	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m10,0 misurata sulle facciate allineate verso l'area pubblica, con possibilità di sfalsare i corpi edilizi lungo la strada in pendenza</li> </ul>

## NUCLEO DI CA' DEL FERÉE

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	100 *, G, ° / 1077 A,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 3,0, misurata sulla facciata a monte, verso la strada cantonale</li> <li>▪ possibilità di realizzare una costruzione con tetto piano terrazzato</li> </ul>
	108 A, D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 7,10, misurata sulla facciata a valle, verso la strada cantonale</li> </ul>
	115 / 117 E, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vincolo di tetti piani terrazzati</li> <li>▪ altezze strettamente necessarie per accedere ai tetti terrazzati dagli ultimi piani abitativi delle parti edilizie contigue a monte, soggette a vincolo conservativo</li> </ul>
	118 A, B, * / 119	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata a monte della parte edilizia sub A del fmn 118, soggetta a vincolo conservativo</li> <li>▪ eventuale parte con tetto piano terrazzato</li> </ul>
	121 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub A del fmn 130, soggetto a vincolo conservativo</li> </ul>
	131	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub A del fmn 133, soggetto a vincolo conservativo</li> </ul>
	132 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio attualmente esistente</li> </ul>
	133 B, C *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio sub B, attualmente esistente</li> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> </ul>
	149 A, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua sub A, soggetta a vincolo conservativo</li> </ul>
	149 D, E, °, H	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella dei corpi edilizi attualmente esistenti</li> <li>▪ vincolo di tetto piano terrazzato</li> </ul>
	149 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio attualmente esistente</li> <li>▪ eventuale tetto piano terrazzato</li> </ul>
383	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 3,50 misurata sulla facciata orientata a monte</li> </ul>	

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice di occupazione non superiore al 75%	17 / 20 / 21	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 10,0 misurata sulle facciate orientate a valle</li> </ul>
	105	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 7,10 misurata sulla facciata orientata a valle</li> </ul>

## NUCLEO DI PUGERNA

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	1233 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 8,50, misurata sulla facciata a monte orientata verso la contrada</li> </ul>
	1233 G, * / 979 / 981 D, E / 1005 C / 1010 C, D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella dei corpi edilizi attualmente esistenti</li> <li>▪ vincolo di tetti piani terrazzati</li> </ul>
	972 B, d	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio sub B attualmente esistente</li> </ul>
	982 A, E	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella dei corpi edilizi attualmente esistenti</li> </ul>
	996 / 997	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 3,0 misurata rispetto alla quota del giardino del fmn 998</li> </ul>
	1002 A, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub B, soggetto a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	1004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A del fmn 1005, soggetto a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	1005 D, *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub B, soggetto a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	1048	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo conservativo, esistente sui fmn 987, 998</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edificio da mantenere con possibilità di adeguamento della volumetria mediante sopraelevazione	983 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo esistente sul fmn 984</li> </ul>
	1010 B	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 7,50, misurata rispetto alla quota attuale del tetto piano terrazzato del corpo edilizio sub C</li> </ul>

## NUCLEO DI DEVOGGIO

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	<b>696 G, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda degli edifici contigui esistenti sub A, B, H, soggetti a vincolo conservativo, esistenti sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>698 B, * / 712 A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A soggetto a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>704 B, C *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A, del fmn 704, soggetto a vincolo conservativo</li> </ul>
	<b>701 / 702 / 1061</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 5.50, misurata sulle facciate orientate verso il viottolo fmn 711</li> </ul>
	<b>705 *, G, H</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 5,50, misurata sulla facciata orientata verso monte</li> </ul>
	<b>705 °</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A soggetto a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>
	<b>712 C, *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore a quella del corpo edilizio attualmente esistente</li> <li>▪ eventuale tetto piano terrazzato</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione non superiore al <b>75%</b>	<b>695 / 696</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio sub. H, attualmente esistente sul fmn 695</li> </ul>
	<b>697</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua sub A, soggetta a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edificio da mantenere con possibilità di adeguamento della volumetria mediante soprelevazione	698	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia contigua sub A, soggetta a vincolo conservativo, esistente sul medesimo mappale</li></ul>
	706	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ altezza massima m 5.50, misurata sulla facciata orientata verso il viottolo a monte</li></ul>
	713	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ altezza massima m 7.50, misurata sulla facciata orientata verso valle</li></ul>

## NUCLEO DI CANOVA

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice di occupazione fino al <b>100%</b>	615 A / 617 / 624 / 625 A, * / 627 A, D, * / 630	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 8,0 misurata sulle facciate a monte, rispetto alla quota dell'area pubblica relativa al fmn 623</li> </ul>

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione non superiore al <b>75%</b>	620 / 621 / 622	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 8,0 misurata sulle facciate a monte, rispetto alla quota della strada cantonale</li> </ul>
	1201	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub. A, soggetto a vincolo conservativo</li> <li>▪ possibilità di realizzare la copertura in forma di tetto piano terrazzato, adeguando l'altezza della costruzione in modo da permettere l'accesso alla terrazza da uno dei piani abitabili dell'edificio contiguo sub. A</li> </ul>

## NUCLEO DI BERRETTA

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuova edificazione con indice d'occupazione fino al <b>100%</b>	574 F, * / 579	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ edificazione con tetto a una falda, con colmo a monte non superiore a m 1,0, rispetto alla quota dell'area pubblica confinante</li> </ul>
	575 / 603	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio soggetto a vincolo conservativo esistente sul fmn 582 (l'altezza massima può essere ottenuta solo nell'ambito di un intervento di sopraelevazione e cambiamento della forma del tetto dell'edificio contiguo sub A del fmn 580)</li> </ul>
	578 I, F, E, *, °	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 5,50, misurata sulla facciata orientata a monte verso la strada cantonale</li> </ul>
	583 * / 582 / 597 D, Q	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ altezza massima m 3,50, misurata sulla facciata orientata verso monte</li> </ul>

- <sup>6</sup>Allegato 2 Piano di dettaglio concernente le modalità di intervento nella zona RS2, comprendente il mappale 145 (ex fabbrica orologi) in località Cà del Ferée, regolamentata dall'articolo 19 delle presenti norme

---

<sup>6</sup> Art. modificato con decisione DT del 17 giugno 2015.



Comune di Arogno

## Piano regolatore del Comune di Arogno

**PIANO DI DETTAGLIO  
ALLEGANO NO. 2 DELLE NAPR**

DATA NOVEMBRE 2014

PER IL MUNICIPIO  
IL SINDACO IL SEGRETARIO

SCALA 1:500

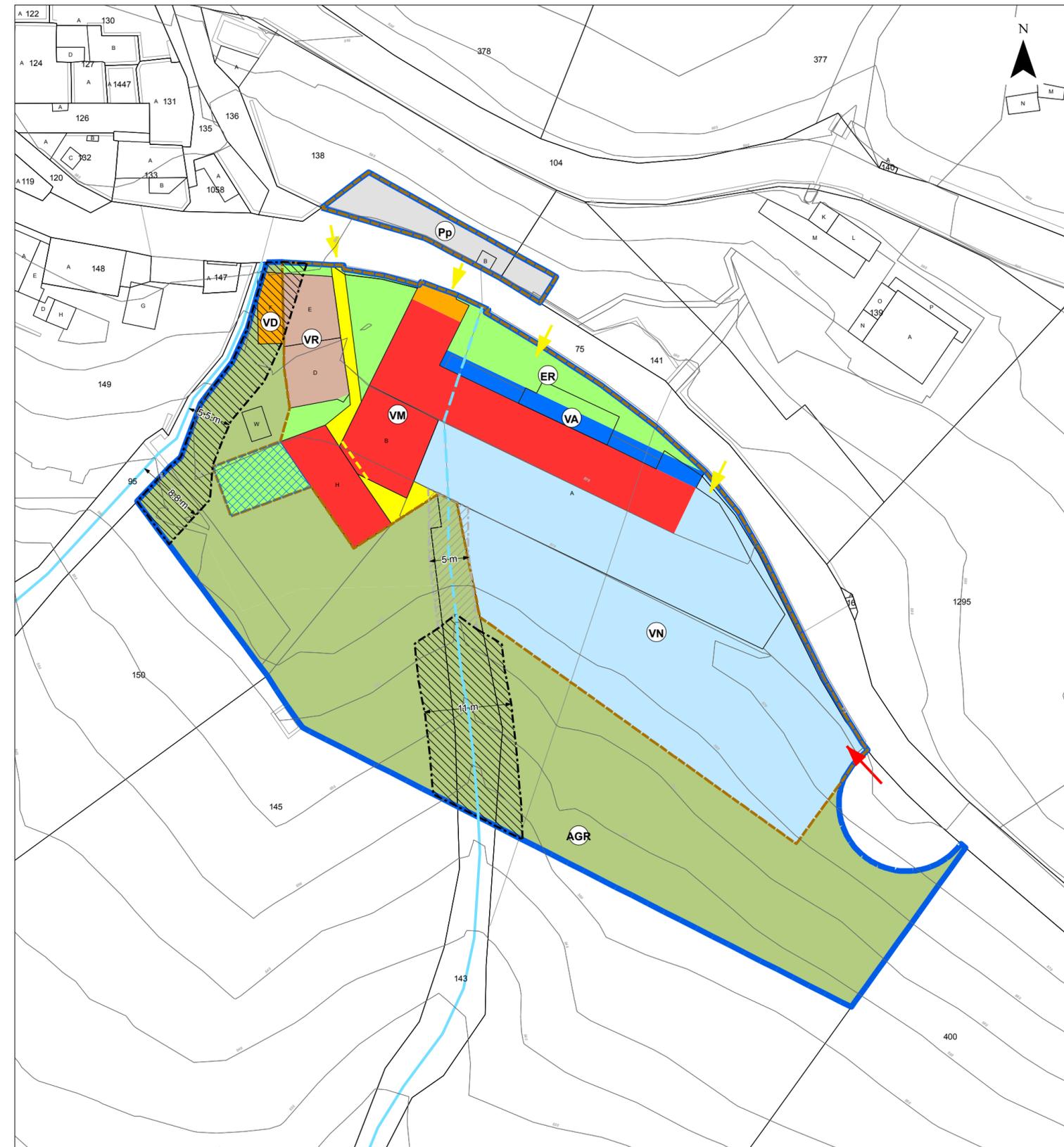
DIMENSIONI 63 x 89.1 cm



**MATTEO HUBER ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING**

arch. dipl. ETH SIA OTIA / Pianificatore ORL - NDS - FUS via Bagutti 45, 6900 Lugano  
Tel. 091-9702182 Fax. 091-9702183 e-mail: info@huberplan.com

-  Piano di dettaglio zona Rs2
-  Limite della Zona residenziale speciale Rs2
-  Volumetrie da mantenere VM
-  Volumetrie da riqualificare VR
-  Volumetrie nuove VN
-  Volumetrie destinate all'accesso VA
-  Volumetrie da demolire VD
-  Passo pedonale
-  Spazi esterni da riqualificare ER
-  Zona agricola da riqualificare Agr
-  Posteggio privato
-  Accesso pedonale
-  Accesso veicolare
-  Corso d'acqua
-  Corso d'acqua intubato
-  Passo pedonale coperto (portico)
-  Locali energetici interrati
-  Spazio di pertinenza del corso d'acqua
-  Spazio di manutenzione del riale



Allegato 3 Cartine delle zone interessate da ritrovamenti archeologici

