



Comune di  
Alto Malcantone  
**Municipio**

# Variante di Piano Regolatore

## Aggiornamento vincoli delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico

### Informazione e partecipazione pubblica

Il Municipio di Alto Malcantone,

nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione pubblica prevista dagli artt. 4, 5 e 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, dagli artt. 6, 7 e 35 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLST) del 20 dicembre 2011 e richiamata la risoluzione municipale no. 1573 del 18 agosto 2025, avvisa che:

1. È ordinato il deposito pubblico degli atti della variante di Piano regolatore inerente **all'Aggiornamento dei vincoli delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico**, durante il periodo di 30 giorni dal **1° al 30 settembre 2025** compresi.
2. Sono pubblicati i seguenti atti:
  - Rapporto di pianificazione, comprensivo di piani e norme oggetto di modifiche;
  - Esame preliminare dipartimentale;
3. Gli interessati possono consultare la documentazione presso la Cancelleria comunale dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 11.45 e il giovedì anche dalle 16.00 alle 18.00, nonché sul sito comunale [www.altomalcantone.ch](http://www.altomalcantone.ch)
4. Durante il periodo di deposito degli atti, ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti o organismi interessati dalla pianificazione possono presentare per iscritto osservazioni o proposte pianificatorie al Municipio.



**Il Municipio**

Stradón da Brén 50  
CH - 6937 Breno

tel.: +41(0)91-609 14 28  
[www.altomalcantone.ch](http://www.altomalcantone.ch)  
[municipio@altomalcantone.ch](mailto:municipio@altomalcantone.ch)

Comune di

ALTO

MALCANTONE

---



# VARIANTI PR

**AGGIORNAMENTO VINCOLI AP-CP  
ADEGUAMENTO PR VEZIO  
ADEGUAMENTO PR BRENO**

Rapporto

Aprile 2025

---

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH - 6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**



## INDICE

1.	INTRODUZIONE .....	1
1.1.	Premessa .....	1
1.2.	Sintesi delle varianti.....	1
1.3.	Forma e procedura.....	2
1.4.	Procedura di consultazione dipartimentale – sintesi dell’esame preliminare.....	3
1.5.	Procedura di informazione e partecipazione pubblica – sintesi delle osservazioni pervenute.....	7
2.	VARIANTI AI VINCOLI AP-EP .....	8
2.1.	Premessa .....	8
2.2.	Sezione di Arosio.....	9
2.2.1.	AP10 - Cimitero   <i>Adeguamento dell’estensione del vincolo in funzione della ripresa del vincolo di posteggio pubblico esistente</i> .....	9
2.2.2.	AP12 - Piazza di compostaggio   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	10
2.2.3.	EP3 - Sala teatro   <i>Adeguamento del contenuto del vincolo</i> .....	10
2.3.	Sezione di Breno.....	11
2.3.1.	AP3 - Giardino   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	11
2.3.2.	IDA   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	12
2.3.3.	AP6 - Attrezzature comunali   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	13
2.3.4.	EP4 – Serbatoio acqua potabile Roccolo 1   <i>Introduzione del vincolo di strada di servizio</i> .....	14
2.3.5.	EP7 - Scuola verde di Lugano   <i>Aggiornamento formale della denominazione del vincolo</i> .....	15
2.3.6.	EP11 - Centro rifiuti   <i>Nuovo vincolo</i> .....	15
2.4.	Sezione di Fescoggia .....	16
2.4.1.	EP1 - Municipio   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	16
2.4.2.	AP2 – Area di svago   <i>Nuovo vincolo</i> .....	17
2.5.	Sezione di Mugena.....	18
2.5.1.	AP3 - Piazza di raccolta degli scarti vegetali   <i>Nuovo vincolo</i> .....	18
2.5.2.	AP5 - Bosco - Parco   <i>Aggiornamento del contenuto del vincolo</i> .....	19
2.5.3.	EP1 - Municipio   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	20

2.5.4.	EP5 - Centro protezione civile   <i>Stralcio del vincolo</i> .....	21
2.6.	Sezione di Vezio.....	21
2.6.1.	AP3 - Campo di calcio   <i>Adeguamento del vincolo</i> .....	21
2.6.2.	EP1 - Municipio   <i>Adeguamento del contenuto del vincolo</i> .....	23
3.	ADEGUAMENTO PR VEZIO .....	23
3.1.	Premessa .....	23
3.2.	Variante di PR .....	23
4.	ADEGUAMENTO PR BRENO .....	25
4.1.	Vincoli di posteggio P3 e P4 .....	25
4.2.	Piazza di giro sul mapp. 349 .....	27
5.	VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.....	30
5.1.	Premessa .....	30
5.2.	Modifiche alle NAPR.....	31
6.	VERIFICA DELLE VARIANTI DI PR .....	44
6.1.	Premessa .....	44
6.2.	Legge federale sulla pianificazione del territorio e scheda R6 di PD.....	44
6.3.	Zona agricola.....	45
6.4.	Area forestale .....	45
6.5.	Compensazione di vantaggi e svantaggi pianificatori .....	45
6.6.	Ponderazione degli interessi .....	46
7.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE.....	47
8.	CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI .....	49
Allegato 1	Ubicazione dei vincoli AP-EP in vigore   1:10'000	
Allegato 2	Ubicazione delle varianti relative ai vincoli AP-EP   1:10'000	
Allegato 3	Piano di sintesi delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico   1:2'000 (piano allegato separatamente)	
Allegato 4	Vincolo AP 3 – ritrovo per feste di paese (Vezio), planimetria   1:1'000	

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA

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

Gli atti pianificatori attualmente in vigore sono i seguenti:

- il piano regolatore della Sezione di Arosio, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 3797 del 12.07.2007. Nel 2017 è stata promossa una variante puntuale in località Lücc, sul mapp. 197. A seguire, il 26.10.2022 sono state approvate le varianti di adeguamento del PR a seguito della revisione del 2007.
- il piano regolatore della Sezione di Breno, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 4367 del 06.08.1986. Recentemente, nel settembre 2023, è stata approvata la variante di PR relativa al serbatoio Roccolo.
- il piano regolatore della Sezione di Fescoggia, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 3162 dell'11.06.1985. Il 3.9.1997 sono state approvate delle varianti puntuali relative al piano viario. Il 25.6.2013 è stata approvata una variante di PR relativa al mapp. 142 sgravandola del vincolo di strada di servizio.
- il piano regolatore della Sezione di Mugena, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 10390 del 19.12.1989.
- il piano regolatore della Sezione di Vezio, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 2815 del 24.04.1990. A seguire, è stata avviata la procedura di variante per istituire il PRP Campo, attualmente in vigore.

Più in generale, a livello comunale, sono state promosse negli anni diverse varianti di PR:

- l'armonizzazione delle NAPR, di recente approvazione da parte del Consiglio di Stato;
- le presenti varianti di PR relative ai vincoli AP-EP;
- come pure le varianti relative ai posteggi pubblici al servizio dei nuclei (tutt'ora in corso);
- ed è stata introdotta, nel gennaio 2024, una zona di pianificazione per regolamentare la posa degli impianti fotovoltaici nei nuclei.

### 1.2. SINTESI DELLE VARIANTI

In seguito all'aggregazione dei cinque ex-Comuni, il Municipio di Alto Malcantone ha deciso di valutare lo stato dei PR in vigore e di:

1. aggiornare alcuni vincoli AP-EP, che, nell'ambito della verifica delle infrastrutture pubbliche esistenti, il Municipio di Alto Malcantone ha reputato importante adeguare agli effettivi

bisogni attuali e futuri. In particolare, in seguito alla fusione, il Municipio dispone di vincoli d'interesse pubblico la cui utilità è stata verificata. Si procede dunque in questo ambito all'aggiornamento di alcuni vincoli AP-EP di ogni singola Sezione del Comune di Alto Malcantone.

2. rispondere a due ricorsi giunti in fase d'approvazione del PR di Vezio accolti dal Consiglio di Stato e relativi all'ampliamento della zona edificabile. Si approfitta dunque di questa procedura di variante di PR per integrare anche questa questione irrisolta da oltre 20 anni.
3. adeguare il PR di Breno per quanto concerne:
  - i vincoli di posteggio P3 e P4 affinché la loro estensione non pregiudichi il sagrato della Chiesa;
  - lo stralcio del vincolo di piazza di giro sul mapp. 349 in quanto esso non risulta più opportuno e necessario.
4. infine, si propone anche l'adeguamento dei disposti normativi dei vincoli AP-EP, definendo in particolare i relativi parametri edificatori come ora necessario in base alla LST e alla giurisprudenza.

### 1.3. FORMA E PROCEDURA

Con il presente documento di variante di PR, il Municipio di Alto Malcantone intraprende pertanto la procedura pianificatoria per adeguare alcuni contenuti puntuali ammessi dai PR delle Sezioni di Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio, creando la base legale necessaria per consentire la realizzazione, l'adeguamento o lo stralcio di alcune infrastrutture pubbliche e dar seguito ai ricorsi ricevuti nell'ambito dell'approvazione del PR di Vezio.

Il presente rapporto illustra le modifiche apportate rispetto ai PR in vigore e comprende i seguenti documenti:

- gli estratti grafici delle varianti di PR<sup>1</sup>;
- le modifiche alle norme di attuazione<sup>2</sup>;
- il programma di realizzazione (costi generati dalla variante di PR).

Esso è accompagnato dai seguenti documenti allegati, di carattere informativo<sup>3</sup>:

- ubicazione dei vincoli AP-EP in vigore;
- ubicazione delle varianti relative ai vincoli AP-EP;

---

<sup>1</sup> Dal 1° gennaio 2023 il geodato ha preminenza giuridica sul supporto cartaceo.

<sup>2</sup> Per quanto attiene alla definizione dei parametri edificatori dei singoli vincoli AP-CP, si vedano i commenti esposti al cap. 5.

<sup>3</sup> Dal 1° gennaio 2023 il geodato ha preminenza giuridica sul supporto cartaceo.

- piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico.

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

Dal profilo procedurale le presenti varianti di PR seguono la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

Si segnala inoltre che a partire dal 1° gennaio 2023, il RLST (art. 118a) prescrive che l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei (art. 7 LST). La procedura di informatizzazione del PR avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

#### **1.4. PROCEDURA DI CONSULTAZIONE DIPARTIMENTALE – SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE**

A seguito della richiesta municipale del 18.05.2017, il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare del piano di indirizzo relativo alle presenti varianti di PR in data 20.09.2018. Di seguito si espongono le considerazioni principali relative alla procedura pianificatoria emerse dal preavviso cantonale (con rimando ai capitoli citati nell'esame preliminare) e le relative considerazioni municipali (indicate in *corsivo*). Più in generale, si rimanda interamente all'esame preliminare cantonale.

- Cap. 4.1.2 – lett. a, sezione di Arosio

AP15 – attrezzature di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Induno ed

EP16 – edificio di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Induno.

*Il Municipio decide di rinunciare, in questa procedura, alle presenti varianti di PR inerenti ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Induno. Esse verranno ulteriormente approfondite e promosse in separata sede.*

- Cap. 4.1.2 – lett. b, sezione di Fescoggia

AP2 – ritrovo per feste: il DT rammenta che le attività ammesse devono essere compatibili con l'area forestale. Chiede pure di rinominare l'area come area di svago.

Il DT attira soprattutto l'attenzione alla presenza di una zona di protezione delle acque sotterranee S2 provvisoria dove non sono ammesse infrastrutture temporanee o permanenti per manifestazioni culturali o sportive. Il Municipio deve quindi decidere tra il mantenimento della tutela pianificatoria delle acque sorgive o l'istituzione della nuova AP2.

*Il Municipio decide di confermare l'area AP2, rinominandola quale area di svago, e a tal proposito ha informato la SPAAS relativamente alla rinuncia della zona di protezione delle acque sotterranee S2 provvisoria affinché venga avviata la relativa procedura di stralcio. Si segnala infatti che la presente zona di protezione S2 non ha più ragione di esistere in quanto il Municipio ha promosso uno studio completo per l'approvvigionamento idrico che ha portato a definire il serbatoio Roccolo 1 a Breno quale impianto unico per Vezio, Breno e Fescoggia. Con questa misura si andranno, a termine, ad abbandonare gli attuali serbatoi Roncaccio di Vezio e Roccolo di Breno, così come quello di Fescoggia. In futuro, secondo lo studio effettuato<sup>4</sup>, non saranno necessarie ulteriori fonti di approvvigionamento idrico e non è dunque necessario mantenere la zona di protezione delle acque sotterranee S2 provvisoria in esame.*

- Cap. 4.1.2 – lett. c, sezione di Mugena

AP3 – piazza di compostaggio: il DT precisa che è più opportuno definire una piazza di raccolta degli scarti vegetali, da dove gli scarti vengono periodicamente allontanati per essere destinati ad un impianto di compostaggio centralizzato. La necessità del vincolo merita di essere meglio motivata.

Si rende pure necessario un accertamento forestale e, in funzione dell'esito, eventualmente di una domanda di dissodamento.

Pure l'accesso all'area di raccolta degli scarti vegetali dev'essere pianificato.

*Il Municipio decide di rinominare l'area quale piazza di raccolta degli scarti vegetali. Inoltre, è stato richiesto un accertamento forestale. Relativamente all'accesso all'AP3, il Municipio intende istituire un diritto di passo veicolare attraverso la zona artigianale affinché sia garantito l'accesso alla zona d'interesse pubblico. Il rapporto di pianificazione espone pure in modo più esaustivo le motivazioni alla base di questo vincolo, proposto in sostituzione di quello di Arosio, già in vigore ma di cui se ne propone lo stralcio.*

- Cap. 4.1.3 – Osservazioni generali

a – limite del bosco a contatto con la zona edificabile: è opportuno verificare il limite del bosco a contatto con la zona edificabile, sia per i nuovi vincoli AP-CP che per l'insieme del territorio comunale.

*Il Municipio ha chiesto conferma relativamente ai limiti del bosco accertato a contatto con il vincolo AP3 – piazza di raccolta per gli scarti vegetali a Mugena e con il vincolo EP11 – centro rifiuti a Breno. Quanto considerato dai presenti atti è conforme alle decisioni forestali in vigore.*

*Il Municipio segnala inoltre che l'inserimento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile di tutto il territorio comunale è rimandando alla procedura (in corso) di adeguamento del PR alla LST.*

b – prevenzione dei rumori: è opportuno che ad ogni nuovo vincolo d'interesse pubblico sia attribuito il corretto grado di sensibilità al rumore. In principio alle zone d'interesse pubblico

---

<sup>4</sup> Cfr. Domanda di costruzione - Relazione tecnica e preventivo di spesa, nuovo serbatoio Roccolo 1, Lucchini & Canepa Ingegneria SA, aprile 2022.

andrebbe assegnato il GdS II. In caso contrario, bisogna motivare la scelta all'interno del rapporto. In merito all'EP10<sup>5</sup> a Breno, è più opportuno assegnare il GdS II.

*Il Municipio ritiene che i gradi di sensibilità al rumore attribuiti ai vincoli d'interesse pubblico siano corretti, previa una verifica generale. Concorda di adeguare il grado di sensibilità attribuito all'EP10<sup>6</sup> di Breno, passando dal GdS III al GdS II.*

c – AP9 – campo di calcio (Arosio): nonostante non sia oggetto di modifiche, il DT segnala che l'area è parzialmente interessata dalle zone di protezione di sorgenti di proprietà del Comune di Manno. Il DT auspica che nella norma relativa la campo da calcio sia specificata l'esistenza delle limitazioni d'uso e le misure di protezione delle acque sotterranee alle quali sottostà il comparto, oltre che l'obbligo di sentire preventivamente il proprietario della captazione circa i progetti e le manifestazioni previsti all'interno delle zone di protezione.

*Il Municipio ritiene che la modifica possa essere introdotta d'ufficio dal Consiglio di Stato di modo da definire la formulazione che riterrà più adeguata.*

d – serbatoi acqua potabile: nelle Sezioni di Arosio, Fescoggia e Mugena non sono ripresi a livello di piani AP-CP i serbatoi di acqua potabile.

*Il Municipio rileva come nel frattempo sia stata fatta una variante di PR per definire il vincolo del serbatoio Roccolo 1 a Breno. Per i restanti serbatoi non ancora a PR il Municipio intraprenderà una specifica procedura pianificatoria, qualora ancora necessaria. Infatti, come già esposto in precedenza, un recente studio per l'approvvigionamento idrico ha portato a definire il serbatoio Roccolo 1 quale unico impianto per Breno, Fescoggia e Vezio, andando di fatto a rendere superflui quelli precedentemente identificati.*

*Si precisa inoltre che i parametri edificatori dei vincoli di ulteriori serbatoi già presenti nei PR delle singole sezioni non vengono ora definiti in attesa, appunto, di una variante ad hoc che valuti quali vincoli confermare e quali stralciare.*

*Per altro, tenuto conto dell'inserimento a PR del vincolo EP 4 – serbatoio acqua potabile Roccolo 1, si rinumerano i vincoli EP "successivi"<sup>7</sup>, definendo una numerazione continua e crescente.*

e – protezione della popolazione: nel caso in cui il Comune intendesse realizzare una nuova costruzione di interesse pubblico o privato, è invitato a verificare la possibilità di realizzare pure un rifugio di protezione civile al fine di coprire l'attuale disavanzo di 608 posti protetti

*Il Municipio prende atto della segnalazione del DT.*

---

<sup>5</sup> A seguito dell'approvazione della variante EP4 Serbatoio acqua potabile Roccolo 1, si aggiorna la numerazione dei vincoli EP e di riflesso l'attuale EP10 diventa EP11.

<sup>6</sup> A seguito dell'approvazione della variante EP4 Serbatoio acqua potabile Roccolo 1, si aggiorna la numerazione dei vincoli EP e di riflesso l'attuale EP10 diventa EP11.

<sup>7</sup> A partire dall'attuale vincolo "EP4 Magazzino comunale e patriziale e lavatoio comunale" fino all'attuale vincolo "EP9 centrale telefonica".

Cap. 4.1.4 – norme di attuazione: il DT osserva come in generale nelle zone AP-CP non siano previsti parametri edificatori. Questo aspetto andrà approfondito e le relative normative aggiornate.

*Il Municipio prende atto della segnalazione e decide di includere nella presente procedura di variante di PR la definizione dei parametri edificatori dei singoli vincoli AP-EP.*

- Cap. 4.2 – modifiche a seguito della Ris. CdS n. 2815 del 24.04.1990 – accoglimento ricorsi  
Quale premessa, il DT ricorda l'entrata in vigore della revisione della LPT che limita le possibilità per aumentare le zone edificabili.

- Mappale 59 Vezio: la proposta è preavvisata favorevolmente dal DT.

*Il Municipio ne prende atto.*

- Mappale 165 parz. e 377 Vezio: la proposta in esame, seppur conforme all'allora decisione del Consiglio di Stato, soggiace ora ai disposti dell'art. 38a LPT e corrisponde ad un aumento di zona edificabile, non correttamente compensato. Infatti, ad oggi questo comparto soggiace alle prescrizioni del territorio fuori dalle zone edificabili.

Fatta astrazione delle questioni giuridiche, il DT ritiene che il mapp. 377 non sia adatto all'edificazione (distanze dalla strada e dal bosco, conformazione del fondo, ecc.).

*Il Municipio, ritenuto il quadro legale applicabile e le indicazioni del DT quanto all'inadeguatezza del mapp. 377 per l'edificazione, rinuncia alla presente variante di PR.*

- Cap. 4.3 – adeguamento PR della sezione di Breno
  - Vincoli di posteggio P3 e P4: la rinuncia al vincolo P3 è accolto positivamente. Il DT chiede di valutare un'ubicazione alternativa per il P4.

*Il Municipio, ritenuto anche lo studio sui posteggi al servizio dei nuclei di Alto Malcantone ed il relativo esame preliminare<sup>8</sup>, ritiene di confermare l'ampliamento del P4 e lo stralcio del P3. La normativa relativa al vincolo di posteggio P4 verrà implementata con criteri che ne garantiscano una realizzazione ottimale, tenuto conto del contesto di pregio in cui s'inserisce. Il Municipio precisa, inoltre, che non è possibile rinunciare a tale posteggio poiché il nucleo di Breno si pone già in una situazione di carenza di stalli e non vi sono alternative interessanti e fattibili per risolvere la problematica.*

---

<sup>8</sup> Nel proprio esame preliminare relativo allo studio sui posteggi, il DT formula considerazioni relative ai vincoli P3 e P4 in relazione con il contesto di pregio in cui si pongono, accogliendo positivamente la rinuncia al P3 e chiedendo di rivalutare il P4, conscio tuttavia che potrebbe non essere fattibile rinunciarvi. Il Municipio conferma che tale rinuncia non è concretizzabile.

- Piazza di giro sul mapp. 349: il DT non condivide la proposta di rinunciare alla piazza di giro, chiedendo quindi di mantenerla.

*Il Municipio conferma che la piazza di giro sul mapp. 349 non è più necessaria e adeguata di conseguenza il piano del traffico.*

- Cap. 4.4 – bilancio dell'estensione della zona edificabile e della zona agricola

- Zona edificabile: l'insieme dei vincoli proposti quale diminuzione della zona edificabile sono da considerare quale zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT e non possono quindi essere contemplate per l'adempimento dei disposti transitori dell'art. 38a LPT.

*Il Municipio prende atto delle considerazioni del DT e promuove quelle varianti che ritiene rientrano nel quadro legale applicabile.*

- Zona agricola: il concetto di compenso agricolo deve considerare anche il grado di idoneità dei vari terreni considerati in modo da valutarne il valore di reddito ai fini del bilancio agricolo complessivo.

*Il Municipio, ritenuto che alcune varianti di PR sono state nel frattempo abbandonate, precisa che non vi è più la necessità di operare compensi agricoli.*

Quanto scaturito dalla procedura di consultazione cantonale e le relative decisioni municipali sono parte integrante del presente rapporto di pianificazione.

## **1.5. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA – SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Questo capitolo verrà completato a seguito della procedura di informazione e partecipazione pubblica.

## 2. VARIANTI AI VINCOLI AP-EP

### 2.1. PREMESSA

Come annunciato in introduzione, in seguito all'aggregazione degli ex-Comuni di Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio nel Comune di Alto Malcantone, si rende opportuno aggiornare alcuni vincoli di attrezzature ed edifici di interesse pubblico, al fine di adeguare i contenuti di PR ai reali bisogni attuali e futuri del nuovo Comune. In particolare, si è proceduto con un'analisi dei vincoli esistenti, con lo scopo di determinare quali di questi meritavano di essere conservati ed eventualmente adeguati, e quali necessitavano invece di essere stralciati in quanto non più interessanti e opportuni.

Si pensa per esempio agli oramai ridondanti vincoli di Casa comunale o Municipio presenti in ogni Sezione e la cui utilità è evidentemente discutibile. Altre infrastrutture sono invece carenti e si impone l'adeguamento dei piani.

Come segnalato dal DT in sede di esame preliminare, si rende pure necessario definire i parametri edificatori dei singoli vincoli AP-EP. Tale aspetto è parte integrante del presente incarto, come pure l'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore laddove ancora carenti<sup>9</sup>.

Di seguito si espongono quindi gli adeguamenti di PR proposti, trattati singolarmente per ogni Sezione. Gli adeguamenti normativi risultanti dall'adeguamento dei vincoli AP-EP sono esposti al cap. 5.

L'allegato 1 permette di visualizzare l'ubicazione di tutti i vincoli AP-EP attualmente in vigore nelle cinque Sezioni che compongono il Comune di Alto Malcantone.

L'allegato 2<sup>10</sup> distingue la tipologia dell'intervento che si prospetta su ogni vincolo. La grafica permette in particolare di distinguere:

- in **rosa** i vincoli che vengono stralciati;
- in **rosso** i nuovi vincoli istituiti a PR;
- in **blu** i vincoli che sono mantenuti con adeguamento di forma e/o contenuto;
- in **verde** i vincoli in vigore per i quali si è mantenuto lo stesso contenuto (nessun adeguamento).

L'allegato 3<sup>11</sup> offre invece una visione d'insieme delle proposte pianificatorie scaturite dal presente incarto, raffigurando quindi la situazione in seguito alle varianti di PR per quanto concerne il piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico (AP-EP).

Gli adeguamenti che comportano lo stralcio di vincoli AP-EP interessano, di conseguenza, anche il piano delle zone oppure il piano del paesaggio; tali adeguamenti sono esposti graficamente all'interno del presente rapporto (estratti dei piani).

---

<sup>9</sup> Siccome si apportano le varianti normative a partire dalle NAPR armonizzate, di recente approvazione da parte del CdS, tale aspetto è già stato in parte risolto in tale sede.

<sup>10</sup> Dal 1° gennaio 2023 il geodato ha preminenza giuridica sul supporto cartaceo.

<sup>11</sup> Dal 1° gennaio 2023 il geodato ha preminenza giuridica sul supporto cartaceo.

Il presente incarto espone anche altre varianti di PR di adeguamento puntuale dei PR.

Si rammenta che a partire dal 1° gennaio 2023, il RLST (art. 118a) prescrive che l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei (art. 7 LST). La procedura di informatizzazione del PR avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

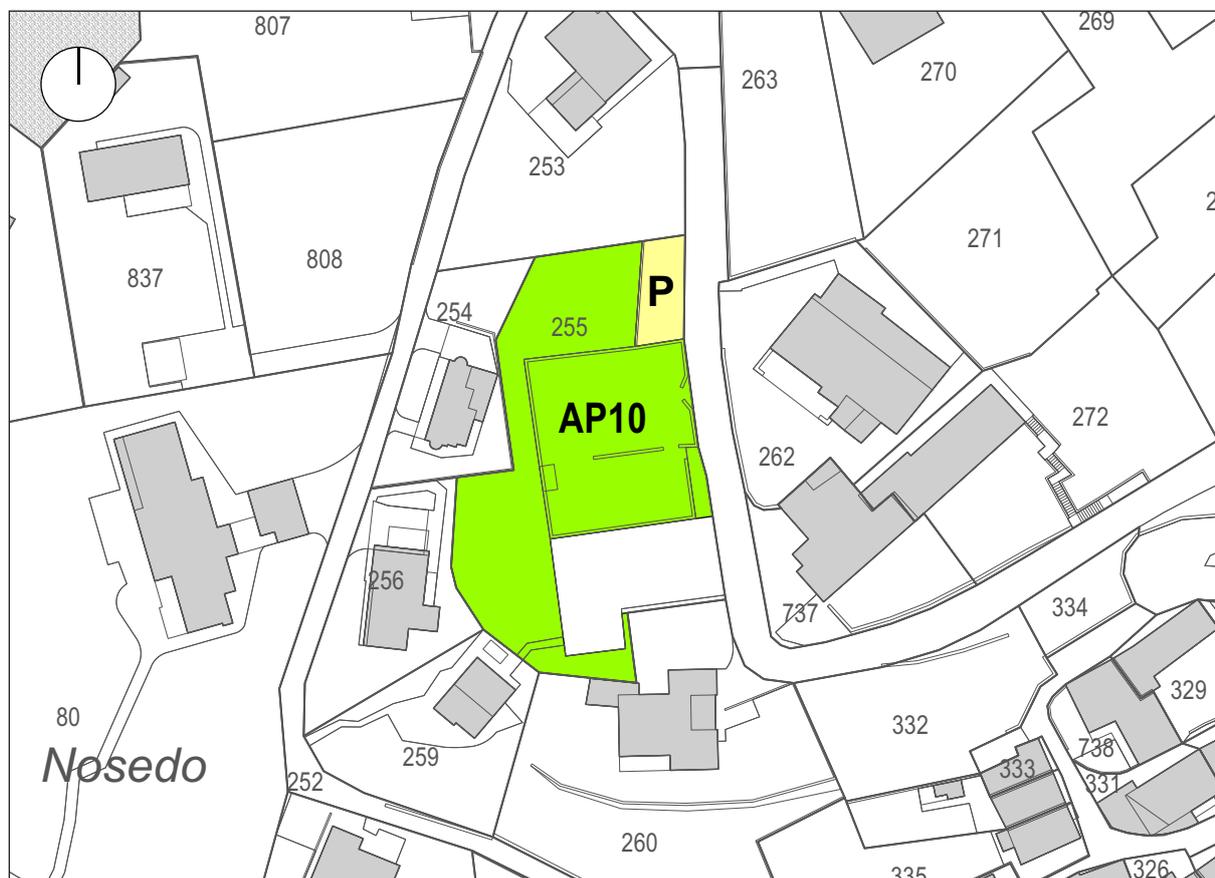
## 2.2. SEZIONE DI AROSIO

Di seguito sono esposti gli adeguamenti dei vincoli AP-EP relativi al PR della Sezione di Arosio.

### 2.2.1. AP10 - Cimitero | *Adeguamento dell'estensione del vincolo in funzione della ripresa del vincolo di posteggio pubblico esistente*

Ritenuto l'esistente vincolo di posteggio pubblico a monte del cimitero, il Municipio ha deciso di riprenderlo come tale a PR. Pertanto, il vincolo AP10 - Cimitero viene aggiornato con una deduzione di superficie pari a ca 120 m<sup>2</sup> che viene attribuita a vincolo di **posteggio**. Si tratta di una riduzione di zona AP, ora attribuita a zona traffico.

**Figura 1 Estratto Piano delle Zone (Sez. Arosio), adeguamento vincolo AP10 e nuova destinazione | 1:1'000**

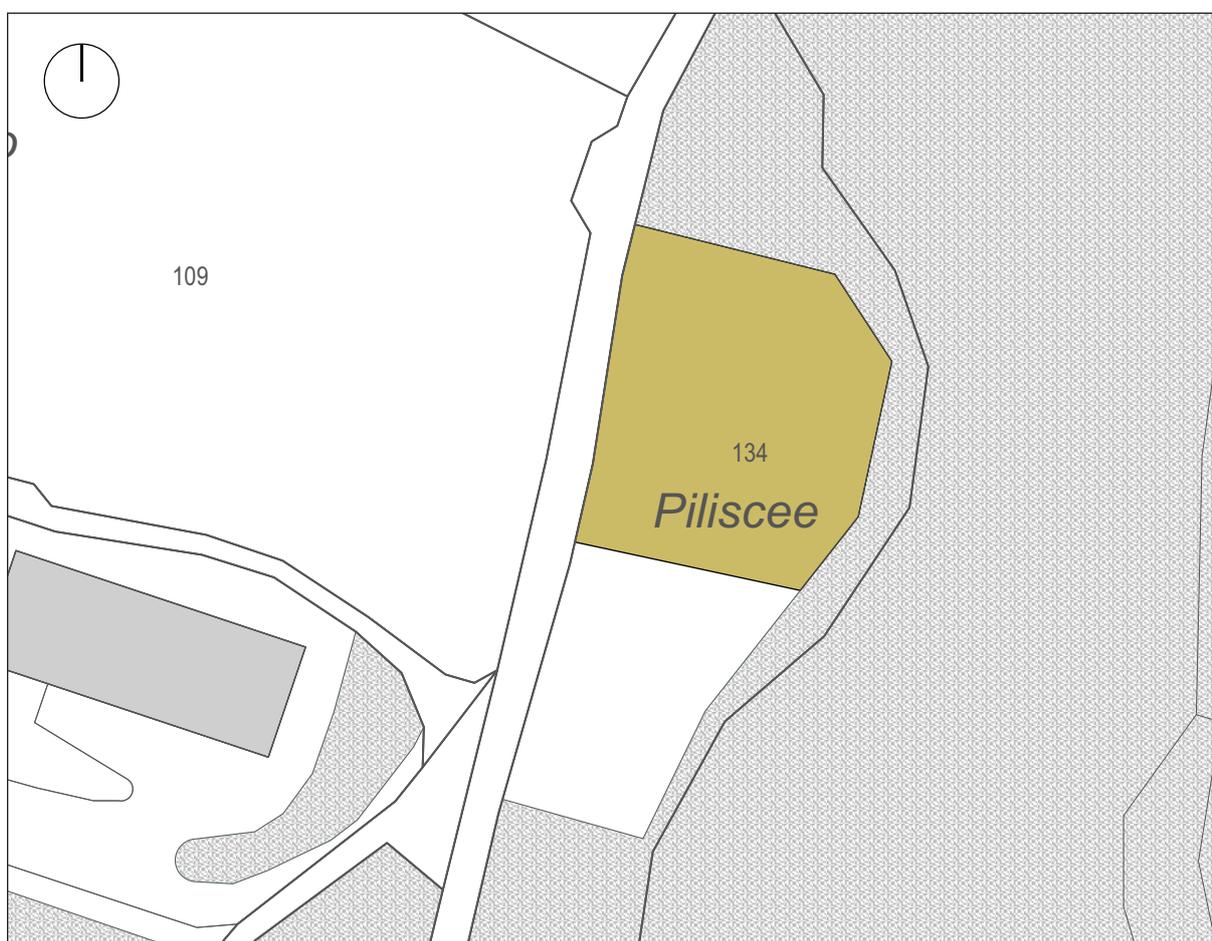


### 2.2.2. AP12 - Piazza di compostaggio | *Stralcio del vincolo*

Nel rapporto di esame preliminare del 1° luglio 2010 relativo alle varianti di PR della Sezione di Arosio si legge come l'Ufficio gestione rifiuti ritenga che il sito proposto, mapp. 134 parz. RFD Alto Malcantone - Arosio, non sia in effetti idoneo per la realizzazione di un impianto di compostaggio ai sensi dell'OTR. Inoltre, il Dipartimento del territorio osserva come sul territorio della Sezione di Mugena sia già in funzione una piazza di raccolta degli scarti vegetali, la quale è ritenuta sufficiente per le esigenze di entrambe le Sezioni.

Il Municipio di Alto Malcantone, preso atto delle osservazioni scaturite in sede di esame preliminare, propone dunque di stralciare il vincolo AP12 - Piazza di compostaggio e di attribuire il sedime a **zona agricola**.

**Figura 2** Estratto Piano del Paesaggio (Sez. Arosio), stralcio vincolo AP12 e nuova destinazione | 1:1'000



### 2.2.3. EP3 - Sala teatro | *Adeguamento del contenuto del vincolo*

La costruzione posta sul mapp. 424 è ad oggi oggetto di riflessioni da parte del Municipio, che ha manifestato l'intenzione di farsi carico dell'impegno di un'importante ristrutturazione. In vista dell'auspicato cambiamento di destinazione dell'edificio, si rinomina tale vincolo come **EP3 - Edificio polivalente, ostello, parco giochi**.

## 2.3. SEZIONE DI BRENO

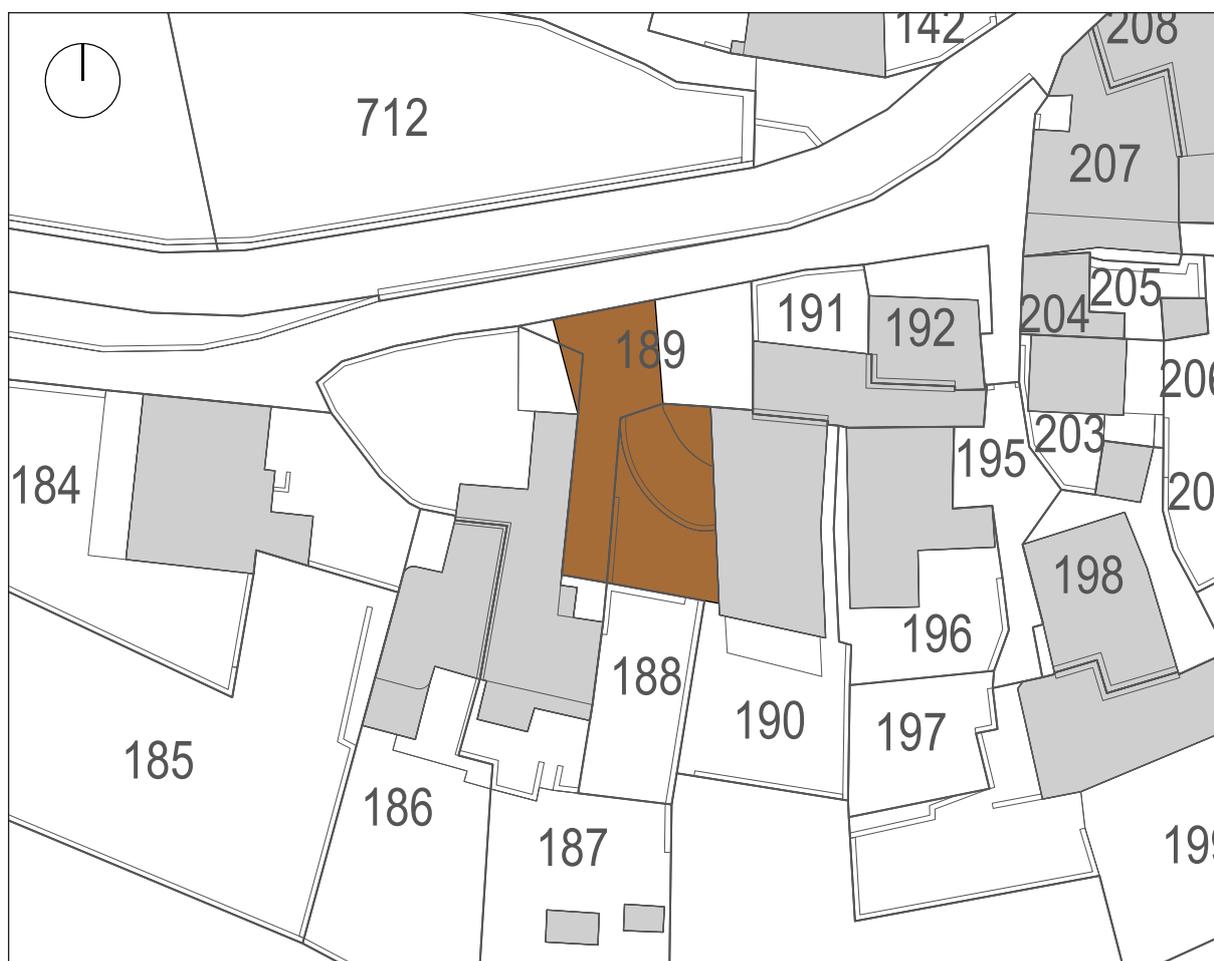
Di seguito sono esposti gli adeguamenti dei vincoli AP-EP relativi al PR della Sezione di Breno.

### 2.3.1. AP3 - Giardino | *Stralcio del vincolo*

Il vincolo AP3 - Giardino, mapp. 187 parz., 189 parz. e 190 parz. RFD Alto Malcantone - Breno, non risulta più attuale nel contesto del Comune di Alto Malcantone. Infatti, il Municipio ritiene che l'utilità di tale vincolo, in quella posizione e dimensione, non sia interessante per lo sviluppo del territorio di Breno poiché questa Sezione dispone già di ampi spazi pubblicamente fruibili nella parte alta del proprio territorio.

Il vincolo AP3 - Giardino viene dunque stralciato e la destinazione d'uso proposta è ora **zona nucleo del villaggio**. Siccome questo cambiamento di destinazione avviene all'interno del territorio ampiamente edificato, si ritiene che l'attribuzione dello scorporo a zona nucleo del villaggio possa essere ritenuto compatibile con i principi della LPT. Inoltre, si precisa che lo scorporo non ha margine di essere sovraedificato ma con questa attribuzione di zona, anche gli spazi liberi saranno gestiti in base alla normativa del nucleo creando coerenza a livello territoriale.

**Figura 3 Estratto Piano delle Zone (Sez. Breno), stralcio vincolo AP3 e nuova destinazione | 1:500**



### 2.3.2. IDA | *Stralcio del vincolo*

Sul mapp. 592 parz. RFD Alto Malcantone - Breno è attualmente definito il vincolo IDA (impianto depurazione acque) il quale non risulta più necessario secondo il nuovo PGS. Tale vincolo viene dunque stralciato e il sedime viene attribuito in parte all'**area forestale** ed in parte alla **zona agricola**.

**Figura 4** Estratto Piano del Paesaggio (Sez. Breno), stralcio vincolo IDA e nuova destinazione | 1:1'000



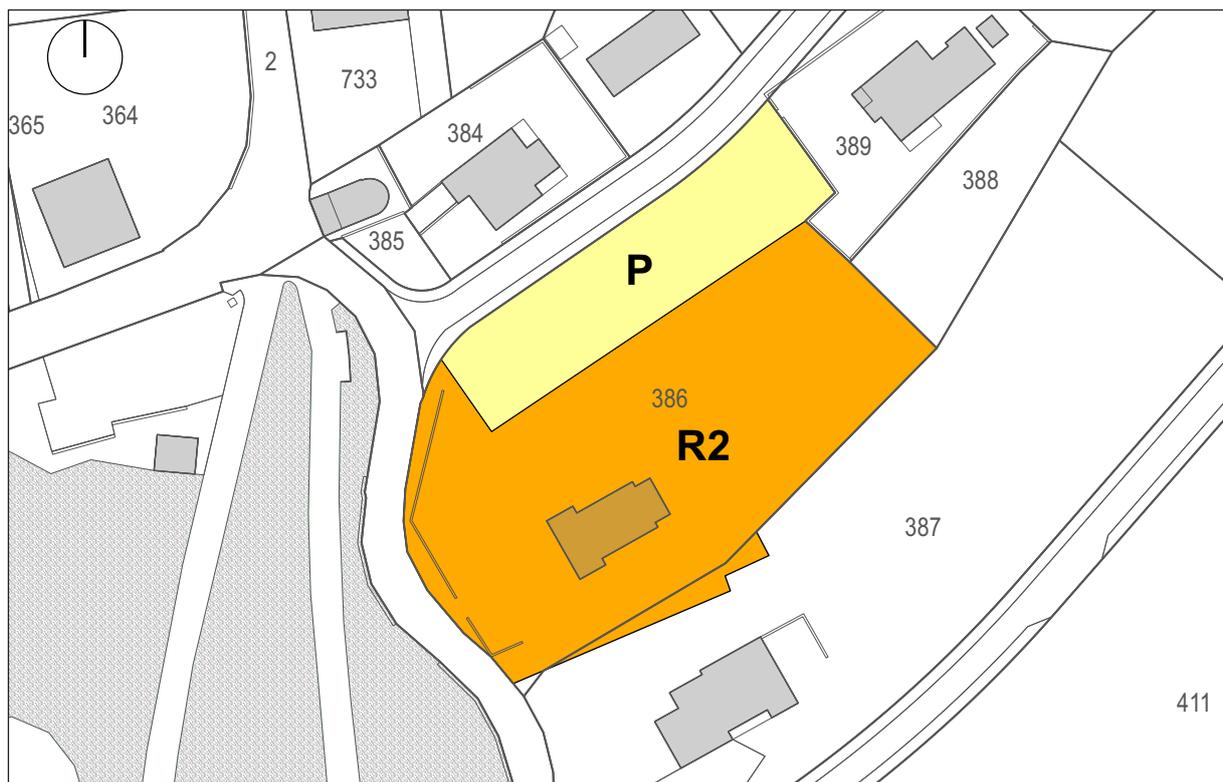
### 2.3.3. AP6 - Attrezzature comunali | *Stralcio del vincolo*

Sul mapp. 386 insiste un vincolo non più attuale, in quanto non si vede la necessità di riservare spazio per ulteriori attrezzature comunali. Infatti, il Municipio ha valutato le proprie necessità a lungo termine e non ha identificato alcun fabbisogno che potrebbe essere incluso in questo fondo. In particolare, l'edificio della scuola dell'infanzia non si rende più necessario nella "nuova" logica comunale che ha visto lo spostamento di tale infrastruttura ad Arosio. Considerate le necessità municipali attuali e future, non è stato ritenuto opportuno mantenere questo vincolo per scopi pubblici.

Il vincolo AP6 - Attrezzature comunali è di conseguenza stralciato e si propone di attribuire la superficie alla **zona residenziale semi-estensiva R2**. Siccome questo cambiamento di destinazione avviene all'interno del territorio largamente edificato, si ritiene che l'attribuzione dello scorporo a zona nucleo del villaggio possa essere ritenuto compatibile con i principi della LPT.

Oltre a riattribuire parte del fondo alla zona R2, il Municipio ritiene anche necessario riservare un'area per la realizzazione di posteggi a servizio del nucleo. Infatti, tramite procedura a sé stante, il Municipio ha elaborato un incarto di variante volto a definire nuovi vincoli di posteggio pubblico a servizio dei nuclei del Comune ed è emersa la necessità di identificare nuove aree anche a Breno. Il **nuovo vincolo di posteggio P8** permetterà la realizzazione di circa nuovi 30 posti-auto. Questi, in base al calcolo del fabbisogno elaborato nell'ambito del citato studio sui posteggi, permettono di rispondere alle effettive necessità riscontrate. Per maggiori dettagli rispetto al tema dei posteggi pubblici a servizio del nucleo si rimanda allo specifico incarto pianificatorio.

**Figura 5 Estratto Piano delle Zone (Sez. Breno), stralcio vincolo AP6 e nuove destinazioni | 1:1'000**

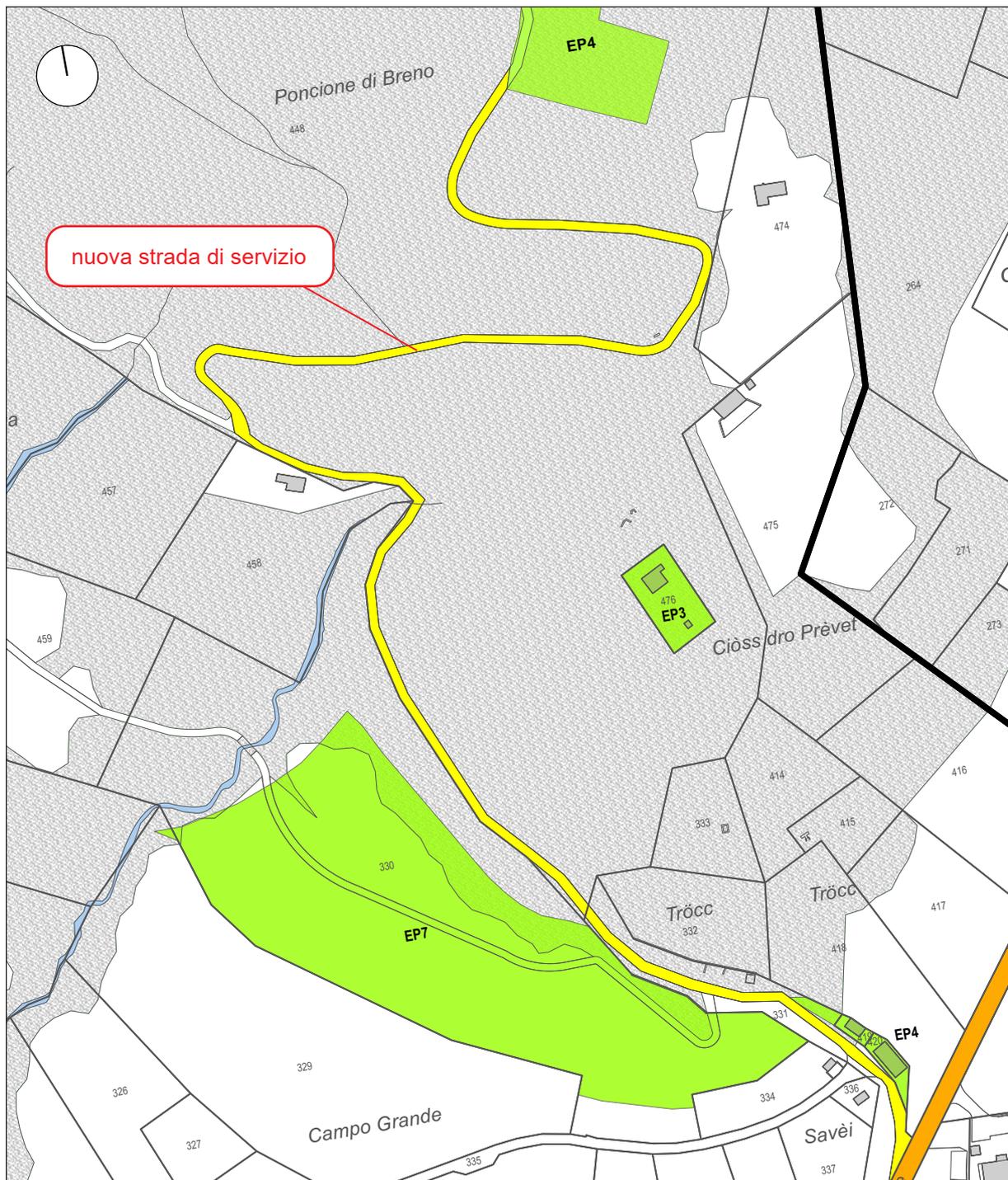


### 2.3.4. EP4 – Serbatoio acqua potabile Roccolo 1 | *Introduzione del vincolo di strada di servizio*

Coerentemente con la risoluzione di approvazione n. 4351 del 13.09.2023 del Consiglio di Stato con cui è stato approvato il vincolo d'interesse pubblico EP4 relativo al serbatoio dell'acqua potabile denominato Roccolo 1 a Breno, s'introduce in questa sede la **strada di servizio** che garantisce l'accesso al citato serbatoio.

Come indicato nella citata risoluzione di approvazione, non si rendono necessarie opere stradali aggiuntive e non è nemmeno necessario procedere al dissodamento in quanto la pista è già esistente.

**Figura 6 Estratto Piano del traffico (Sez. Breno), nuova strada di servizio | 1:2'000**



### 2.3.5. EP7 - Scuola verde di Lugano | *Aggiornamento formale della denominazione del vincolo*

Il vincolo in oggetto, al mapp. 330, su sedime di proprietà della Città di Lugano, per semplicità viene rinominato come segue: **EP7 - Scuola verde**.

### 2.3.6. EP11 - Centro rifiuti | *Nuovo vincolo*

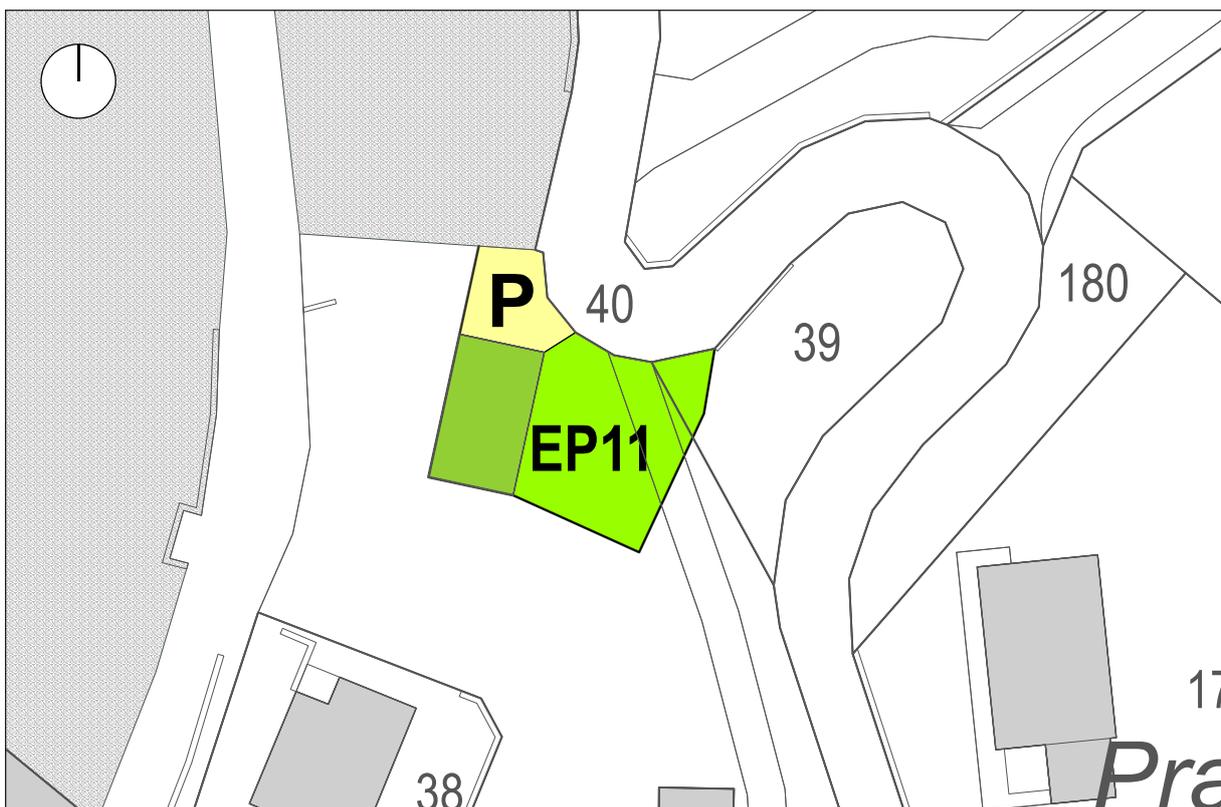
Sui mapp. 7 parz. e 39 parz. RFD Alto Malcantone - Breno, all'interno del subalterno H (mapp. 7), è stato creato un **centro rifiuti** per gli abitanti del nucleo di Breno. Tale vincolo non è attualmente presente nel PR di questa Sezione e si propone dunque un adeguamento degli atti. A titolo informativo si precisa che il vincolo attribuito attualmente a tale comparto è AP1 - parco pubblico. Quest'ultimo non viene modificato, se non per quanto riguarda il nuovo centro rifiuti.

Sullo stesso sedime è pure stato predisposto un **posteggio** con colonnina di ricarica per auto elettriche. Esso viene ripreso a livello grafico e normativo.

La definizione dell'estensione dei presenti vincoli tiene conto del limite del bosco accertato attualmente in vigore. La presente variante di PR verte dunque alla creazione del vincolo **EP11 - centro rifiuti** e alla definizione dei relativi parametri edificatori. Ad esso viene attribuito il grado II di sensibilità al rumore, tenuto conto del contesto residenziale limitrofo e delle indicazioni del DT formulate in sede di esame preliminare.

La nuova area di **posteggio** viene pure codificata nel PR quale **P9**.

**Figura 7 Estratto Piano AP-EP (Sez. Breno), creazione vincolo EP11 | 1:500**



## 2.4. SEZIONE DI FESCOGGIA

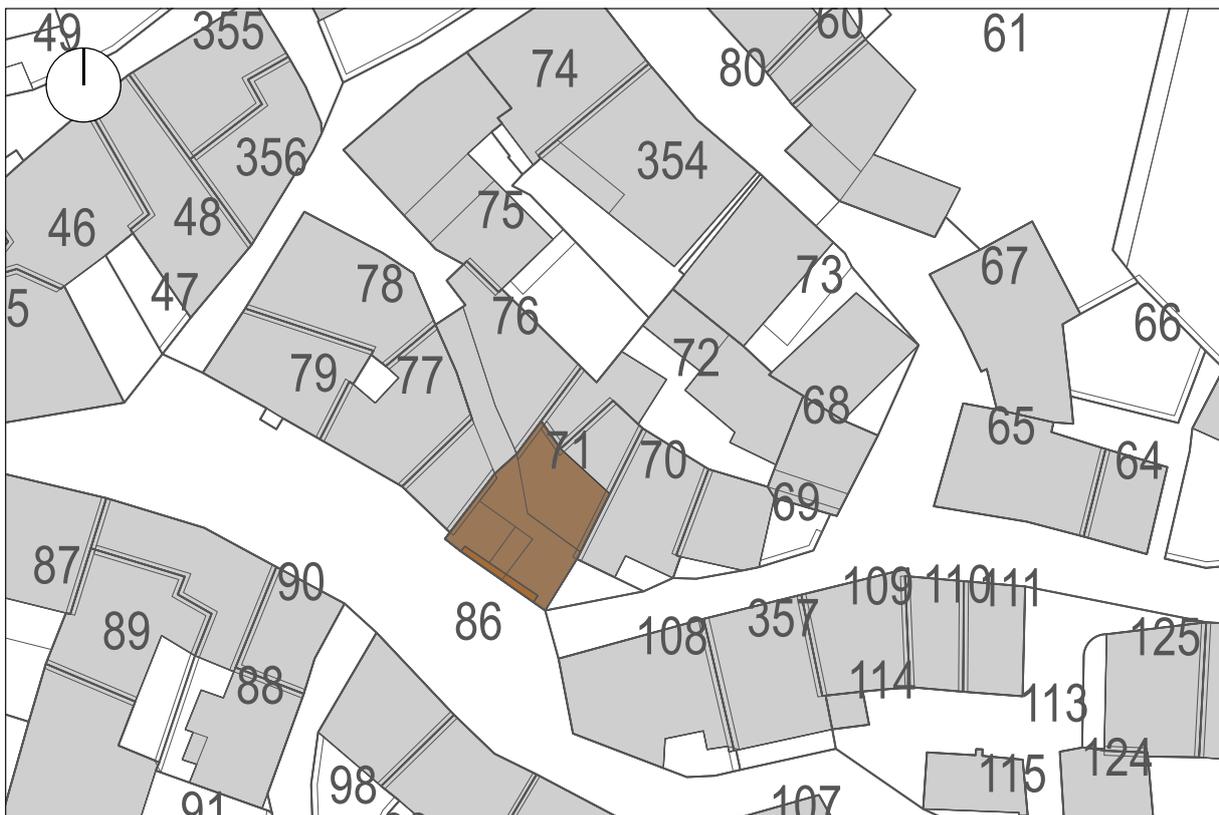
Di seguito sono esposti gli adeguamenti dei vincoli AP-EP relativi al PR della Sezione di Fescoggia.

### 2.4.1. EP1 - Municipio | *Stralcio del vincolo*

Il vincolo EP1 - Municipio non risulta più attuale nel contesto del Comune di Alto Malcantone in quanto la sede comunale è stata stabilita a Breno. Il Municipio non ha peraltro identificato nessun'altra funzione utile per riconvertire questo stabile ad uso pubblico. Infatti, le considerazioni promosse dal Municipio hanno portato a concludere che eventuali altre funzioni di interesse comunali potranno essere inglobate nell'ex casa comunale di Arosio per la quale verrà presto promosso un limitato adeguamento del PR, come pure nell'ex casa comunale di Vezio (cfr. cap. 2.6.2).

Il vincolo EP1 – Municipio a Fescoggia viene dunque stralciato e la destinazione d'uso proposta per la superficie è **zona nucleo del villaggio**, in conformità con la strutturazione del territorio adiacente. Siccome questo cambiamento di destinazione avviene all'interno del territorio ampiamente edificato, si ritiene che l'attribuzione dello scorporo a zona nucleo del villaggio possa essere ritenuto compatibile con i principi della LPT. Inoltre, il sedime è già edificato coerentemente con il tessuto circostante e eventuali interventi di ristrutturazione dovranno conformarsi alla normativa già applicabile per gli edifici limitrofi. Si ritiene pertanto che la modifica sia territorialmente giustificata.

**Figura 8 Estratto Piano delle Zone (Sez. Fescoggia), stralcio vincolo EP1 e nuova destinazione | 1:500**



### 2.4.2. AP2 – Area di svago | Nuovo vincolo

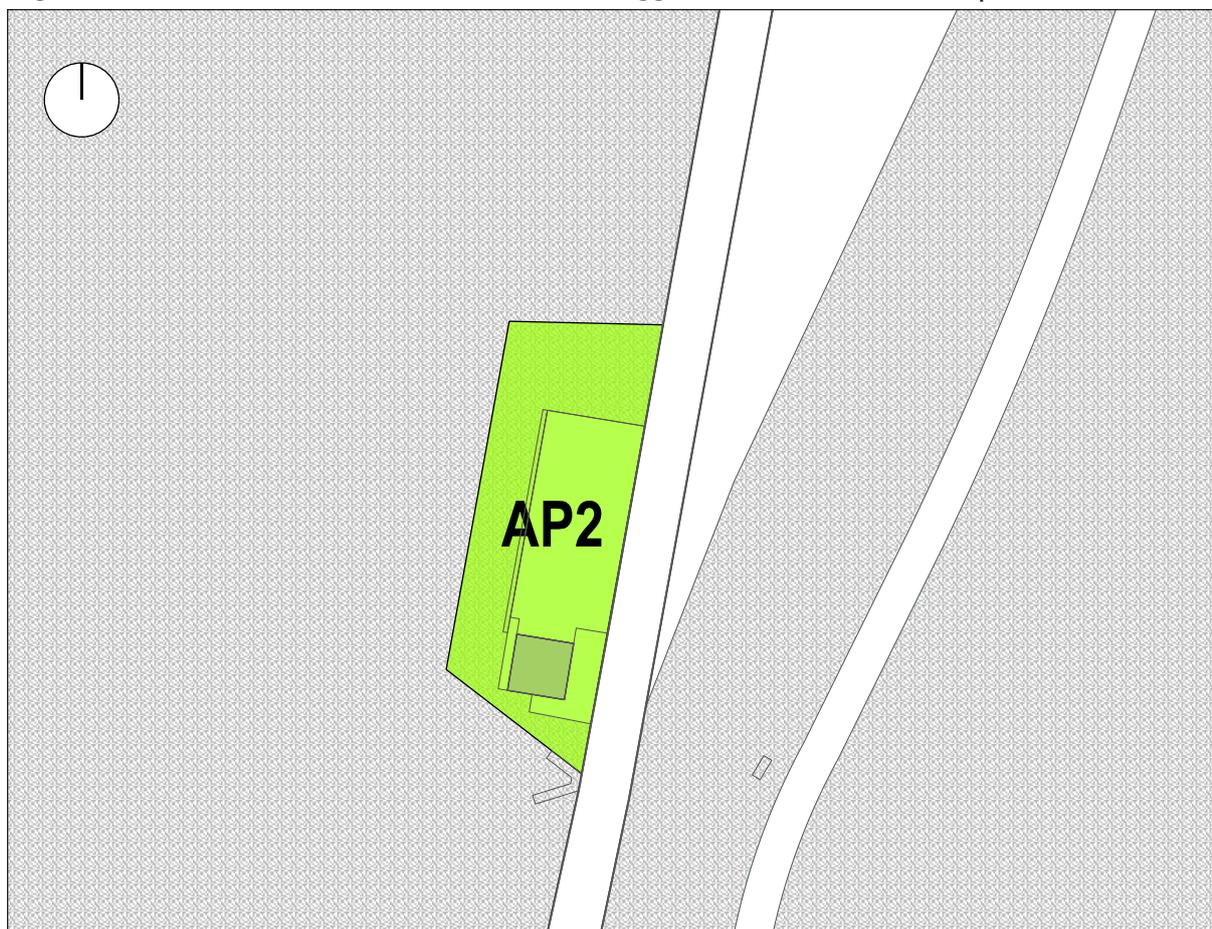
A Fescoggia, sul mapp. 343, il Patriziato dispone di un'ampia area boschiva all'interno della quale, ed esclusivamente in un'area limitata del fondo, sono saltuariamente organizzate piccole feste e attività di svago, soprattutto nel periodo estivo. Ad oggi non esiste un vincolo d'interesse pubblico in corrispondenza di questo luogo. Dal punto di vista pianificatorio, il comparto oggetto della presente variante di PR è attribuito all'area forestale.

Il Municipio ha quindi deciso di regolamentare la situazione introducendo un nuovo vincolo d'interesse pubblico denominato **AP2 – area di svago**, il quale viene inserito a PR quale vincolo d'utilità pubblica sovrapposto all'area forestale e per il quale si chiede alla Sezione forestale un'autorizzazione eccezionale di utilizzazione della foresta ai sensi dell'art. 16 LFo.

Ai fini del rispetto dell'art. 38a LPT si precisa che l'introduzione di questo vincolo d'interesse pubblico non comporta alcun aumento della zona edificabile in quanto la destinazione di base rimane quella forestale. L'azzonamento proposto rientra in ogni caso nei principi dell'art. 18 LPT.

Si precisa inoltre che relativamente alla zona di protezione delle acque sotterranee S2 provvisoria che insiste sul comparto di studio, preso anche atto di quanto formulato dal DT in sede di esame preliminare (cfr. cap. 1.4) e tenuto conto dei recenti studi sull'approvvigionamento idrico, il Municipio ha chiesto formale stralcio della zona di protezione siccome la sorgente non è più captata e non lo sarà nemmeno in futuro.

**Figura 9 Estratto Piano delle Zone (Sez. Fescoggia), creazione vincolo AP2 | 1:500**



## 2.5. SEZIONE DI MUGENA

Di seguito sono esposti gli adeguamenti dei vincoli AP-EP relativi al PR della Sezione di Mugena.

### 2.5.1. AP3 - Piazza di raccolta degli scarti vegetali | *Nuovo vincolo*

L'attuale deposito di scarti vegetali è ubicato su parte del mapp. 203 RFD Alto Malcantone – Mugena. Si ritiene pertanto utile vincolare quest'area, con un'estensione di ca. 270 m<sup>2</sup>, in considerazione di quanto già espresso al cap. 2.2.2; il sedime di raccolta svolge una funzione di servizio che adempie sia le necessità della Sezione di Mugena, che quelle della Sezione di Arosio. Infatti, come rilevato dal DT nel proprio esame preliminare relativo all'aggiornamento del PR di Arosio<sup>13</sup>, il DT rilevava come l'attuale piazza di raccolta di Mugena (già in funzione) fosse da ritenere sufficiente per le esigenze delle due citate frazioni.

Trattandosi di una piazza di raccolta degli scarti vegetali, è importante precisare che all'interno di quest'area non si effettua la lavorazione o lo stoccaggio a lungo termine degli scarti vegetali, ciò che potrebbe comportare eventuali effetti secondari sgraditi. Gli scarti verranno depositati in loco in modo temporaneo e periodicamente trasportati verso aree di compostaggio predisposte a tale fine. Non è dunque ritenuto necessario prevedere ulteriori verifiche dal profilo della qualità dell'aria; ritenuto inoltre che qualora vi fossero periodi particolarmente umidi o caldi, il Municipio si impegnerà a sgomberare gli scarti con maggiore frequenza e ritenuto anche che tale area non si pone nelle immediate vicinanze di fondi con utilizzo sensibile.

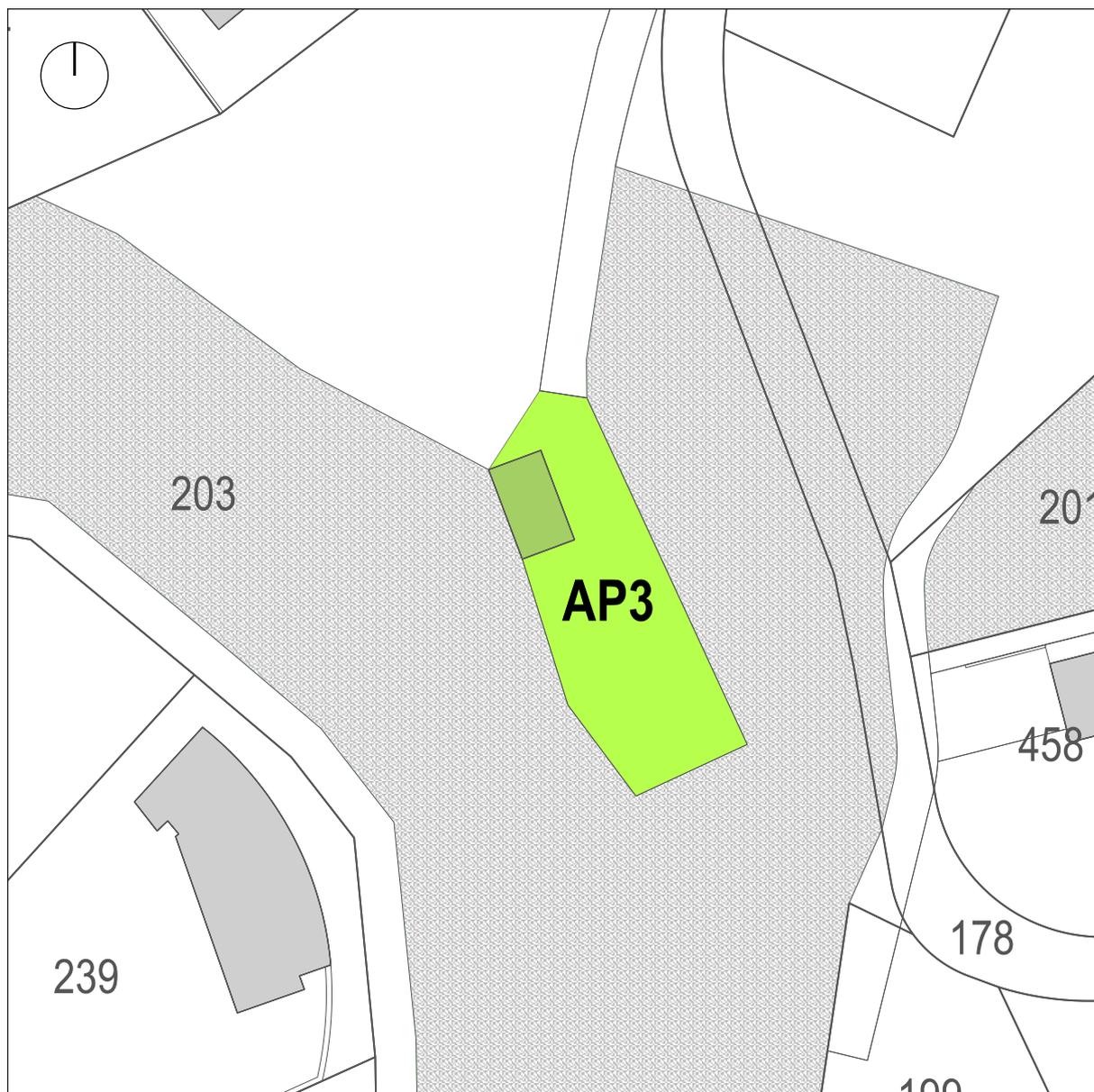
Per garantire l'accessibilità al comparto, che avverrà attraverso la limitrofa zona artigianale, il Municipio sottoscriverà una convenzione con il Patriziato con il fine di definire i dettagli dell'accordo. La convenzione sarà sottoscritta entro l'adozione dei presenti atti di varianti di PR da parte del Consiglio comunale. A seguire, una volta entrata in vigore la presente variante di PR, le parti coinvolte si adopereranno per formalizzare tale diritto di passo a registro fondiario.

La definizione di questo nuovo vincolo soggiace ai disposti dell'art. 18 LPT in quanto zona speciale per rispondere a bisogni specifici non attuabili all'interno della zona edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT. Si tratta quindi di una misura pianificatoria in linea con i disposti transitori dell'art. 38a LPT.

Non sono inoltre da considerare riduzioni di area forestale o agricola in quanto il sedime è attualmente un vuoto pianificatorio.

---

<sup>13</sup> Cfr. esame preliminare del 1° luglio 2010 relativo alle varianti di adeguamento del PR di Arosio.

**Figura 10 Estratto Piano AP-EP (Sez. Mugena), creazione vincolo AP3 | 1:500**

### **2.5.2. AP5 - Bosco - Parco | Aggiornamento del contenuto del vincolo**

Nel già citato rapporto del 2014 *"Paesaggio Alto Malcantone - Interventi prioritari di valorizzazione del paesaggio 2015-2020"* si sottolinea la presenza, sul territorio vincolato, dei resti di una fortificazione di epoca romana degna di valorizzazione.

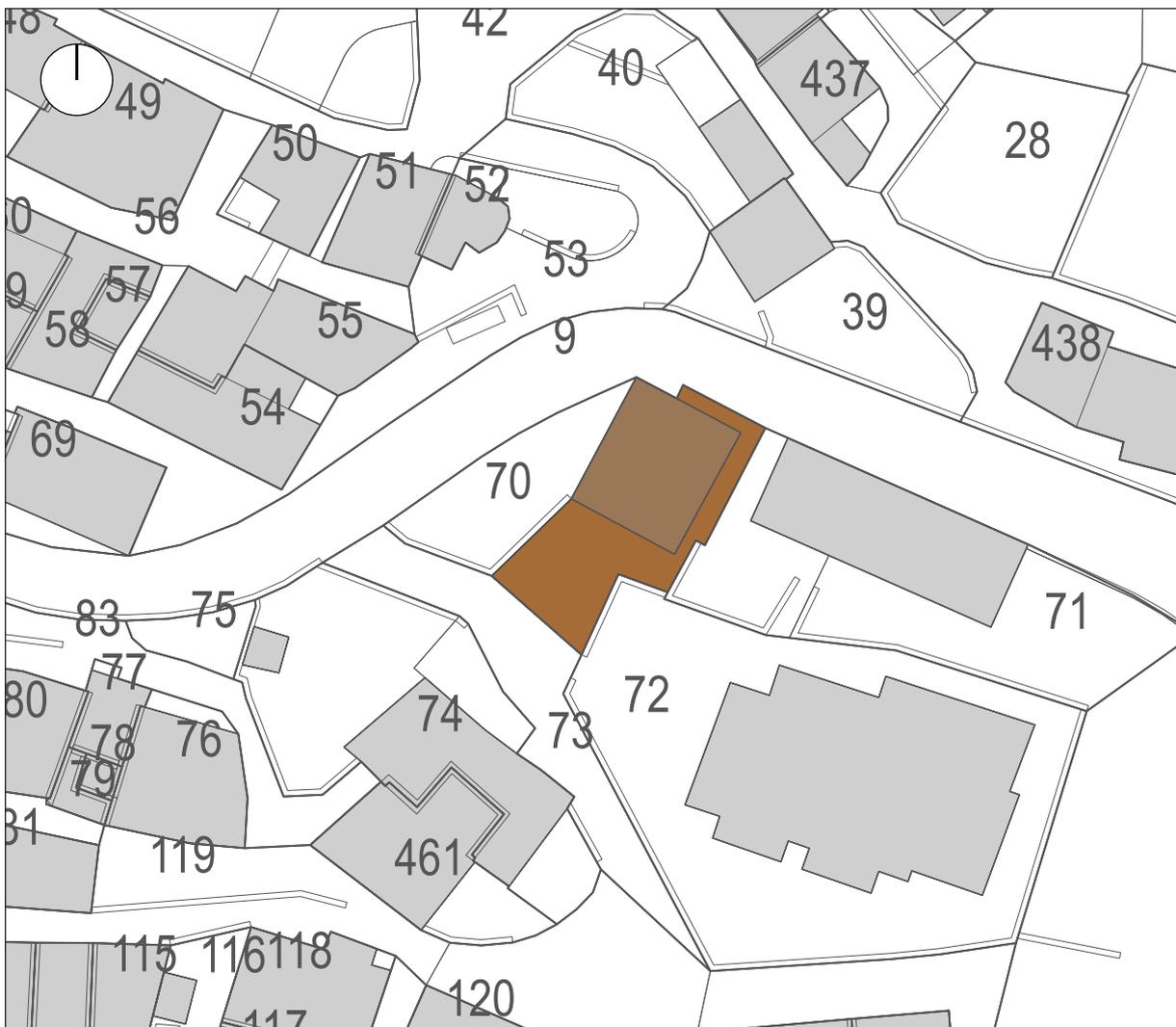
Per assicurare le potenzialità di sfruttamento di questa risorsa storica, il vincolo in oggetto, ubicato sui mapp. 323-326, viene rinominato come segue: **AP5 - Bosco - Parco - Castello.**

### 2.5.3. EP1 - Municipio | *Stralcio del vincolo*

Il vincolo EP1 - Municipio non risulta più attuale nel contesto del Comune di Alto Malcantone in quanto la sede comunale è stata stabilita a Breno. Il Municipio non ha peraltro identificato nessun'altra funzione utile per riconvertire questo stabile ad uso pubblico. Infatti, le considerazioni promosse dal Municipio hanno portato a concludere che eventuali altre funzioni di interesse comunali potranno essere inglobate nell'ex casa comunale di Arosio per la quale verrà presto promosso un limitato adeguamento del PR, come pure nell'ex casa comunale di Vezio (cfr. cap. 2.6.2).

Il vincolo EP1 - Municipio viene dunque stralciato e la destinazione d'uso proposta è **zona nucleo del villaggio** in conformità con la strutturazione del territorio adiacente. Siccome questo cambiamento di destinazione avviene all'interno del territorio ampiamente edificato, si ritiene che l'attribuzione dello scorporo a zona nucleo del villaggio possa essere ritenuto compatibile con i principi della LPT. Inoltre, il sedime è già edificato coerentemente con il tessuto circostante e eventuali interventi di ristrutturazione dovranno conformarsi alla normativa già applicabile per gli edifici limitrofi. Si ritiene pertanto che la modifica sia territorialmente giustificata.

**Figura 11** Estratto Piano delle Zone (Sez. Mugena), stralcio vincolo EP1 e nuova destinazione | 1:500



#### **2.5.4. EP5 - Centro protezione civile | *Stralcio del vincolo***

Il vincolo EP5 - Centro protezione civile non risulta più attuale nel contesto del Comune di Alto Malcantone in quanto il Municipio non intravede la possibilità di concretizzare tale vincolo di PR. Il vincolo EP5 - Centro Protezione Civile viene dunque stralciato. Sul sedime oggetto della presente variante di PR viene dunque mantenuto unicamente il vincolo di **posteggio pubblico** (già in vigore).

### **2.6. SEZIONE DI VEZIO**

Di seguito sono esposti gli adeguamenti dei vincoli AP-EP relativi al PR della Sezione di Vezio.

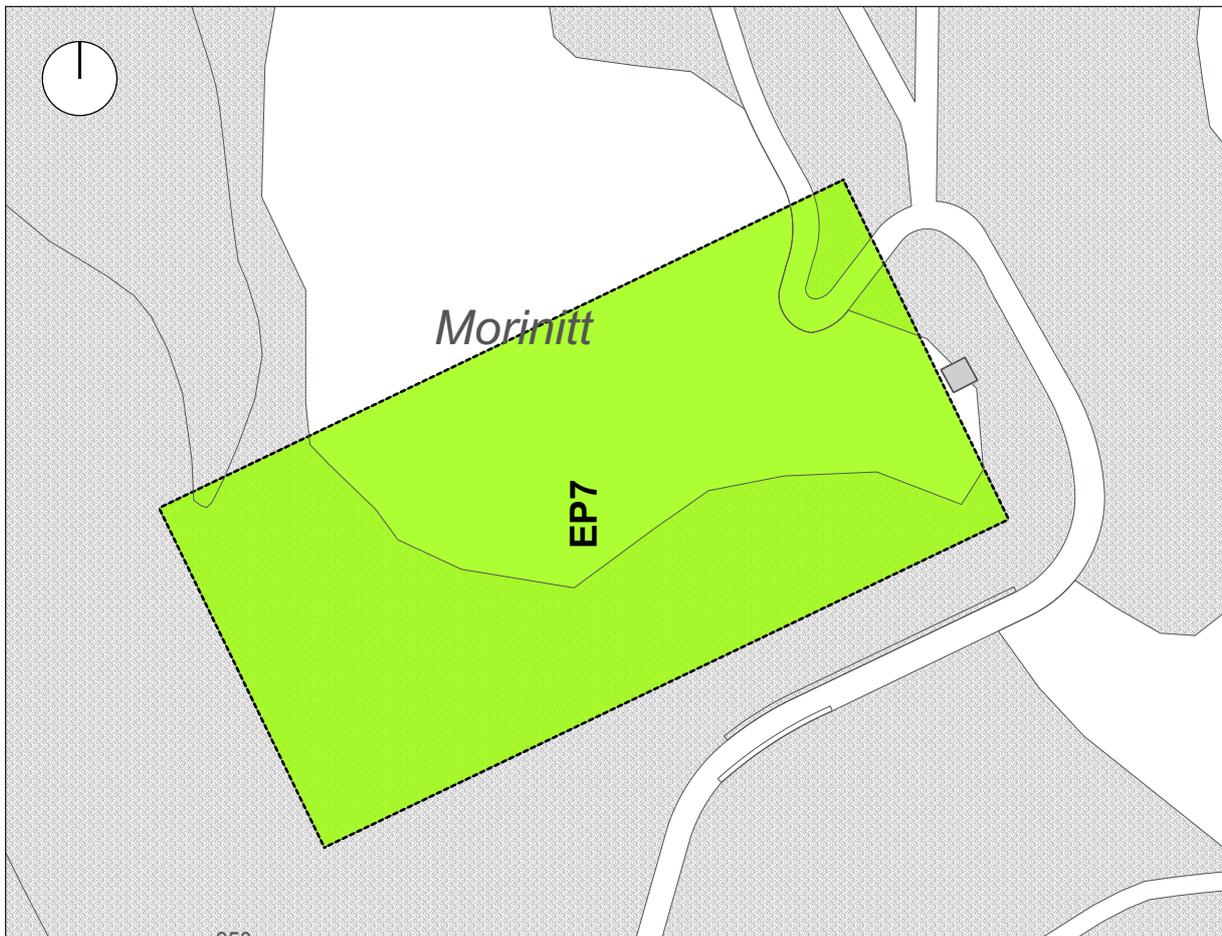
#### **2.6.1. AP3 - Campo di calcio | *Adeguamento del vincolo***

Il vincolo AP3 - Campo di calcio viene mantenuto nella sua estensione, ma se ne modificano i contenuti ammessi definendo il vincolo quale "EP7 - area di svago". Il Municipio intende realizzare un piccolo padiglione che possa fungere da ritrovo per la Cittadinanza, con relativa sistemazione delle limitrofe aree esterne. All'interno di questo volume saranno essenzialmente presenti una cucina, un locale ristoro, i relativi servizi e un deposito.

Tenuto conto del progetto di massima relativo al volume previsto in questo comparto, a livello normativo (cfr. cap. 5.2) sono definiti i relativi parametri edificatori.

Trattandosi di un cambiamento di destinazione, da campo di calcio a area di svago, si ritiene che l'edificabilità del comparto rientri in ogni caso nel campo d'applicazione dell'art. 18 LPT il quale regola le zone speciali. Infatti, come già per il vincolo AP3 il quale – per logica – ammetteva la formazione di un piccolo locale (spogliatoi, per esempio) a disposizione della funzione principale, anche ora si ammette un'edificazione puntuale che risponda alle necessità della popolazione. Si tratta di un'area che per natura e funzione è volta a rispondere ad una specifica necessità, non attuabile all'interno della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, bensì in applicazione dell'art. 18 LPT. La modifica è coerente con l'art. 38a LPT.

**Figura 12 Estratto Piano AP-EP (Sez. Vezio), adeguamento del vincolo AP3 – campo di calcio in vincolo EP7 – area di svago | 1:1'000**



### 2.6.2. EP1 - Municipio | *Adeguamento del contenuto del vincolo*

Il vincolo EP1 - Municipio non risulta più attuale nel contesto del Comune di Alto Malcantone in quanto la sede comunale è stata stabilita a Breno. Il Municipio ritiene che questa ex casa comunale possa ancora svolgere una funzione di interesse pubblico.

Pertanto, il vincolo EP1 - Municipio viene adeguato e la destinazione d'uso proposta è **EP1 - sale multiuso ad uso pubblico**.

## 3. ADEGUAMENTO PR VEZIO

### 3.1. PREMESSA

In sede di approvazione del PR di Vezio (cfr. Ris. CdS n. 2815 del 24.04.1990), il Consiglio di Stato ha accolto due ricorsi:

- il primo relativo all'allora mapp. 371 (ora mapp. 59) sul quale venne istituito un vincolo di posteggio pubblico: il ricorrente chiede lo stralcio di tale vincolo e l'attribuzione a zona edificabile dell'intero fondo. Il Consiglio di Stato, accogliendo il ricorso, chiede pertanto di adeguare la situazione pianificatoria tramite variante di PR affinché il fondo oggetto del ricorso venga integrato alla zona NV, tenendo però conto del rispetto del punto di vista panoramico posto nelle vicinanze.
- il secondo relativo all'allora mapp. 65 (ora mapp. 165 parz. e 377) sul quale venne istituito un vincolo atto a salvaguardare le tratte panoramiche: il ricorrente chiede di limitare la tratta panoramica istituita sul proprio fondo e d'includerlo in zona edificabile. Il Consiglio di Stato, accogliendo il ricorso, chiede pertanto di adeguare la situazione pianificatoria tramite variante di PR affinché il fondo oggetto del ricorso venga integrato alla zona NV, riducendo l'estensione della tratta panoramica senza comprometterne gli effetti.

Ritenute le considerazioni del DT formulate in sede di esame preliminare, il Municipio si vede costretto a rinunciare alla presente variante di PR in quanto non compatibile con il quadro legale applicabile. Il Municipio valuterà in futuro la possibilità di riattivare la presente variante di PR, in particolare qualora il quadro legale l'ammettesse.

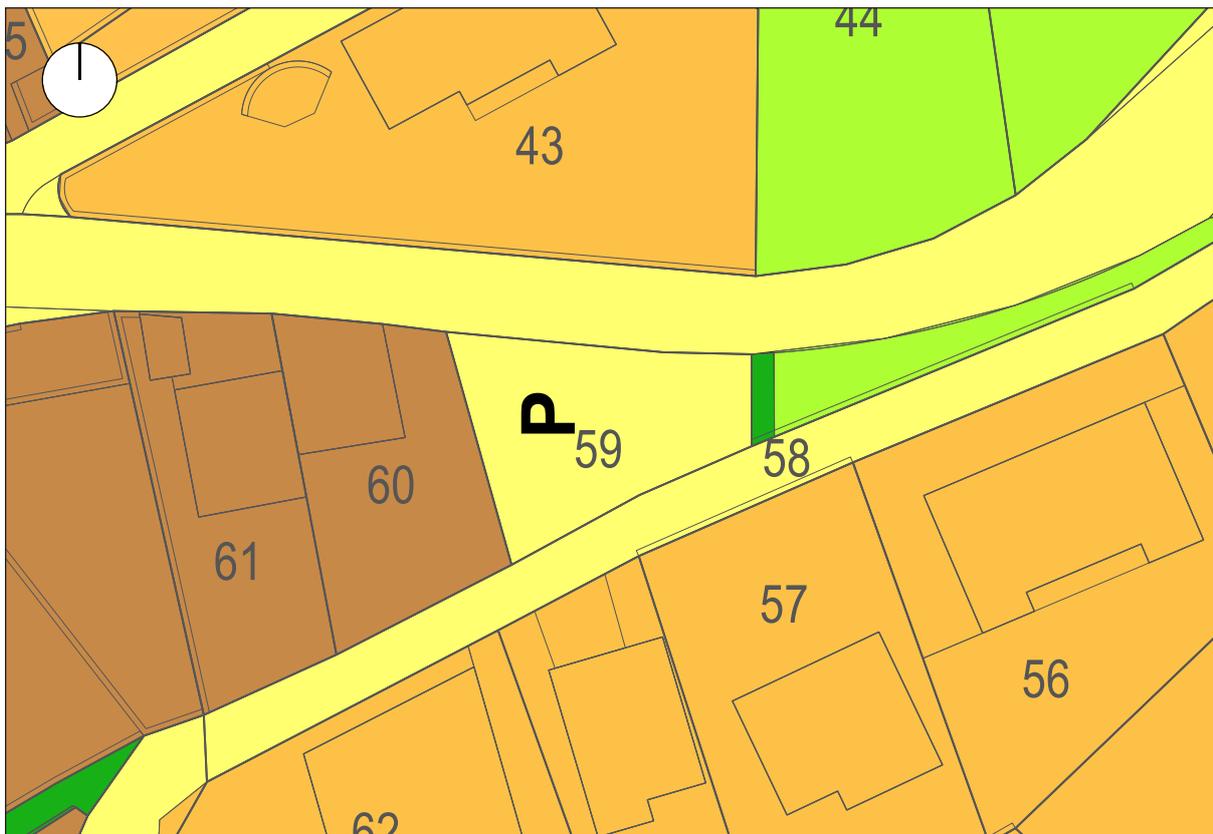
### 3.2. VARIANTE DI PR

Prendendo atto delle decisioni emanate dal Consiglio di Stato in merito ai due ricorsi relativi alla revisione del PR di Vezio, si adegua il PR di Vezio come di seguito:

- il mapp. 59 viene attribuito alla zona NV. Si precisa inoltre che tale adeguamento non pone conflitti con il rispetto del punto di vista panoramico posto nelle vicinanze; infatti, quest'ultimo non interessa in modo diretto il fondo oggetto della presente variante di PR.

Le figure seguenti illustrano da un lato la situazione di PR in vigore, dall'altro la situazione di PR in seguito alla presente variante pianificatoria.

**Figura 13 Estratto Piano delle Zone (Sez. Vezio), PR in vigore | 1:500**



**Figura 14 Estratto Piano delle Zone (Sez. Vezio), variante di PR 1° ricorso | 1:500**



## 4. ADEGUAMENTO PR BRENO

### 4.1. VINCOLI DI POSTEGGIO P3 E P4

Il PR di Breno, ed in particolare il piano del traffico, prevede due vincoli di posteggio pubblico (P3 e P4) sul mapp. 7, in prossimità della chiesa.

In particolare, il **vincolo P3** è istituito sull'attuale sagrato della chiesa e, al fine di preservare tale spazio, il Municipio ha deciso di stralciarlo, considerando al contempo che il vincolo di posteggio P4, posto in immediata prossimità della chiesa, sia sufficiente a coprire il fabbisogno in quest'area del Comune.

In questo modo si garantirà a lungo termine il mantenimento nello stato attuale del sagrato, il quale sarà libero da veicoli in sosta che deturperebbero l'area circostante la chiesa.

L'adeguamento del vincolo di posteggio P4 permette ora la realizzazione di circa 21 stalli, per i quali non sono necessari importanti interventi di sistemazione del fondo. Si precisa infatti che lo spiazzo oggi già destinato a tale uso. Sarà unicamente necessario realizzare un muro di sostegno a sud (maggiori dettagli al cap. 7).

Il sedime liberato dal vincolo di posteggio pubblico viene dunque attribuito ad **AP1 - Parco pubblico**.

In parallelo a tale adeguamento, il Municipio propone anche **l'aggiornamento dei limiti del vincolo di posteggio P4**, affinché la sua estensione a livello di PR combaci con quanto esistente sul territorio. Inoltre, a livello normativo (cfr. cap. 5) è previsto l'inserimento di prescrizioni per garantire l'integrazione paesaggistica dell'opera.

La Figura 15 illustra la situazione di PR in vigore, mentre la Figura 16 raffigura la situazione di PR in seguito alla presente variante pianificatoria.

Figura 15 Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP (Sez. Breno), PR in vigore | 1:1'000

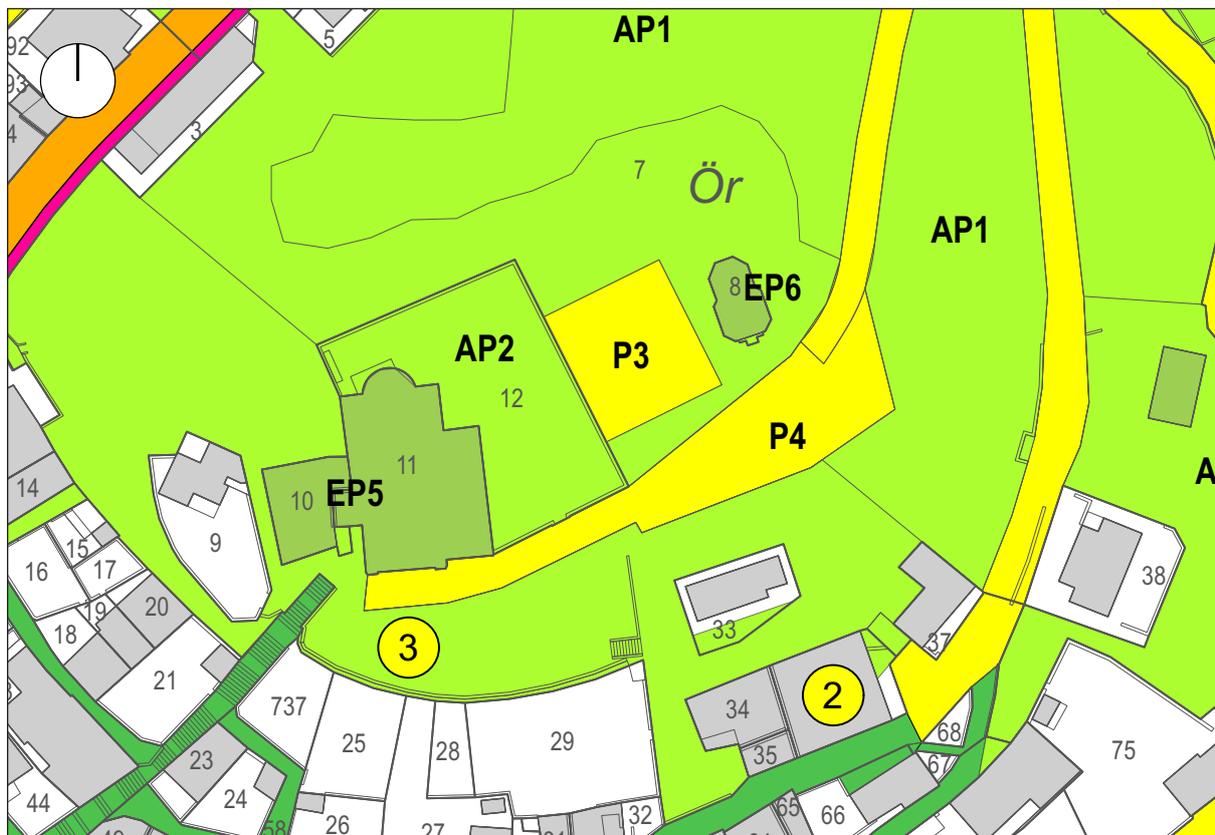
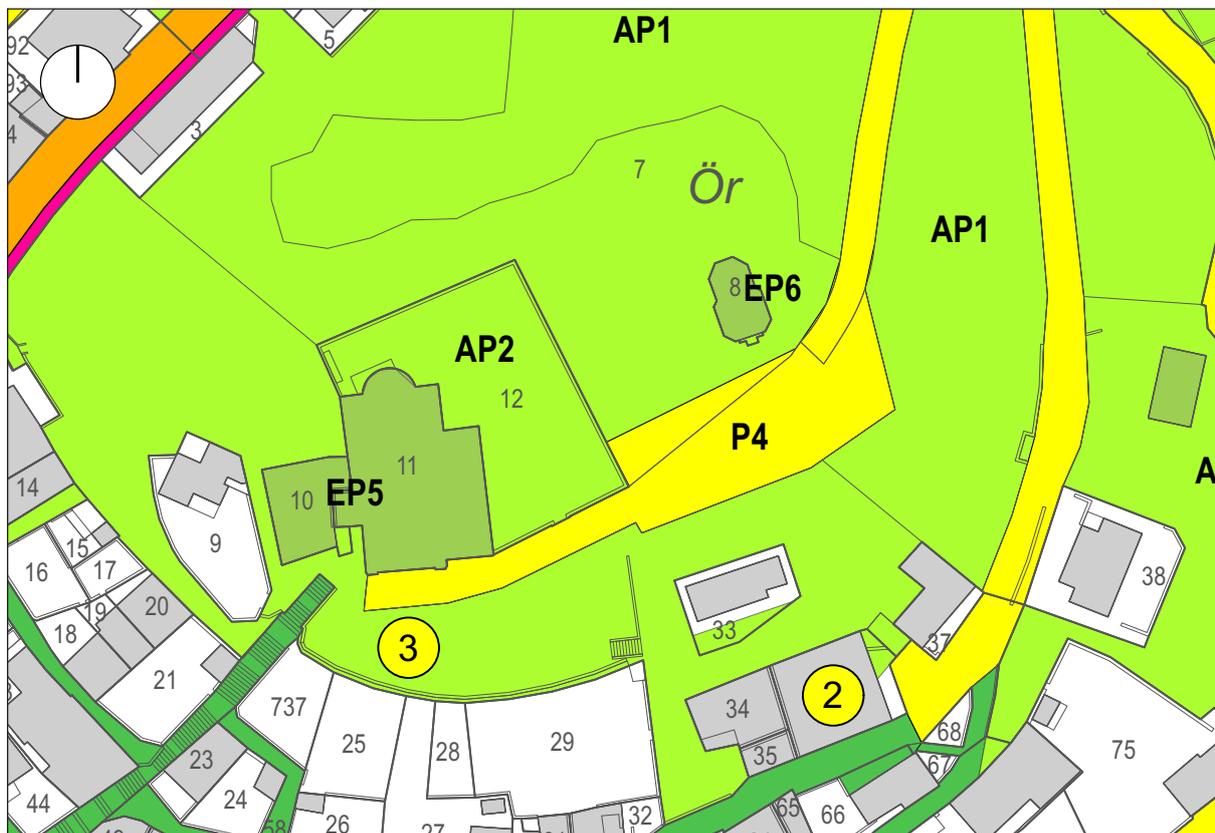


Figura 16 Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP (Sez. Breno), variante di PR | 1:1'000



## 4.2. PIAZZA DI GIRO SUL MAPP. 349

Il PR di Breno, ed in particolare il piano del traffico, prevede un vincolo di **piazza di giro** sul mapp. 349, a nord del nucleo ed in prossimità della zona residenziale.

Tale vincolo di PR venne istituito quando l'edificio 349A veniva ancora utilizzato quale latteria e creava dunque un certo flusso di veicoli in questo comparto. Si segnala che attualmente tale edificio non ha più tale vocazione e non genera più nemmeno un importante movimento di veicoli. Inoltre, il traffico generato è unicamente privato e finalizzato al raggiungimento dei propri fondi, dove è possibile effettuare le manovre con i veicoli. La piazza di giro è pertanto ritenuta superflua.

Il mantenimento di un vincolo di interesse pubblico quale la piazza di giro non è più opportuno e si propone dunque lo stralcio dello stesso, attribuendo tale sedime alla stessa destinazione delle aree adiacenti, e quindi a **zona residenziale**.

Col fine di ridefinire la mobilità interna a questo comparto, la quale è molto limitata e solo privata, si rinuncia alla strada di servizio e al percorso pedonale che insistono sul mapp. 289, come pure alla strada di servizio che interessa il mapp. 300. Tale collegamento viene ora definito quale **strada prevalentemente pedonale** in quanto prevalentemente utilizzata dai pedoni e dove è ammesso il transito di veicoli a motori per i confinanti e il servizio a domicilio.

Siccome viene definita una nuova categoria di vincolo stradale, si adeguano di conseguenza pure le NAPR (cfr. cap. 5).

La Figura 17 e la Figura 19 illustrano la situazione di PR in vigore, mentre la Figura 18 e la Figura 20 raffigurano la situazione di PR in seguito alla presente variante pianificatoria.

Figura 17 Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP (Sez. Breno), PR in vigore | 1:1'250

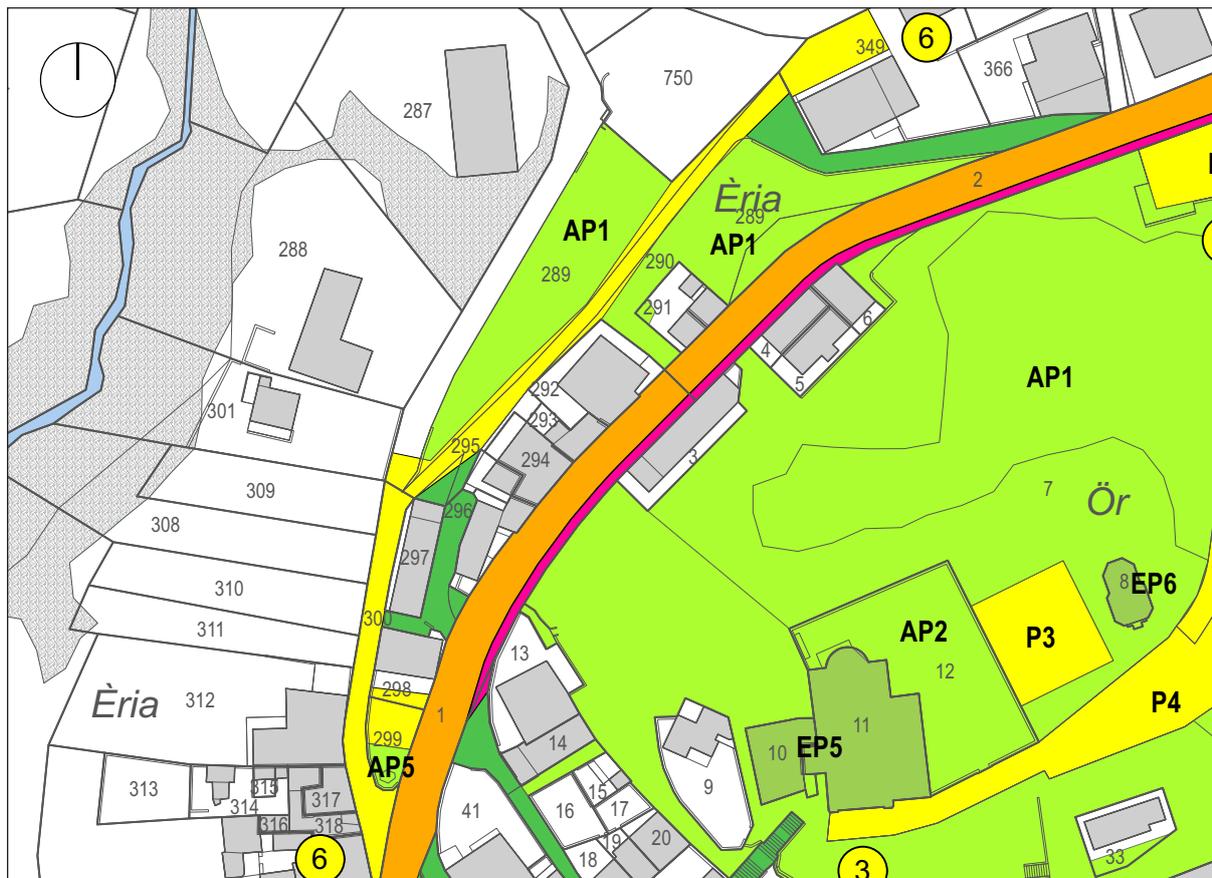


Figura 18 Estratto Piano del Traffico e degli AP-EP (Sez. Breno), variante di PR | 1:1'250

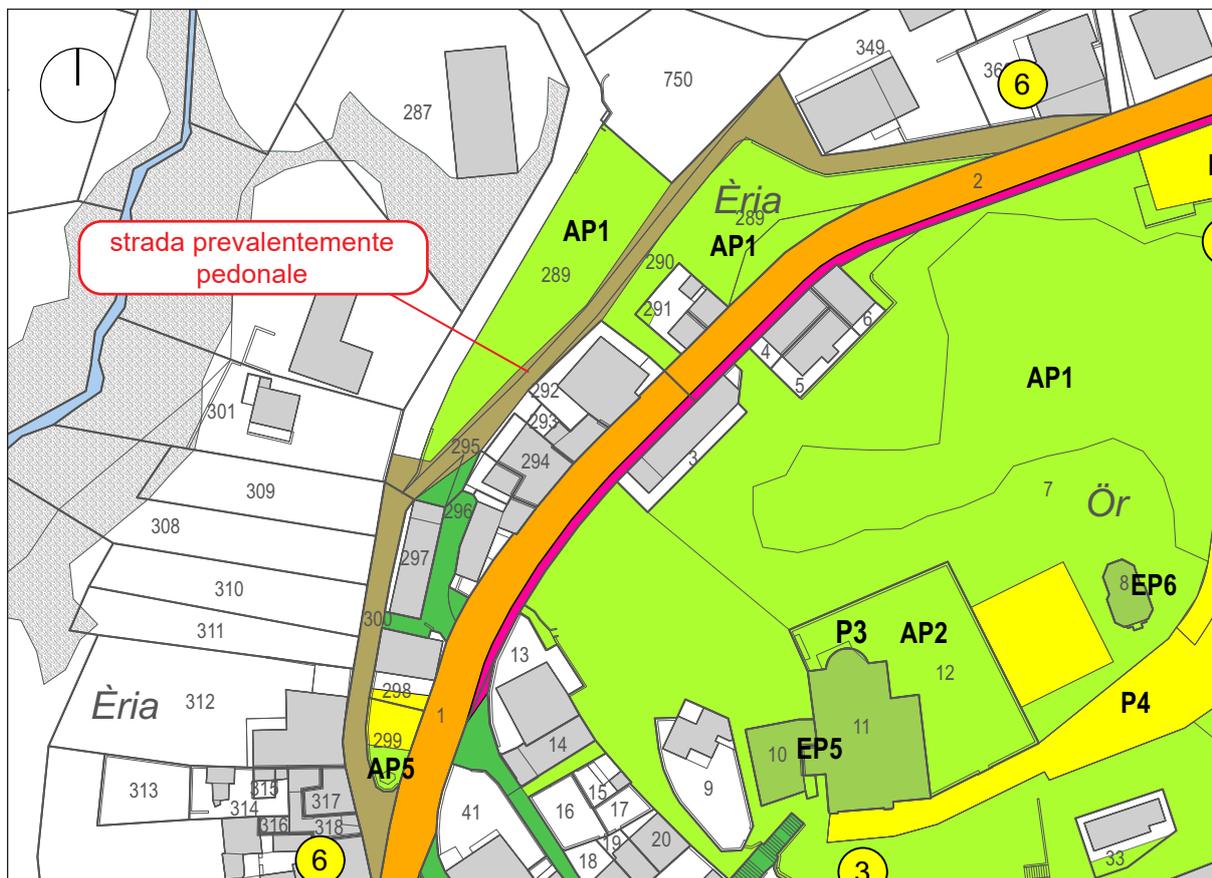


Figura 19 Estratto Piano delle Zone (Sez. Breno), PR in vigore | 1:1'000

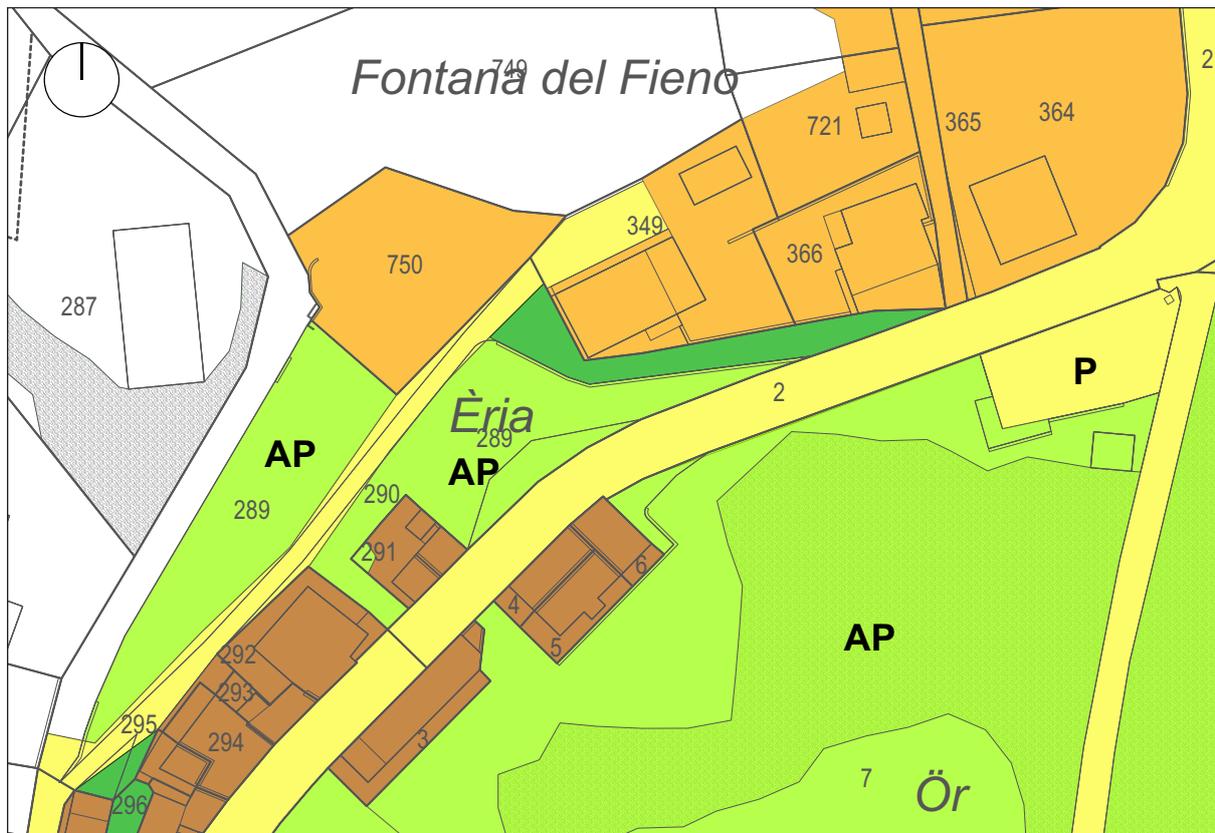
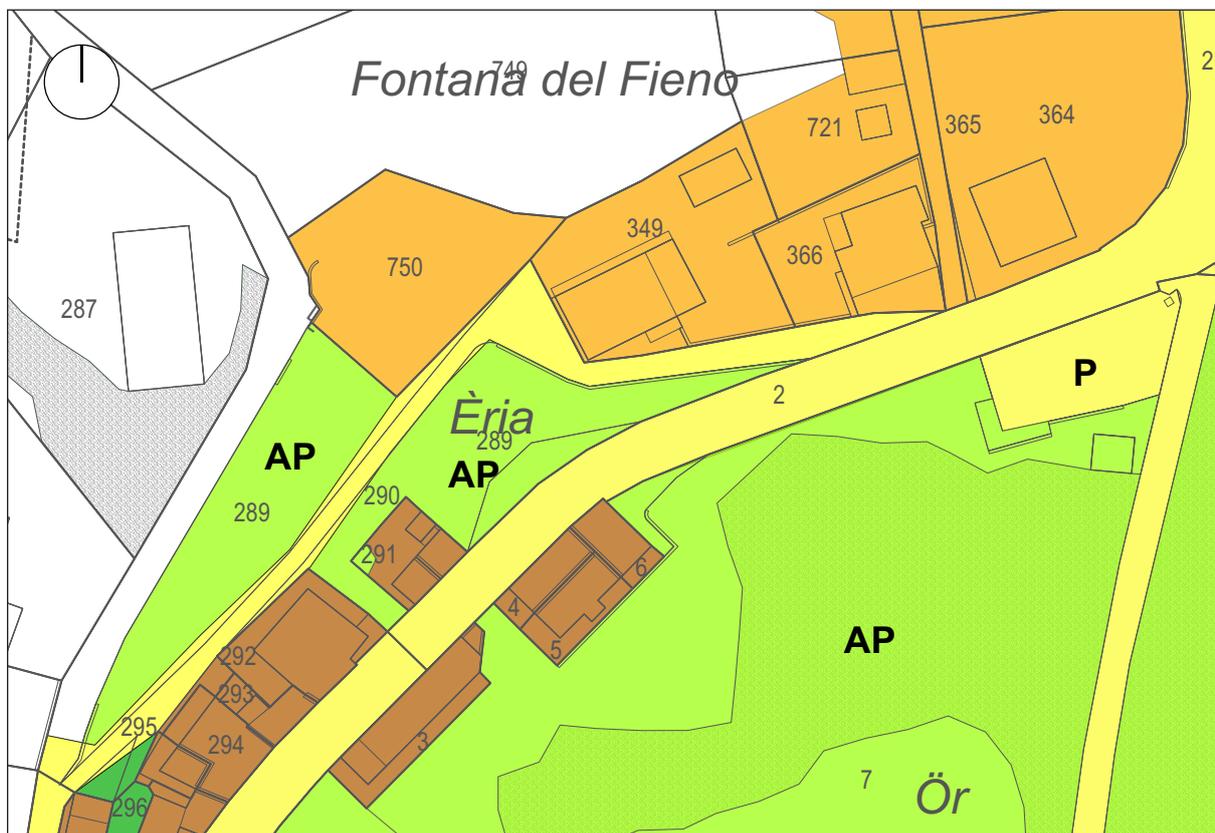


Figura 20 Estratto Piano delle Zone (Sez. Breno), variante di PR | 1:1'000



## 5. VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

### 5.1. PREMESSA

Le presenti varianti impongono diversi adeguamenti normativi relativi ai PR delle Sezioni di Alto Malcantone.

Consapevoli inoltre che è ora necessario definire i parametri edilizi dei singoli vincoli d'interesse pubblico, si segnala che in aggiunta alle varianti normative già esposte nei capitoli precedenti, è stato affrontato anche questo aspetto. I parametri edificatori sono stati definiti tenendo conto dello stato attuale e di progetto dei singoli vincoli, del contesto in cui si situano e di eventuali prescrizioni di tutela esistenti. I nuovi parametri sono dunque stati valutati singolarmente e nel rispetto dei principi pianificatori.

Laddove mancanti, sono pure stati definiti i relativi gradi di sensibilità al rumore.

In particolare, si tratta di adeguare i seguenti articoli delle NAPR armonizzate:

- art. 50 – strade, per includervi la nuova categoria “strada prevalentemente pedonale”. In ambito di adeguamento alla LST si potrà disporre dell'intera struttura normativa relativa ai vincoli stradali secondo il modello di Regolamento edilizio redatto dal DT;
- art. 54 – posteggi pubblici, per tener conto delle proposte di stralcio previste a Breno e Vezio;
- art. 56 – attrezzature di interesse pubblico AP (Comune);
- art. 57 – edifici di interesse pubblico EP (Comune);
- art. 58 – attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti o privati);
- art. 59 – edifici di interesse pubblico EP (altri Enti o privati).

Gli artt. 56, 57, 58 e 59 vengono aggiornati per definire i parametri edificatori dei singoli vincoli d'interesse pubblico e attribuire – se mancanti – i relativi gradi di sensibilità al rumore.

Le modifiche sono evidenziate come segue:

- in **rosso** il testo nuovo;
- ~~barrate~~ il testo stralciato.

## 5.2. MODIFICHE ALLE NAPR

### Art. 50 – strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade di collegamento
  - strade di raccolta
  - strade di servizio
  - **strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia**
2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

### Art. 54 – posteggi pubblici

1. Tutti i posteggi pubblici indicati nel piano sono posteggi all'aperto.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

#### Sezione di Breno

- P1: Cappella della Bolla (10 posti-auto)
- P2: Fontana/Pasquee (4 posti-auto)
- ~~P3: Cimitero (10 posti-auto)~~
- P4: Chiesa (~~13~~ **21** posti-auto)
- P5: Colonia (5 posti-auto)
- P6: Cantonale (4 posti-auto)
- P7: Prada (5 posti-auto)
- P8: Prada (30 posti-auto)**
- P9: Prada (1 posto-auto)**

**La realizzazione del vincolo P4 deve tener conto dei disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto, in particolare per quanto attiene all'uso dei materiali impiegati. La pavimentazione in duro non è ammessa; il fondo deve essere permeabile.**

#### Sezione di Fescoggia

*[omissis]*

#### Sezione di Vezio

- P1: Cantonale-Sassello (4 posti-auto)
- ~~P2: Cantonale paese (7 posti-auto)~~
- P3: Cantonale-paese (5 posti-auto)

- P4: Cantonale-paese (3 posti-auto)
- P5: Cantonale-municipio (8 posti-auto)
- P6: Cantonale-Acquacalda (5 posti-auto)
- P7: Barosio (17 posti-auto)
- P8: Barosio (11 posti-auto)
- P9: Campo (8 posti-auto)

#### Sezione di Mugena

[omissis]

#### Sezione di Arosio

- P1: Mappale 711 (5 posti-auto)
- P2: Mappale 718 (2 posti-auto)
- P3: Mappale 705 (19 posti-auto)
- P4: Mappale 255 (10 posti-auto)
- P5: Mappale 319 (4 posti-auto)
- P6: Mappale 78 (11 posti-auto)
- P7: Mappale 428 (14 posti-auto)
- P8: Mappale 288 (4 posti-auto)
- P9: Mappale 307 (11 posti-auto)
- P: Mappale 77 (7 posti-auto)
- P13: Mappale 255 (3 posti-auto)**

### **Art. 56 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)**

1. Le attrezzature di interesse pubblico (AP-Comune) sono le seguenti:

#### Sezione Breno

- AP 1: ~~Centro sportivo~~ **Parco pubblico**<sup>14</sup>
- AP 2: Cimitero
- ~~AP 3: Giardino~~
- AP 4: Giardino
- ~~AP 6: Attrezzature comunali~~
- ~~IDA: Impianto di depurazione delle acque~~

#### Sezione Vezio

- AP 1: Giardino pubblico + parco-giochi bambini
- AP 2: Cimitero
- AP 3: ritrovo per feste di paese<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Si adegua la denominazione secondo quanto previsto dal PR vigente; la trascrizione "centro sportivo" risulta dalle NAPR armonizzate ed è forse attribuibile ad una svista.

### Sezione Mugena

AP 1: Cimitero

AP 2: Attrezzature ricreative

AP3: Piazza di raccolta degli scarti vegetali

AP 4: Giardino pubblico

AP 5: Bosco – parco – castello

### Sezione Arosio

AP 9: Campo di calcio

AP 10: Cimitero

AP 11: Aree con attrezzature di svago e riposo

AP 12 Piazza di compostaggio

AP 13: Parco Robinson

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

### ~~Sezione Breno Vezio Mugena~~

~~Nessun parametro.~~

### Sezione Breno

AP 1: Parco pubblico

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e di gioco. Nuove infrastrutture all'interno dell'area forestale devono essere compatibili con la legislazione forestale se inserite in area forestale.

AP 2: Cimitero

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

AP 4: Giardino

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

---

<sup>15</sup> Si riprende questo vincolo approvato tramite specifica variante di PR che, erroneamente, non figura nel listato degli AP citati nelle NAPR armonizzate. I parametri edificatori applicabili sono quelli risultanti dalla procedura pianificatoria cresciuta in giudicato.

### Sezione Vezio

#### AP 1: Giardino pubblico + parco-giochi bambini

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e di gioco.

#### AP 2: Cimitero

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

#### AP 3: ritrovo per feste di paese<sup>16</sup>

Sono definite quattro fasce territoriali (vedi allegato 4) con le seguenti modalità di intervento:

##### Fascia 1

Realizzazione di costruzioni interrato, mantenendo la morfologia del terreno esistente:

- muratura in sasso o cemento armato facciavista;
- serramenti in ferro o legno verniciato di semplice disegno.

##### Fascia 2

Realizzazione di costruzioni accessorie fuori terra. Le costruzioni devono essere realizzate secondo l'allineamento obbligatorio indicato. L'altezza massima della costruzione accessoria è di 4.00 m (altezza dal filo superiore del cornicione di gronda). Le costruzioni accessorie possono essere realizzate con i seguenti materiali:

- muratura in sasso o cemento armato facciavista;
- serramenti in ferro o legno verniciato di semplice disegno.

##### Fascia 3

Realizzazione di infrastrutture ricreative come area di ballo, giochi, ecc. L'area non può essere asfaltata; la posa di elementi di pavimentazione deve permettere la percolazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

### Sezione Mugena

#### AP 1: Cimitero

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

#### AP 2: Attrezzature ricreative

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e di gioco.

---

<sup>16</sup> Si riprende questo vincolo approvato tramite specifica variante di PR che, erroneamente, non figura nel listato degli AP citati nelle NAPR armonizzate. I parametri edificatori applicabili sono quelli risultanti dalla procedura pianificatoria cresciuta in giudicato.

**AP3: Piazza di raccolta degli scarti vegetali**

È ammesso unicamente il deposito temporaneo degli scarti vegetali, i quali sono allontanati periodicamente verso centri di compostaggio. Non è ammessa la lavorazione degli scarti vegetali in loco.

**AP 4: Giardino pubblico**

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

**AP 5: Bosco – parco – castello**

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) compatibili con la legislazione forestale se inserite in area forestale.

**Sezione Arosio**

~~In tutte le zone AP nella Sezione di Arosio gli interventi d'assetto o riassetto di tali aree, nonché quelli concernenti gli eventuali sviluppi delle attrezzature, saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dall'Ente pubblico e sottoposti al preavviso delle Autorità cantonali competenti.~~

**AP 9: Campo di calcio**

Sono ammesse infrastrutture sportive all'aperto e piccoli fabbricati di servizio (bagni, docce, depositi, ecc.) di altezza massima di 3.5 m. Distanza minima da confine: 2.0 m.

**AP 10: Cimitero**

Sono ammessi lavori di manutenzione e riattamento nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

**AP 11: Aree con attrezzature di svago e riposo**

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

**AP 13: Parco Robinson**

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, percorsi nel bosco, panchine, fontane, ecc.) compatibili con la legislazione forestale se inserite in area forestale.

**3. Sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:****Sezione Arosio**

- grado II: zone AP10 e AP11

- grado III: zona AP9, ~~e-AP12~~ **AP13**

#### Sezione Breno

- grado II: zone AP1, AP2, ~~AP3~~, AP4, AP6
- ~~— grado III IDA~~

#### Sezione Mugena

- grado II: zone AP1, AP2, **AP3**, AP4, AP5

#### Sezione Vezio

- grado II: zone AP1, AP2, AP3

### **Art. 57 Edifici di interesse pubblico EP (Comune)**

1. Gli edifici di interesse pubblico (EP-Comune) sono i seguenti:

#### Sezione Breno

- EP 1: Nuova casa comunale
- EP 2: Cappella della Bolla
- EP 3: Serbatoio acqua potabile
- EP4: Serbatoio acqua potabile Roccolo 1
- EP11: Centro rifiuti**

#### Sezione Vezio

- EP 1: ~~Municipio~~ **sale multiuso ad uso pubblico**
- EP 2: Magazzino comunale + centro Protezione civile
- EP 5: Serbatoio in località Cassinello

#### Sezione Fescoggia

- ~~EP — Municipio~~

#### Sezione Mugena

- ~~EP 1 — Municipio~~
- EP 2: Cappella in località Nava
- EP 3: Cappella in località Viora
- ~~EP 5 — Centro Protezione Civile~~
- EP 6: Magazzino comunale

#### Sezione Arosio

- EP 1: Casa comunale<sup>17</sup>
- EP 2: Scuola dell'infanzia + rifugio protezione civile
- EP 3: ~~Sala teatro~~ **Edificio polivalente, ostello, parco giochi**
- EP 4: Edificio per riunioni e attività di carattere sociale + magazzino comunale

<sup>17</sup> Questo vincolo non è oggetto di variante all'interno della presente procedura ma lo sarà in una procedura a sé stante per definire in modo preciso i criteri di edificabilità del comparto e i contenuti ammessi.

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

~~Sezione Breno - Vezio - Fescoggia - Mugena - Arosio~~

~~Nessun parametro.~~

Sezione Breno

EP 1: Nuova casa comunale

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente ed ampliamenti orizzontali nel rispetto dell'altezza esistente. Distanza minima da confine: 4.0 m.

EP 2: Cappella della Bolla

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 3: Serbatoio acqua potabile<sup>18</sup>

EP4: Serbatoio acqua potabile Roccolo 1

Il serbatoio deve essere completamente interrato tenuto conto della sistemazione esterna.

Sono ammessi volumi fuori terra di dimensioni contenute (superficie edificata massima 30 m<sup>2</sup> e altezza massima 3.0 m) per costruzioni annesse e funzionali al serbatoio (camera di raccolta sorgenti, cabina di dearsenificazione, ecc.).

EP11: Centro rifiuti

È ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 4.0 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.), nonché la posa di contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Sezione Vezio

EP 1: Sale multiuso ad uso pubblico

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente.

EP 2: Magazzino comunale + centro Protezione civile

È ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 4.0 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.). Distanza minima da confine: 3.0 m.

Il centro per la protezione civile è da realizzare secondo le disposizioni dell'Autorità cantonale. Esso è da prevedere completamente interrato.

EP 5: Serbatoio in località Cassinello<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Non vengono definiti parametri di PR in questa sede in quanto il vincolo verrà verosimilmente stralciato con l'entrata in funzione del serbatoio Roccolo 1.

### Sezione Mugena

#### EP 2: Cappella in località Nava

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

#### EP 3: Cappella in località Viora

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

#### EP 6: Magazzino comunale

È ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 4.0 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).  
Distanza minima da confine: 3.0 m.

### Sezione Arosio

#### EP 1: Casa comunale<sup>20</sup>

#### EP 2: Scuola dell'infanzia + rifugio protezione civile

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente ed ampliamenti orizzontali nel rispetto dell'altezza esistente. Distanza minima da confine: 4.0 m.  
È pure ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

#### EP 3: Edificio polivalente, ostello, parco giochi

Sono ammessi interventi secondo le prescrizioni della limitrofa zona residenziale semi-estensiva RSE.  
È pure ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

#### EP 4: Edificio per riunioni e attività di carattere sociale + magazzino comunale

Sono ammessi interventi secondo le prescrizioni della limitrofa zona residenziale semi-estensiva RSE.  
È pure ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento.

### 3. Sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:

#### Sezione Arosio

- grado II: zone EP1, EP2, EP3, EP4

#### Sezione Breno

- grado II: zone EP1, EP2, EP11

---

<sup>19</sup> Non vengono definiti parametri di PR in questa sede in quanto il vincolo verrà verosimilmente stralciato con l'entrata in funzione del serbatoio Roccolo 1.

<sup>20</sup> Non vengono definiti parametri di PR in questa sede in quanto il vincolo sarà oggetto di procedura pianificatoria a sé stante.

- grado III: zone EP3, EP4

Sezione Fescoggia

~~—grado II— zone EP~~

Sezione Mugena

- grado II: zone ~~EP1, EP2, EP3, EP5, EP6~~

Sezione Vezio

- grado II: zone EP1, EP2
- grado III: zone EP5

**Art. 58 Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti o privati)**

1. Gli edifici di interesse pubblico (AP-altri Enti) sono i seguenti:

Sezione Breno

AP 5: Fontana (Cantone)

Sezione Mugena

AP 6: Stand di tiro (Società Tiratori)

Sezione Fescoggia

AP 2: Area di svago (Patriziato)

Sezione Vezio<sup>21</sup>

~~AP 3 Campo di calcio~~

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

~~Sezione Breno Mugena Vezio~~

~~Nessun parametro.~~

Sezione Breno

AP 5: Fontana (Cantone)

Esistente.

Sezione Mugena

AP 6: Stand di tiro (Società Tiratori)

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento degli edifici e infrastrutture esistenti, previo consenso dell'Autorità cantonale.

Sezione Fescoggia

AP 2: Area di svago (Patriziato)

È ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago compatibili con la legislazione forestale.

---

<sup>21</sup> Il vincolo AP3 Campo di calcio viene trasformato in vincolo EP affinché sia ammessa la realizzazione di un edificio a sostegno delle attività nella natura.

3. Sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:

Sezione Breno

- grado II: zona AP5

Sezione Mugena

- grado III: zone AP6

Sezione Fescoggia

- **grado II: zona AP2**

Sezione Vezio

- ~~grado III~~ zone AP3

### Art. 59 Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti o privati)

1. Gli edifici di interesse pubblico (EP-Comune) sono i seguenti:

Sezione Breno<sup>22</sup>

- EP4 **EP 5**: Magazzino comunale e patriziale e lavatoio comunale (Patriziato)
- ~~EP5~~ **EP 6**: Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo (Parrocchia)
- ~~EP6~~ **EP 7**: Oratorio di S. Rocco (Parrocchia)
- ~~EP7~~ **EP 8**: Scuola verde di ~~Lugano~~ (Città di Lugano)
- ~~EP8~~ **EP 9**: Colonia (Città di Lugano)
- ~~EP9~~ **EP 10**: Centrale telefonica (Direzione di Circondario delle telecomunicazioni)

Sezione Fescoggia

- EP: Oratorio (Parrocchia)
- EP: Cappella (Patriziato)

Sezione Mugena

- EP 4: Chiesa parrocchiale di Santa Agata (Parrocchia)
- EP 7: Casa patriziale (Patriziato)

Sezione Vezio

- EP 3: Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo (Parrocchia)
- EP 4: Oratorio di Sassello (Parrocchia)
- EP 6: Casa parrocchiale (Parrocchia)
- EP 7: Area di svago (Patriziato)**

Sezione Arosio

- EP 5: Chiesa e casa parrocchiale (Parrocchia)
- EP 6: Oratorio della Madonna in località Cimaronco (Parrocchia)
- EP 7: Cappella del Signore (Parrocchia)
- EP 8: ~~Altre Cappelle~~ **di Toma<sup>23</sup>** (Parrocchia)

<sup>22</sup> Si aggiorna la numerazione dei vincoli EP Altri Enti di Breno a seguito della variante di PR di recente approvazione relativa all'EP4 Serbatoio acqua potabile Roccolo 1.

<sup>23</sup> Il Municipio propone di rinominare questo vincolo affinché la dicitura sia più precisa.

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

~~Sezione Breno – Fescoggia – Mugena – Vezio – Arosio~~

~~Nessun parametro.~~

Sezione Breno

EP 5: Magazzino comunale e patriziale e lavatoio comunale (Patriziato)

È ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni (altezza massima 4.0 m) di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.). Distanza minima da confine: 3.0 m.

EP 6: Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 7: Oratorio di S. Rocco (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 8: Scuola verde (Città di Lugano)

È ammessa la costruzione di un edificio per accogliere la scuola nel verde nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- SUL max. 1'200 m<sup>2</sup>;
- altezza massima alla gronda: 7.5 m;
- altezza massima al colmo: 9.5 m;
- distanza minima da confine: 3.0 m.

Sono pure ammesse piccole infrastrutture di svago (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.) e la manutenzione a verde del suolo, fatta eccezione per piccole superfici di camminamento e di gioco. Nuove infrastrutture all'interno dell'area forestale devono essere compatibili con la legislazione forestale se inserite in area forestale.

EP 9: Colonia (Città di Lugano)

Sono ammessi interventi secondo le prescrizioni della limitrofa zona nucleo del villaggio NV.

È pure ammessa la costruzione di piccole infrastrutture di svago e d'arredo.

EP 10: Centrale telefonica (Direzione di Circondario delle telecomunicazioni)

Sono ammessi interventi secondo le prescrizioni della limitrofa zona residenziale semi-estensiva RSE.

Sezione Fescoggia

EP: Oratorio (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP: Cappella (Patriziato)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

### Sezione Mugena

EP 4: Chiesa parrocchiale di Santa Agata (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 7: Casa patriziale (Patriziato)

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente, nel rispetto del limitrofo bene culturale.

### Sezione Vezio

EP 3: Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 4: Oratorio di Sassello (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 6: Casa parrocchiale (Parrocchia)

Sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento dell'edificio esistente, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 7: area di svago

È ammessa la costruzione di edifici d'interesse pubblico a sostegno delle attività della natura.

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- Altezza massima: 4.0 m
- SUL massima: 140 m<sup>2</sup>

### Sezione Arosio

EP 5: Chiesa e casa parrocchiale (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 6: Oratorio della Madonna in località Cimaronco (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 7: Cappella del Signore (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

EP 8: Cappella di Toma (Parrocchia)

Sono richiamati i disposti dell'art. 35 relativo ai beni culturali e perimetri di rispetto.

3. Sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:

Sezione Arosio

- grado II: zone EP5, EP6, EP7, EP8

Sezione Breno

- grado II: zone ~~EP4~~, EP5, EP6, EP7, EP8, EP9, EP10<sup>24</sup>

Sezione Fescoggia

- grado II: zone EP

Sezione Mugena

- grado II: zone EP4, EP7

Sezione Vezio

- grado II: zone EP3, EP4, EP6, EP7

---

<sup>24</sup> Adeguamento formale dovuto all'aggiornamento della numerazione, come già indicato in precedenza.

## **6. VERIFICA DELLE VARIANTI DI PR**

### **6.1. PREMESSA**

Affinché la variante di PR proposta possa essere approvata in cognizione di causa, di seguito vengono esposti gli elementi principali di verifica delle proposte pianificatorie, se non già affrontati precedentemente.

Qualora il Consiglio di Stato ritenesse di non poter approvare determinate varianti qui proposte, si auspica che le relative decisioni confermino il mantenimento dello stato di diritto vigente piuttosto che istituire dei vuoti pianificatori che comporterebbero inevitabilmente delle difficoltà d'applicazione del diritto.

### **6.2. LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SCHEDA R6 DI PD**

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo. La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro. Per quanto concerne la delimitazione delle zone edificabili si segnala che è attualmente applicabile la scheda R6 di PD, adeguata a seguito dell'aggiornamento della LPT nel 2014. Essa prevede che eventuali aumenti di superficie edificabile devono essere compensati immediatamente affinché non vi sia un aumento complessivo.

Nel caso in esame, le varianti che prevedono la modifica dell'azzoneamento interessano essenzialmente zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT oppure adeguamenti della destinazione d'uso limitati e circoscritti all'interno del territorio ampiamente edificato che si ritiene non abbiano conseguenze relativamente all'estensione globale della zona edificabile, che non contribuiscono ad incrementare la contenibilità del PR e che possono (già in base al PR in vigore) essere assimilati a zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT. Inoltre, in taluni casi, il cambio di destinazione proposto non comporta aumenti di zona edificabile in quanto già il vincolo in vigore ammette l'edificazione oppure l'edificazione è già esistente.

In altri casi ancora, la zona edificabile (talvolta ai sensi dell'art. 18 LPT) viene a ridursi in favore di area forestale e agricola.

Ritenute queste considerazioni, si ritiene che le varianti proposte siano compatibili con la LPT e la scheda R6 di PD.

### 6.3. ZONA AGRICOLA

La Legge sulla conservazione del territorio agricolo (art. 8 e seguenti LTAg) stabilisce che il territorio agricolo, per quanto possibile, deve rimanere destinato all'agricoltura. La diminuzione del territorio agricolo dovrà essere operata solo per importanti esigenze della pianificazione del territorio e previa modifica degli strumenti pianificatori cantonali e comunali, secondo le procedure e le competenze fissate dalla LST.

In caso di sottrazione di terreni agricoli a seguito dell'inclusione degli stessi in zona edificabile, si deve procedere alla compensazione agricola.

Le presenti varianti di PR non prevedono alcuna riduzione della zona agricola, pertanto il tema non viene ulteriormente approfondito.

Tuttalpiù, vi sono rinunce a vincoli di PR in favore della zona agricola.

### 6.4. AREA FORESTALE

Le presenti varianti di PR non prevedono alcuna riduzione della zona forestale; pertanto, il tema non viene ulteriormente approfondito.

Tuttalpiù, vi sono rinunce a vincoli di PR in favore della zona forestale.

### 6.5. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI PIANIFICATORI

La LST ha introdotto<sup>27</sup> il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR.

Vi è prelievo del contributo di plusvalore allorché un terreno viene assegnato alla zona edificabile oppure vi sono modifiche di utilizzazione che comportano un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità. Il contributo viene prelevato a partire da un aumento di valore del terreno a partire da 30'000 .-, ogni aumento inferiore a tale valore è esente da contributo.

Le modifiche del PR oggetto del presente incarto e potenzialmente soggette al prelievo del plusvalore sono le seguenti:

- attribuzione a zona NV di parte dei mapp. 187 parz., 189 parz. e 190 parz. a Breno per una superficie di 156 m<sup>2</sup>;
- attribuzione a zona Rse di parte del mapp. 386 a Breno per una superficie di 2'194 m<sup>2</sup>;
- attribuzione a zona NV di parte del mapp. 71 a Fescoggia per una superficie di 69 m<sup>2</sup>;

---

<sup>27</sup> Modifiche alla LST entrate in vigore il 10.02.2015 e al RLST il 06.11.2015.

- attribuzione a zona NV di parte del mapp. 70 a Mugena per una superficie di 160 m<sup>2</sup>;
- attribuzione a zona NV del mapp. 59 a Vezio per una superficie di 194 m<sup>2</sup>;
- attribuzione a zona Rse di parte del mapp. 349 a Breno per una superficie di 125 m<sup>2</sup>.

La LST ed il relativo regolamento definiscono pure i casi in cui vi è esenzione dal prelievo del plusvalore in funzione del proprietario del fondo: la Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi. Tra gli enti pubblici esenti dal contributo figurano pure gli enti autonomi del diritto comunale ai sensi della LOC.

Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR.

## 6.6. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Le presenti varianti sono anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT.

Taluni aspetti legati alla ponderazione degli interessi sono stati esposti nei singoli capitoli relativi alle varianti di PR contenute nel presente incarto, ai quali si rimanda.

In generale, gli attuali adeguamenti del PR sono promossi dal Municipio per rispondere a diverse necessità di interesse pubblico emerse nel corso degli ultimi anni. A seguito dell'aggregazione comunale, alcuni vincoli risultano superati, altri invece si rendono ora necessari e vengono qui concretizzati. Nell'elaborazione del presente incarto e delle singole proposte, il Municipio ha attentamente valutato le proprie scelte, tenuto conto del contesto più ampio.

In conclusione, ponderati gli interessi in gioco, si ritiene che le presenti varianti di PR siano di interesse pubblico. Nell'elaborazione delle modifiche di PR non sono stati riscontrati interessi divergenti e/o incompatibili di principio; pertanto, si ritiene che le proposte pianificatorie promosse tengano accuratamente conto della ponderazione degli interessi in gioco.

## 7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Le presenti varianti di PR riguardano diversi adeguamenti di vincoli d'interesse pubblico all'interno del nuovo comune di Alto Malcantone, che comportano nuovi costi a carico del Comune. Si tratta in particolare di:

### REALIZZAZIONE DI UN MURO DI SOSTEGNO A SERVIZIO DEL VINCOLO DI POSTEGGIO P4 A BRENO:

- lunghezza 25 ml
- costi d'opera 600 fr./ml
- costo totale **15'000 .-**

### REALIZZAZIONE DEL NUOVO VINCOLO DI POSTEGGIO P8 A BRENO:

- quantitativo 30 posti-auto
- costi d'opera 5'000 fr./posto-auto
- costo totale **150'000 .-**

Non sono previsti oneri espropriativi in quanto il fondo è già di proprietà pubblica. I dettagli progettuali verranno definiti in separata sede e potranno considerare più precisamente gli oneri legati alla realizzazione di quest'opera, tenuto anche conto del contesto morfologico.

### NUOVO PIAZZA DI RACCOLTA DEGLI SCARTI VEGETALI A MUGENA:

- superficie 273 m<sup>2</sup>
- costi espropriativi<sup>28</sup>  $273 \text{ m}^2 * 10 \text{ fr./m}^2 = 2'730 \text{ .-}$
- costi d'opera  $273 \text{ m}^2 * 100 \text{ fr./m}^2 = 27'300 \text{ .-}$
- costo totale **30'030 .-**

### NUOVA AREA DI SVAGO A VEZIO:

- in base al progetto di massima, si stima un costo di realizzazione complessivo pari a circa 150'000.-.
- relativamente ai costi espropriativi, si può ritenere una cifra pari a circa 25'000 .- (ritenuta l'estensione pari a ca 5'000 m<sup>2</sup> ed un valore del terreno pari a circa 5 fr./m<sup>2</sup>). Tale valore potrebbe variare in modo importante considerando che il vincolo è presente nel PR di Vezio da

---

<sup>28</sup> Saranno da considerare anche i costi legati al diritto di passo, attualmente non noti. Le informazioni verranno fornite al CC.

molti decenni; che l'estensione dell'area da espropriare potrebbe ridursi in modo importante in base al progetto concreto e che il Municipio ed il proprietario potrebbero definire delle modalità d'uso del fondo che non implicino l'esproprio materiale.

- costo totale **175'000 .-**

Per quanto riguarda il vincolo di centro rifiuti a Breno non si contemplan in questa sede i costi di realizzazione in quanto le opere sono già state eseguite e finanziate. Anche per la nuova strada di servizio per il serbatoio dell'acqua potabile Roccolo 1 non sono previsti oneri poiché l'opera è già esistente e il fondo di proprietà di Enti pubblici che potranno definire le modalità d'uso con il Municipio. Relativamente al vincolo AP2 a Fescoggia, non si considerano costi realizzativi poiché l'opera è già esistente; non sono nemmeno considerati costi espropriativi poiché il Comune definirà, tramite convenzione, le modalità d'uso del fondo (senza esproprio materiale). Maggiori indicazioni potranno essere fornite al CC in sede di messaggio municipale.

**L'investimento totale** (determinabile all'oggi) a carico del Comune di Alto Malcantone, derivante dalle presenti varianti di PR, è dunque pari a **372'710.-**. Questo investimento è certamente inferiore a quello che sarebbe stato necessario con il PR in vigore, in quanto vi sono numerosi vincoli che sono stati abbandonati e il cui costo non è più da contemplare all'interno degli investimenti a carico dell'Ente pubblico (realizzazione e/o manutenzione). Si tratta in particolare degli stralci dei vincoli:

- piazza di compostaggio ad Arosio;
- giardino a Breno;
- IDA a Breno;
- attrezzature comunali a Breno;
- posteggio (P3) a Breno;
- piazza di giro a Breno;
- centro di protezione civile a Mugena;
- campo di calcio a Vezio.

Si ricorda che il calcolo dei costi, così come l'intero rapporto di pianificazione, ha valore indicativo. La presente valutazione degli investimenti è una verifica di grande massima elaborata sulla base di opere con caratteristiche analoghe e di recente realizzazione.

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

## 8. CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico per l'aggiornamento di alcuni vincoli iscritti nei PR delle cinque Sezioni del Comune di Alto Malcantone.

Le varianti di PR seguono la procedura di adozione prevista dalla LST:

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



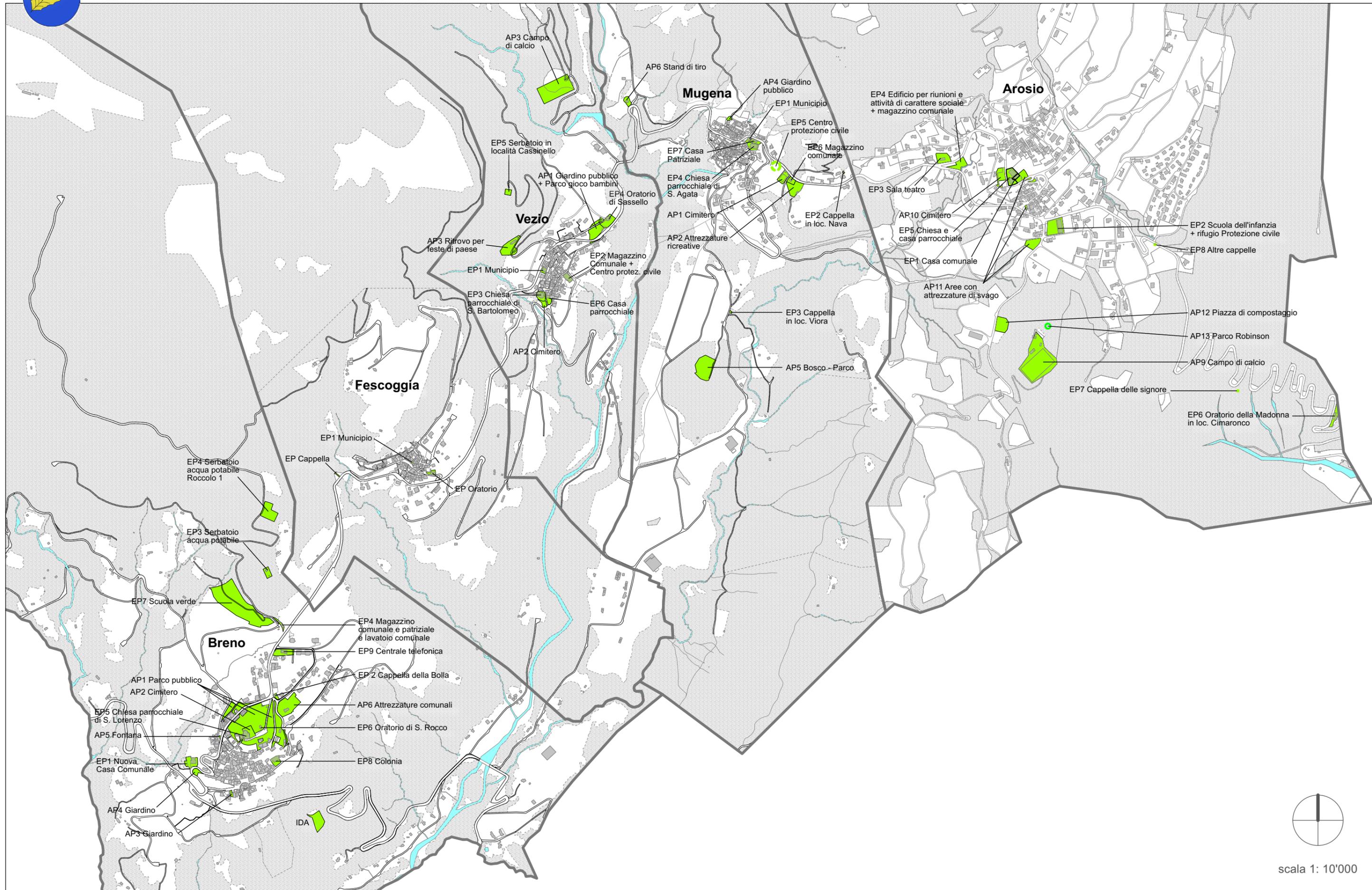
Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione. Le presenti rappresentazioni grafiche sono una trasposizione dei geodati digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione e non hanno carattere vincolante.

## **ALLEGATO 1**

### **UBICAZIONE DEI VINCOLI AP-EP IN VIGORE | 1:10'000**

---







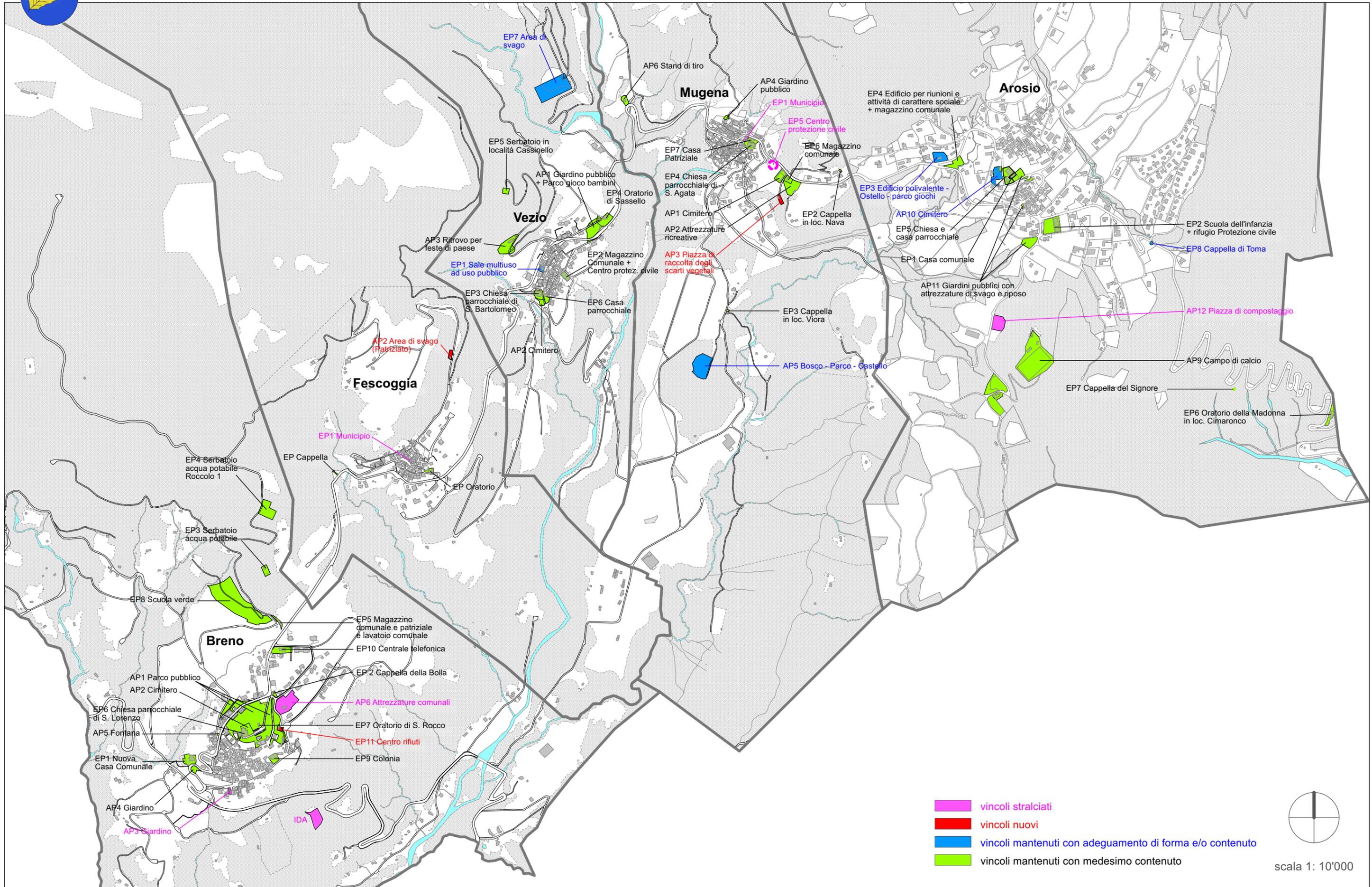
Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione. Le presenti rappresentazioni grafiche sono una trasposizione dei geodati digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione e non hanno carattere vincolante.

## **ALLEGATO 2**

### **UBICAZIONE DELLE VARIANTI RELATIVE AI VINCOLI AP-EP | 1:10'000**

---







Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione. Le presenti rappresentazioni grafiche sono una trasposizione dei geodati digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione e non hanno carattere vincolante.

## **ALLEGATO 3**

### **PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO | 1:2'000**

---

*V. piano allegato separatamente*



## **ALLEGATO 4**

**VINCOLO AP3 – RITROVO PER FESTE DI PAESE (VEZIO)**

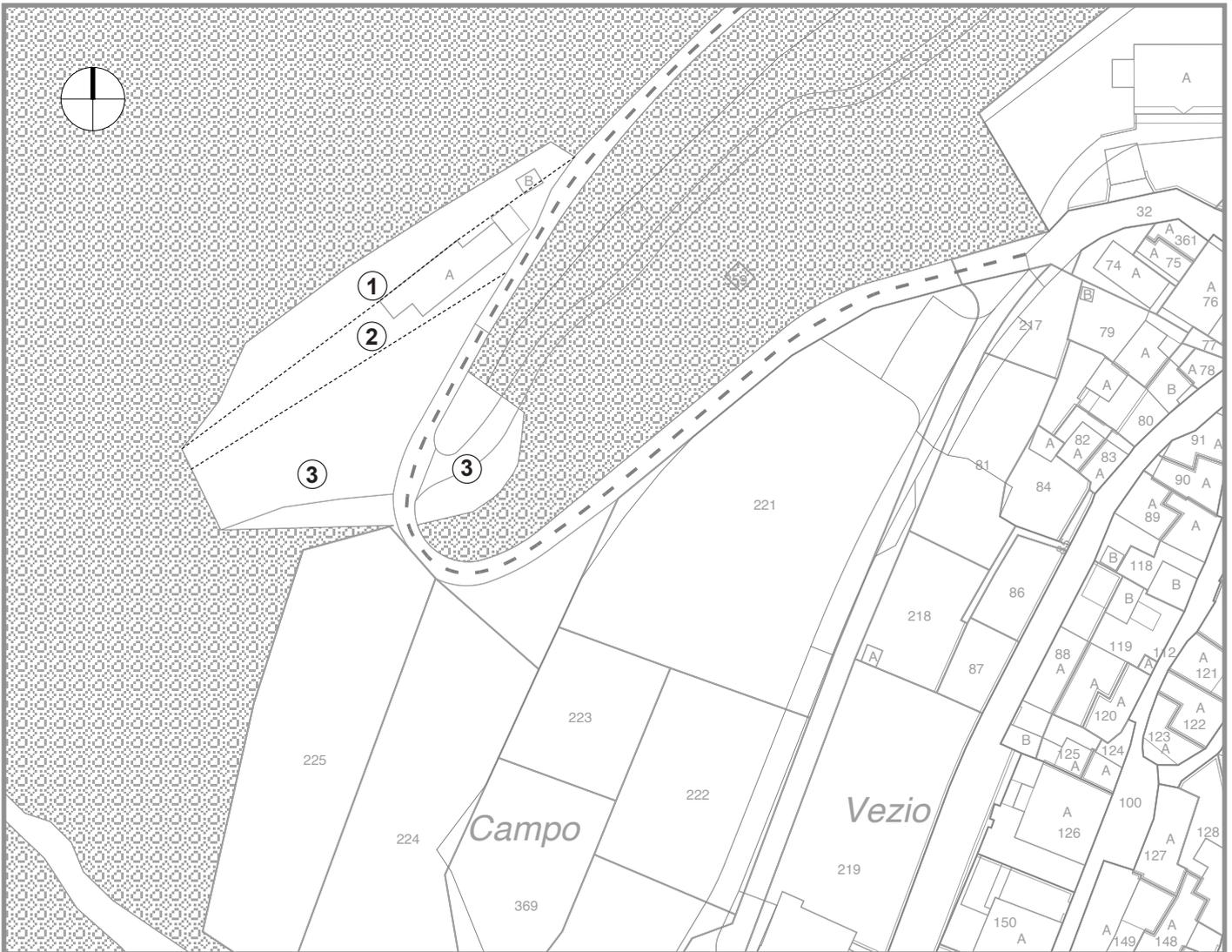
**PLANIMETRIA | 1:1'000**

---

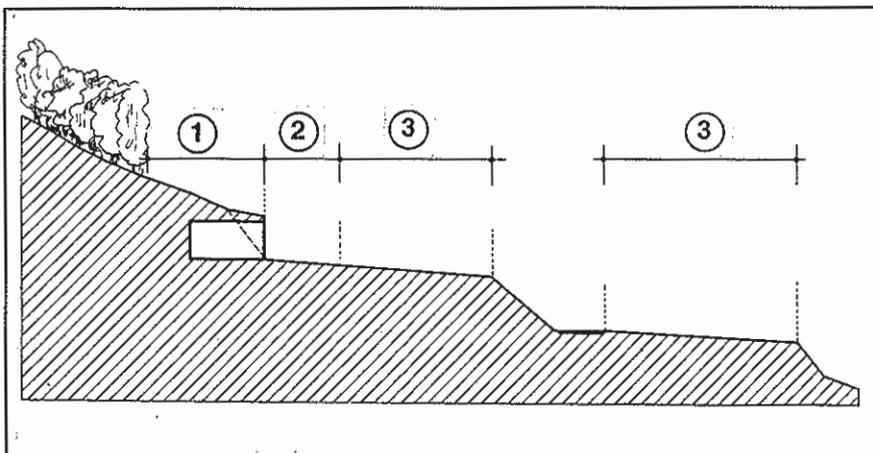


# Allegato grafico all'art. 58 NAPR / AP3: ritrovo per feste di paese

Planimetria scala 1 : 1'000



Sezione scala 1 : 500



## Legenda

- ① Area per la realizzazione di costruzioni accessorie interrato
- ② Area per la realizzazione di costruzioni accessorie fuori terra
- ③ Area per le infrastrutture ricreative (area di ballo, giochi, palco, ecc.)



Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione.  
Le presenti rappresentazioni grafiche sono una trasposizione dei geodati digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione e non hanno carattere vincolante.

## PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Scala 1: 2000

Aprile 2025

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO  
Via Locatelli 11, CH - 6802 Everso  
+41 (0)51 220 91 99, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN  
IDEA

### SEZIONE DI AROSIO

- AP9 campo di calcio
- AP10 cimitero
- AP11 aree con attrezzature di svago e riposo
- AP13 Parco Robinson

- Edifici di interesse pubblico EP (Comune)
- EP1 casa comunale
- EP2 scuola dell'infanzia + rifugio protezione civile
- EP3 edificio polivalente - ostello - parco giochi
- EP4 edificio per riunioni e attività di carattere sociale + magazzino comunale

#### Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti)

- Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)
- EP5 chiesa e casa parrocchiale (Parrocchia)
- EP6 oratorio della Madonna in località Cimaronco (Parrocchia)
- EP7 cappella del Signore (Parrocchia)
- EP8 cappella di Toma

### SEZIONE DI BRENO

- Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)
- AP1 parco pubblico
- AP2 cimitero
- AP4 giardino

#### Edifici di interesse pubblico EP (Comune)

- EP1 nuova casa comunale
- EP2 cappella della Bolla
- EP3 serbatoio acqua potabile
- EP4 serbatoio acqua potabile Roccolo 1
- EP11 centro rifiuti

#### Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti)

- AP5 fontana (Cantone)
- Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)
- EP5 magazzino comunale e pattinabile e lavatoio comunale (Patriato)
- EP6 chiesa parrocchiale di S. Lorenzo (Parrocchia)
- EP7 oratorio di S. Rocco (Parrocchia)
- EP8 scuola verde (Città di Lugano)
- EP9 colonia (Città di Lugano)
- EP10 centrale telefonica (Direzione di Circondario delle Telecomunicazioni)

### SEZIONE DI FESCOGGIA

- Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)
- Attrezzature di interesse pubblico EP (Comune)
- Edifici di interesse pubblico EP (Comune)
- AP2 Area di svago (Patriato)

- Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)
- EP oratorio (Parrocchia)
- EP cappella (Patriato)

### SEZIONE DI MUGENA

- Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)
- AP1 cimitero
- AP2 attrezzature ricreative
- AP3 piazza di raccolta degli scarti vegetali
- AP4 giardino pubblico
- AP5 bosco - parco - castello

- Edifici di interesse pubblico EP (Comune)
- EP2 cappella in località Nava
- EP3 cappella in località Viora
- EP6 magazzino comunale

#### Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti)

- AP6 stand di tiro (Società Tiratori)

- Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)
- EP4 chiesa parrocchiale di Santa Agata (Parrocchia)
- EP7 casa patrizia (Patriato)

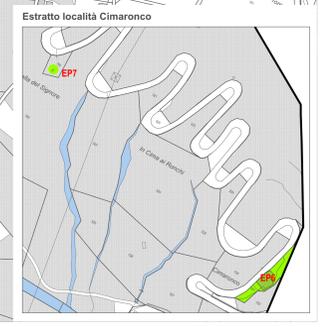
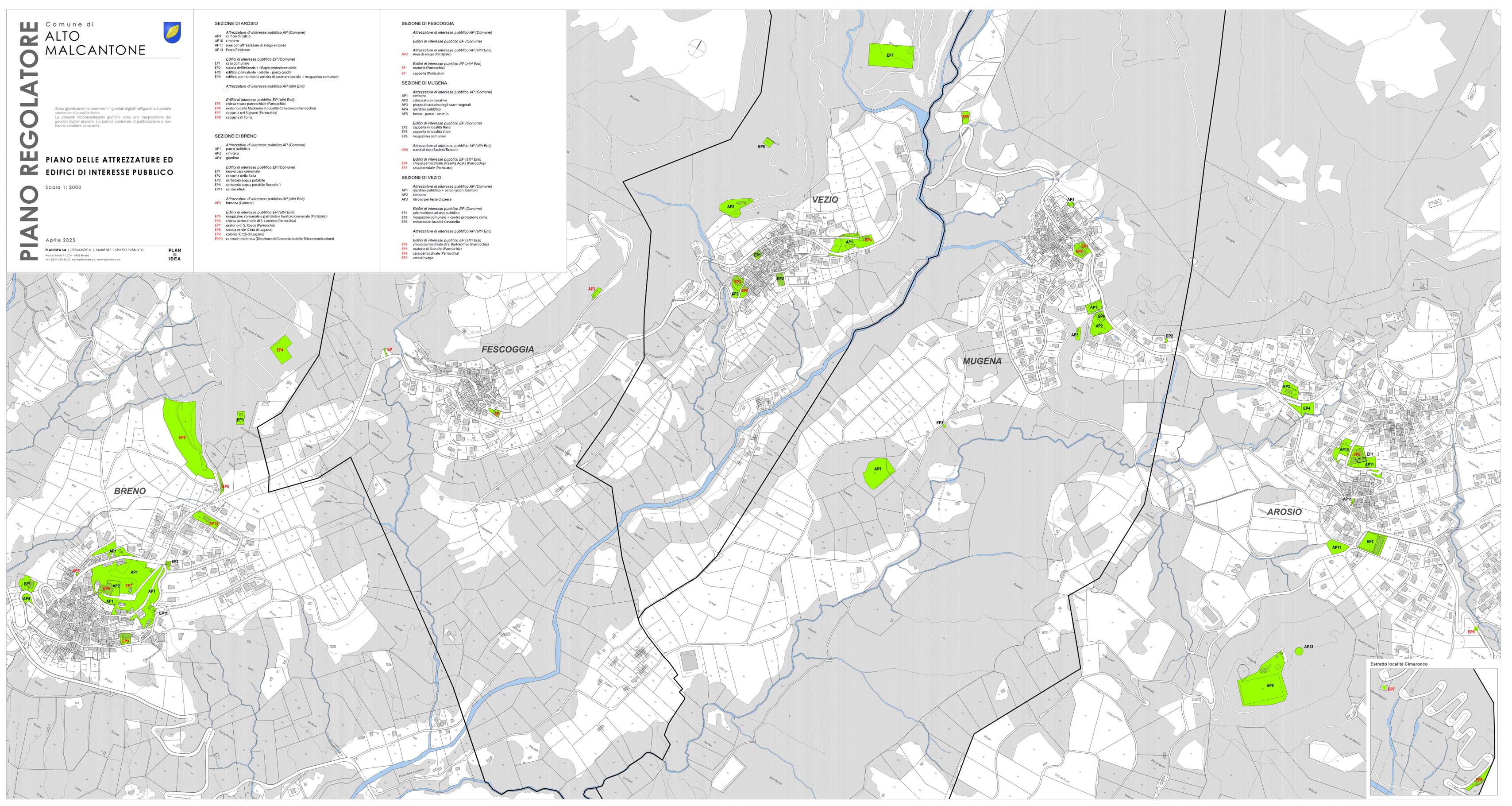
### SEZIONE DI VEZIO

- Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)
- AP1 giardino pubblico + parco giochi bambini
- AP2 cimitero
- AP3 ritrovo per feste di paese

- Edifici di interesse pubblico EP (Comune)
- EP1 sala multiscopo ad uso pubblico
- EP2 magazzino comunale + centro protezione civile
- EP5 serbatoio in località Cassinello

#### Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti)

- Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)
- EP3 chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo (Parrocchia)
- EP4 oratorio di Sassetto (Parrocchia)
- EP6 casa parrocchiale (Parrocchia)
- EP7 area di svago



Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 18 maggio 2017 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Alto Malcantone**

**concernente l'aggiornamento dei vincoli per edifici ed attrezzature di interesse pubblico e altre modifiche puntuali,**

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

#### 1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottouti-

lizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azionamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE**

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

a) Fascicolo A4 intitolato "*Varianti PR. Aggiornamento vincoli AP-CP. Adeguamento PR Vezio. Adeguamento PR Breno*" (marzo 2017), comprendente:

- Rapporto di pianificazione;
- adeguamento delle norme di attuazioni (NAPR);
- aggiornamento del programma di realizzazione;
- allegati grafici.

b) Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (scala 1:2000, marzo 2017).

### **2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE**

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio dei beni culturali..... 30.03.2018
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni ..... 08.08.2017
- Ufficio della natura e del paesaggio..... 14.12.2017
- Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ..... 25.08.2017
- Sezione dell'agricoltura..... 11.09.2017
- Sezione forestale..... 03.07.2017
- Servizio costruzioni PCi..... 24.07.2017
- Sezione della logistica ..... 25.07.2017

## **3. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

Il Comune di Alto Malcantone è stato istituito nel 2005 a seguito dell'aggregazione degli ex Comuni di Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio e dispone di un

Piano regolatore per ognuna delle Sezioni che lo compone. Gli stessi sono stati approvati dal Consiglio di Stato nelle seguenti date:

- Arosio: 12 luglio 2007 con ris. no. 3797;
- Breno: 6 agosto 1986 con ris. no. 4367;
- Fescoggia: 11 giugno 1985 con ris. no. 3162;
- Mugena: 19 dicembre 1989 con ris. no. 10390;
- Vezio: 24 aprile 1990 con ris. no. 2815.

A seguito del processo aggregativo, il Municipio di Alto Malcantone ha deciso di valutare lo stato dei PR in vigore in relazione al nuovo contesto territoriale. Quest'analisi è sfociata nell'allestimento della presente variante la quale, attraverso modifiche puntuali, ha lo scopo di:

- aggiornare i vincoli AP-EP in funzione degli effettivi bisogni attuali e futuri;
- dar seguito all'accoglimento di due ricorsi inoltrati nell'ambito dell'approvazione del PR di Vezio;
- adeguare il PR della Sezione di Breno con lo stralcio del vincolo di posteggio P3 e conseguente attribuzione alla zona EP6, l'adeguamento del vincolo di posteggio P4 e lo stralcio della piazza di giro sul mappale 349 RFD con relativa attribuzione alla zona residenziale;
- adattare conseguentemente il palinsesto normativo.

#### **4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE**

##### **4.1. ZONE PER ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

###### **4.1.1. Premessa**

I Piani regolatori delle Sezioni comunali del Comune di Alto Malcantone, per la quasi totalità, sono stati impostati e concepiti negli anni '80. Son pertanto trascorsi più di 25 anni dalla loro entrata in vigore, questo significa che in base a quanto sancito dagli articoli 21 LPT, rispettivamente 33 Lst, sono abbondantemente trascorsi i tempi entro i quali sottoporre i Piani ad una verifica complessiva. Ciò premesso e in ragione dei compiti che vedranno impegnato il Municipio per dar seguito agli indirizzi e alle misure delle schede R6 (Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili) e R10 (Qualità degli insediamenti) del Piano direttore, adottate dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018, così come l'adattamento alla legislazione federale a cantonale applicabile, si impone un aggiornamento complessivo dello strumento pianificatorio comunale e non solo, quindi, un'aggiornamento dei vincoli per edifici e attrezzature di interesse pubblico.

Quest'esercizio è altresì necessario per affrontare il tema legato all'aggiornamento dei vincoli pubblici in maniera maggiormente integrata e coerente con il reale fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni. Nella fattispecie, alcune misure comportano l'abbandono di vincoli pubblici e l'attribuzione delle rispettive superfici a zone destinate all'abitazione, quali ad esempio l'adeguamento dell'estensione del vincolo AP10 – cimitero ad Arosio, lo stralcio del vincolo AP6 – attrezzature comunali a Breno e lo stralcio del vincolo EP1 – Municipio a Mugena. È pertanto necessario considerare in primo luogo il tema relativo alla contenibilità del PR e, in via subordinata, quello relativo al contributo al plusvalore. Temi questi

che devono essere affrontati per mezzo di un'analisi generale dello strumento pianificatorio comunale.

Inoltre, alcune delle proposte sono in difetto delle necessarie giustificazioni. A tal riguardo, il Dipartimento rammenta che non solo la codifica di una nuova zona d'interesse pubblico, bensì anche la rinuncia, richiede di essere convenientemente motivata. Non è infatti sufficiente argomentare lo stralcio affermandone l'inattualità o la superfluità, al contrario è indispensabile dimostrare puntualmente che un dato vincolo non possa adempiere ad altre funzioni d'interesse pubblico. In altre parole, va attentamente valutata l'opportunità di riutilizzare i rispettivi spazi per destinazioni d'interesse pubblico volti a soddisfare le esigenze per i prossimi 15 anni. Infine, l'aggiornamento delle zone d'interesse pubblico andrebbe inteso anche quale occasione per arricchire, preservare o riqualificare il territorio ponendo particolare attenzione al tema della qualità dello spazio urbano e, segnatamente, alla tutela degli spazi liberi, che rientra tra le misure volte a indirizzare uno sviluppo centripeto degli insediamenti nel rispetto del paesaggio naturale e culturale secondo criteri di qualità architettonica e urbanistica così come esatto dalle schede R6 e R10 del PD adottata dal CdS il 27 giugno 2018, e in pubblicazione dal 3 settembre 2018.

#### **4.1.2. Osservazioni puntuali**

Per alcune delle proposte, il Dipartimento ritiene inoltre opportuno puntualizzare alcuni aspetti di dettaglio che meritano di essere presi in considerazione.

##### **a Sezione di Arosio**

##### **AP15 – Attrezzature di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Iduno ed EP16 – Edificio di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico e località Agra e Induno**

##### Proposta

Il Municipio di Alto Malcantone, allo scopo di promuovere le attività turistiche in località Agra e Induno, propone di istituire, in località Sgambada, una zona di interesse pubblico di circa 2000 mq. Nello specifico, il Municipio intende destinare a EP16 – Edificio di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Induno il grotto in località Sgambada (fmn. 210 RFD) e a AP15 – Attrezzature di supporto ai comparti d'interesse ricreativo e turistico in località Agra e Induno parte dei mappali 131, 132 e 210 RFD Arosio. All'interno di quest'ultima sono previste attrezzature per il mantenimento dei cavalli (fmn. 210 RFD) e, a seguito di un colmataggio con materiale di scavo non inquinato, la realizzazione di circa 30 stalli veicolari (fmn. 131-132 RFD). La proposta è subordinata ad un'autorizzazione a dissodare la cui documentazione verrà allestita in funzione dell'esito del presente esame.

##### Esame

Il Dipartimento è dell'avviso che, come d'altronde già segnalato dal CdS nell'ambito della revisione del PR della Sezione di Arosio, l'inclusione nella zona EP16 dell'esercizio pubblico esistente non sia corretta dal punto di vista pianificatorio. Infatti, poiché di proprietà privata e in ragione del fatto che non sia dato a sapere in che misura, tramite vincoli o accordi particolari, il grotto svolga una funzione pubblica d'interesse comunale, la sua inclusione tra le superfici a destinazione pubblica non si giustifica. Per poter eventualmente annoverare l'esercizio del grotto tra gli edifici di interesse pubblico comunale sarebbe necessario vinco-

lare a livello normativo o con accordi e/o convenzioni questo statuto di pubblica utilità.

Ad ogni modo, per le ragioni espresse all'interno del Rapporto di pianificazione, il Dipartimento ritiene che la struttura svolga piuttosto una funzione turistica. Per questo motivo, se sorretta da valide argomentazioni, l'istituzione di una zona speciale a vocazione turistica corredata da parametri edificatori commisurati alle reali esigenze per i prossimi 15 anni, potrebbe invece entrare in linea di conto.

A mente dello scrivente Dipartimento nemmeno la superficie destinata ad accogliere un eventuale maneggio è sorretta da valide motivazioni ed è quindi in difetto degli elementi probanti la necessità di una simile misura, tanto più che le normative proposte non esplicitano in maniera chiara ed univoca i contenuti ammessi, ma si limitano ad esprimere una possibile utilizzazione. Considerato inoltre che il territorio in questione andrebbe ad intaccare una superficie idonea allo sfalcio, la proposta, così come presentata, comporterebbe un sacrificio di territorio agricolo non corrisposta da un interesse pubblico superiore sorretto da validi argomenti.

In merito alla prevista realizzazione di posti auto, il Dipartimento rammenta che in generale i posteggi si distinguono in:

- a. posteggi privati: superfici di proprietà privata, sistemate ed utilizzate per il parcheggio di veicoli, che sono accessibili ad una cerchia ristretta e determinata di persone e;
- b. posteggi pubblici: superfici sistemate ed utilizzate per il parcheggio di veicoli che indipendentemente dalla proprietà, sono accessibili ad una cerchia indeterminata di persone.

Dalla documentazione all'esame si evince che il posteggio servirebbe quale supporto all'intero comparto (Grotto Sgambada, campo da calcio, sentieri, ecc.) svolgendo pertanto la funzione di posteggio pubblico. Contrariamente a quanto previsto dall'Esecutivo comunale, lo stesso non va quindi integrato all'interno della zona d'interesse pubblico, bensì va codificato nel Piano del traffico quale posteggio pubblico. In quest'ottica lo stesso deve inoltre trovare giustificazione ed essere dimensionato dal calcolo del fabbisogno in posteggi che dovrà tenere conto, tra le altre cose, delle esigenze legate alla futura proposta pianificatoria del comparto.

#### Conformità con la legislazione forestale

Per quanto attiene al coordinamento con la legislazione forestale, il Dipartimento coglie l'occasione per segnalare che in termini generali, giusta l'articolo 3 LFo, l'area forestale non va diminuita. La foresta deve venire conservata quale ambiente naturale di vita e nella sua estensione e ripartizione geografica. Deve inoltre poter continuare a svolgere le sue funzioni protettive, sociali ed economiche (cfr. art. 1 cpv. 1 LFo; DTF 117 Ib 327 consid. 2). Ne consegue che i dissodamenti sono di principio vietati (art. 5 cpv. 1 LFo). Si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo (art. 4 LFo).

Ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 LFo può venir concessa una deroga se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e se sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

- l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;
- l'opera soddisfa materialmente le condizioni della pianificazione del territorio;
- il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente.

Non sono considerati gravi motivi interessi finanziari, quale uno sfruttamento più redditizio del suolo o l'acquisizione di terreno a buon mercato per scopi non forestali (art. 5 cpv. 3 LFo). Va inoltre tenuto conto della protezione della natura e del paesaggio (art. 5 cpv. 4 LFo).

A tal proposito, se nel principio a questa fase della procedura possono essere riconosciuti soddisfatti i requisiti sopra menzionati per quanto attiene all'ampliamento della discarica con formazione di posteggi, questo non è il caso per il previsto dissodamento in prossimità del Grotto Sgambada. Ad ogni modo, la decisione formale sul dissodamento sarà emanata dal CdS nell'ambito dell'approvazione del PR, secondo il principio del coordinamento delle procedure.

#### Conformità con la legislazione ambientale

##### ▪ Protezione delle acque

Il mappale 210 RFD è interessato marginalmente dalle zone S2 e S3 di protezione delle sorgenti Vallone, Terra Rossa e Boschetti. All'interno di tali zone di protezione saranno pertanto ammesse solo le attività e gli impianti compatibili con le esigenze di protezione delle acque ai sensi della Legge sulla protezione delle acque (LPaC), dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPaC) e delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee.

##### ▪ Approvvigionamento idrico

In merito all'urbanizzazione dell'EP16, si chiede che nella documentazione che verrà allestita per adozione ed approvazione venga caratterizzato il sistema attuale di smaltimento delle acque e che vengano specificati eventuali adattamenti (e relative conseguenze finanziarie) legati ai futuri contenuti previsti all'interno dell'area, conformemente al Piano generale di smaltimento delle acque (PGS) approvato nel 2016 e al regolamento comunale delle canalizzazioni.

##### ▪ Gestione dei rifiuti

Il mappale 132 RFD, oggetto del previsto colmataggio è iscritto nel catasto dei siti inquinati. Si ricorda che i siti inquinati possono essere modificati attraverso la costruzione o la trasformazione di edifici e d'impianti, al contrario dei siti contaminati (siti inquinati obbligatoriamente da risanare), senza particolari limitazioni. L'unico vincolo esistente è dato dal fatto che qualsiasi materiale che dovesse essere scavato dalle aree potenzialmente inquinate, dovrà essere controllato analiticamente (a dipendenza degli interventi previsti: indagine preliminare ai sensi dell'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati (OSiti) o controllato ai sensi dell'Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti (OPSR) del materiale di scavo), e smaltito, previa autorizzazione cantonale, conformemente ai disposti dell'OPSR.

Tenuto conto della prevista copertura del sito inquinato con circa 5'000 mc di materiale di scavo non inquinato (colmataggio) e la successiva realizzazione di posteggi, si segnala fin d'ora che nell'ambito della presentazione della domanda di costruzione dovrà essere allegato un rapporto ai sensi OSiti/OPSR, allestito da uno studio specializzato, che evidenzia la delimitazione orizzontale e verticale del deposito, questo in modo da permettere la precisa localizzazione futura, a progetto ultimato, dello stesso. Affinché il progetto previsto rispetti inoltre i disposti dell'art.3 OSiti, sarà necessario essere certi che il sito non sia all'origine (o non diventi origine) di effetti dannosi o molesti. Infine, in ragione dell'esiguità volumetrica del deposito rispetto al riempimento prospettato, si chiede di valutare l'opportunità della bonifica completa del sito inquinato.

## ***b Sezione di Fescoggia***

### **AP2 – Ritrovo per le feste**

#### Proposta

All'interno di una piccola superficie del mappale 343 RFD, che il PR in vigore attribuisce alla zona forestale, sono saltuariamente organizzate feste e attività di svago. In ragione di ciò il Municipio ne propone l'attribuzione alla zona AP2 – ritrovo per le feste, in sovrapposizione all'area boschiva richiedendo, al contempo, un'autorizzazione eccezionale di utilizzazione della foresta ai sensi dell'art. 16 LFo.

#### Esame

Sebbene nel principio, la volontà di codificare questa superficie quale zona d'interesse pubblico allo scopo di indentificare e circoscrivere l'effettiva area utilizzata a tale scopo sia condivisa dallo scrivente Dipartimento, è necessario tener conto di quanto segue.

#### Conformità con la legislazione forestale

Innanzitutto, in ragione del fatto che l'azzonamento di base rimane l'area forestale, è necessario che il disciplinamento della zona specifichi il tipo di attività ammesse così come il fatto che le medesime devono essere compatibili e non pregiudicare le funzioni del bosco. Dal punto di vista formale si chiede che l'area sia rinominata in area di svago.

#### Conformità con la legislazione ambientale

Inoltre, è necessario considerare che l'area si trova all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee S2 provvisoria della sorgente Acqua Calda, di proprietà del Comune di Alto Malcantone dove non sono ammesse infrastrutture temporanee o permanenti per manifestazioni culturali o sportive.

Il Municipio deve pertanto decidere tra il mantenimento della tutela pianificatoria delle acque sorgive o l'istituzione della nuova AP2, comunicando tempestivamente, se del caso, l'intenzione di abbandonare la fonte di alimentazione idrica all'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico giustificandola nell'ambito della specifica pianificazione comunale in materia.

Qualora il comune intendesse mantenere la fonte di approvvigionamento idrico è invece necessario procedere con la delimitazione delle zone di protezione definitive. Tale delimitazione permetterà di definire le restrizioni d'uso e di calibrare le misure di protezione.

In caso contrario va chiesto formale stralcio delle zone di protezione. A questo proposito si rileva che i Piani di protezione delle acque sotterranee (PPAS) sono i piani settoriali previsti dalla della Legge sulla protezione delle acque (LPAC) e Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALLIA), allestiti dai proprietari delle captazioni e subordinati all'approvazione definitiva del Consiglio di Stato. In quanto pianificazione di ordine superiore, il Piano regolatore ne deve essere uniformato (art.18 cpv.3 Lst).

Prima di procedere con l'eventuale adozione della proposta AP2, il Municipio dovrà pertanto contattare l'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico come sopra indicato. I vincoli pianificatori che in-

combono sui mappali interessati decadranno solo dopo il formale stralcio delle zone S.

### **c Sezione di Mugena**

#### **AP3 – Piazza di compostaggio**

##### Proposta

Il Municipio propone di vincolare quale AP3 – Piazza di compostaggio una superficie di 272 mq su parte del mappale 203 RFD, giustificando la scelta con l'esistenza, sull'area in questione, dell'attuale deposito di scarti vegetali.

##### Esame

Il Dipartimento è dell'avviso che le giustificazioni apportate a sostegno della misura siano insufficienti. Lo scrivente Dipartimento ritiene che l'ente pianificante debba meglio sostanziare l'effettiva necessità di disporre e pianificare la piazza, illustrando i motivi secondo i quali l'attività debba essere predisposta proprio in tale luogo. Occorre inoltre approfondire le questioni legate all'accesso. Infatti, sebbene l'area sia di fatto raggiungibile grazie ad una strada esistente, questa non risulta urbanizzata dal punto di vista pianificatorio. La pianificazione della zona dovrà quindi, se del caso, essere subordinata alla pianificazione di una strada di servizio che ne garantisca l'accessibilità non solo dal profilo fattuale ma anche da quello giuridico.

In ragione del fatto che la nuova AP3 è proposta in prossimità dell'area boschiva sarebbe inoltre necessario prevedere un accertamento puntuale dell'area forestale che ne determini con esattezza l'andamento e, qualora l'area risultasse occupata da bosco, procedere con un'istanza di dissodamento tenendo conto del fatto che per il buon esito della procedura è necessaria l'attestazione dell'ubicazione vincolata dell'opera. In seguito, dove necessario, andrà inserito a PR il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile.

##### Conformità con la legislazione ambientale

###### ▪ Gestione dei rifiuti

In aggiunta a quanto precede, si segnala che le ridotte dimensioni dell'area non permettono la gestione di una piazza di compostaggio nella quale avvengono l'accettazione, la lavorazione e la maturazione degli scarti vegetali, ma unicamente una *piazza di raccolta degli scarti vegetali* da dove gli scarti vengono periodicamente allontanati per essere destinati ad un impianto di compostaggio centralizzato.

La politica cantonale in materia di scarti vegetali contenuta nel capitolo G del Piano di gestione dei rifiuti prevede infatti che in linea di principio il compostaggio venga centralizzato il più possibile in impianti di compostaggio d'importanza sovregionale in grado di accogliere importanti quantità di scarti vegetali e di praticare la loro maturazione in modo controllato e professionale.

###### ▪ Protezione dell'aria

La pianificazione della nuova zona AP3 solleva alcune incertezze anche per quanto attiene alla protezione dell'aria. Nello specifico la zona verrebbe a trovarsi nelle immediate vicinanze di abitazioni in zona residenziale e questo tipo di impianti è potenzialmente molesto per i vicini residenti.

Considerato che l'impianto – benché esistente – viene pianificato solo in questa sede, si invita il municipio ad approfondire ulteriormente questa tematica, rendendo conto nel Rapporto di pianificazione della ponderazione degli interessi effettuata nell'ambito di una pianificazione degli impianti per la gestione dei rifiuti adeguata per servire efficacemente il comprensorio delle frazioni di Arosio e Mugena tenuto conto dei potenziali effetti dell'impianto a livello locale e di possibili ubicazioni alternative.

#### **4.1.3. Osservazioni generali**

##### **a Limite del bosco a contatto con la zona edificabile**

Poiché numerose zone d'interesse pubblico del Comune si trovano in prossimità dell'area forestale e in ragione del fatto che per nessuna delle Sezioni è stato inserito il limite del bosco a contatto con la zona edificabile, è indispensabile determinare con esattezza l'andamento del bosco in funzione del suo accertamento e, se del caso, adeguare di conseguenza le zone a vocazione pubblica o, qualora necessario, prevedere un'istanza di dissodamento coordinata. Tale limite andrà poi inserito a PR.

Quest'operazione dev'essere estesa al resto delle zone edificabili comunali.

##### **b Prevenzione dei rumori**

Il territorio oggetto delle varianti in esame è poco colpito da rumori generati da infrastrutture di trasporto o impianti vari. Ritenuto quanto sopra, cambiamenti di destinazione d'uso o delimitazioni di nuove zone edificabili non fanno oggetto di particolari osservazioni, se non per quanto attiene all'assegnazione del corretto grado di sensibilità al rumore (GdS) ai sensi dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF). A tal proposito, in base all'art.43 OIF:

*Nelle zone di utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:*

*a. [..]*

*b. Il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;*

*c. Il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole.*

*d. [..]*

Secondo le indicazioni che precedono alle zone d'interesse pubblico (AP-EP) andrebbe quindi di principio assegnato il GdS II (e non il GdS III). In ragioni di ciò, eventuali scelte alternative devono essere giustificate all'interno del Rapporto di pianificazione.

Per le zone in cui venisse confermato il GdS III sarà necessario specificare nelle norme che all'interno delle stesse non sono ammissibili locali sensibili al rumore. In caso contrario andrà assegnato il GdS II.

Per la zona EP10 – Centro rifiuti nella Sezione di Breno, poiché circondata da zone aventi il GdS II, è più opportuno assegnare il GdS II.

**c AP9 – Campo da calcio (Arosio)**

Sebbene la zona d'interesse pubblico in questione non sia oggetto di modifiche, si coglie l'occasione per segnalare che l'area è parzialmente interessata dalle zone di protezione delle sorgenti Vallone, Terra Rossa e Boschetti, di proprietà del Comune di Manno. Considerato il potenziale conflitto con la tutela delle acque che potrebbe derivare dall'utilizzo del campo sportivo, è auspicabile che nella corrispettiva norma venga specificato l'esistenza delle limitazioni d'uso e le misure di protezione delle acque sotterranee alle quali sottostà il comparto, oltre che l'obbligo di sentire preventivamente il proprietario della captazione circa i progetti e le manifestazioni previsti all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee,

**d Serbatoi acqua potabile**

Si rileva che nel Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico in esame non sono indicati i serbatoi di acqua potabile delle Sezioni di Arosio, Fescoggia e Mugena. Si rammenta che tutti gli edifici e i manufatti per l'approvvigionamento idrico devono essere inseriti a Piano regolatore quali zone d'interesse pubblico. Si chiede di completare i piani in questo senso.

**e Protezione della popolazione**

Tenuto conto dei dati relativi alla popolazione ed ai rifugi realizzati nel settore abitativo e lavorativo, rilevati durante i corsi di pianificazione e attribuzione (PIAT) nel mese di novembre 2013 e coordinati dal Consorzio Pci Lugano Campagna, la situazione può essere così riassunta:

Popolazione	148	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>702</u>	
<b>Disavanzo</b>	<b>646</b>	<b>Grado di copertura del 52.1%</b>
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>38</u>	
<b>Disavanzo totale</b>	<b>608</b>	<b>Grado di copertura del 54.9%</b>

Con la variante all'esame il Municipio prevede lo stralcio del vincolo EP5 – Centro protezione civile nella Sezione di Mugena. Il Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico identifica tuttavia altre superfici in zona AP-EP destinate ad accogliere un rifugio pubblico di protezione civile.

Nel caso in cui il comune intendesse realizzare una nuova costruzione di interesse pubblico o privato, è invitato a verificare la possibilità di realizzare pure un rifugio di protezione civile al fine di coprire l'attuale disavanzo di 608 posti protetti.

**4.1.4. Norme di attuazione**

In generale il Dipartimento osserva che le norme di attuazione non comprendono i parametri edificatori associati alle varie zone di interesse pubblico. Questo aspetto dovrà essere approfondito e le normative aggiornate attraverso l'introduzione di queste specifiche.

Per il resto si rimanda alle osservazioni formulate nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale concernente l'armonizzazione delle norme di PR del Comune di Alto Malcantone.

## 4.2. MODIFICHE A SEGUITO DELLA RIS CdS n.2815 DEL 24.04.1990 - ACCOGLIMENTO RICORSI

Quale premessa è opportuno puntualizzare che nel lasso di tempo intercorso tra la richiesta di variante da parte del CdS (ris. n.2815 del 24.04.1990) e l'inoltro della presente documentazione, è entrata in vigore la revisione parziale della Legge sulla pianificazione del territorio (1° maggio 2014). Quest'ultima volge ad una gestione parsimoniosa del suolo attraverso l'ammissione di zone edificabili più contenute e di insediamenti compatti. In particolare, le norme transitorie (artt. 38a LPT e 52a OPT) impongono ai Cantoni l'adattamento dei propri Piani direttori (PD) secondo i requisiti degli artt. 8 e 8a LPT entro cinque anni dall'entrata in vigore di tale modifica e impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili del Cantone fino all'approvazione, da parte del Consiglio federale, dell'adeguamento del PD. Ne risulta che nuovi azzonamenti sono ammessi nella misura in cui la stessa superficie venga dezonata (principio del compenso).

Le modifiche all'esame sono quindi valutate in applicazione del nuovo quadro giuridico.

### 4.2.1. Mappale 59 RFD Alto Malcantone – Vezio

#### Proposta

In sede di approvazione del PR della Sezione di Vezio (ris. CdS n.2815 del 24 aprile 1990) il CdS ha accolto il ricorso con il quale veniva censurata l'istituzione il vincolo di posteggio pubblico previsto sull'allora mappale 317 (ora 59 RFD). In particolare, accogliendo il ricorso, il CdS chiede di formalizzare una variante pianificatoria atta ad attribuire l'intero fondo in zona NV e disciplinare la relativa edificazione con normative a tutela del punto di vista panoramico.

Prendendo atto di tale decisione con la variante all'esame, il Municipio propone l'attribuzione del fondo in discussione alla zona NV. Contrariamente a quanto richiesto nella citata risoluzione non sono tuttavia proposte delle normative particolari a salvaguardia del punto di vista panoramico. A seguito di approfondimenti sul tema, il Municipio ha infatti ritenuto che la misura non pregiudicasse la vista anche in assenza di prescrizioni particolari.

#### Esame

Il mappale 59 RFD è situato all'interno del comprensorio edificabile della Sezione di Vezio. Il cambio di destinazione da *posteggio pubblico* a *zona nucleo (NV)* non è quindi da considerarsi un ampliamento di zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 LPT. In altre parole non vi è una non conformità con le disposizioni transitorie sancite dagli artt. 38a LPT e 52a OPT. L'attribuzione della superficie in discussione alla zona NV è pertanto condivisa.

Anche la rinuncia alla formulazione di una normativa particolare a tutela del punto di vista panoramico, è preavvisata favorevolmente. Infatti, si ritiene che quest'ultimo, di fatto una sosta panoramica posta a bordo carreggiata caratterizzata dalla presenza di due panchine rivolte verso sud, sia ad ogni modo preservato grazie alle prescrizioni dell'art. 39 NAPR riferito ai punti di vista e alle tratte panoramiche.

#### **4.2.2. Mappali 165 parz. e 377**

##### Proposta

In sede di approvazione del PR della Sezione di Vezio (ris. CdS n.2815 del 24 aprile 1990) il CdS ha accolto il ricorso relativo all'allora mappale 65 (ora 165 parz. e 377 RFD) mediante il quale veniva contestata la sua parziale esclusione dalla zona edificabile e l'istituzione del vincolo atto a salvaguardare le tratte panoramiche poste a monte. Nello specifico, accogliendo il ricorso, il CdS invita l'ente pianificante ad aggiornare i piani riducendo il tratto panoramico e inserendo l'intero fondo in zona NV disciplinato da normative particolari, attraverso una procedura di variante di PR.

Sulla base di quanto allora deciso dal CdS, il Municipio propone in questa sede l'attribuzione dei mappali 165 parz. e 377 alla zona NV e, allo scopo di preservare le viste sulla Chiesa, la codifica di un'area con esclusione dall'edificazione sul mappale 165 parz. disciplinata da normative specifiche.

##### Esame

Tenuto conto del fatto che il Consiglio di Stato, nell'ambito dell'evasione del citato ricorso, pur condividendo le osservazioni del Municipio secondo cui potesse essere ammessa l'estensione dell'edificabilità all'intero fondo, ha invitato il Comune a formalizzare tale principio attraverso una variante di PR (cfr. p. 35 ris. CdS n.2815 del 24 aprile 1990), ad oggi i mappali 165 parz. e 377 RFD soggiacciono alle prescrizioni del territorio fuori dalle zone edificabili.

Date queste premesse e l'avvenuto mutamento del quadro giuridico di riferimento, la proposta all'esame costituisce, come del resto correttamente osservato dall'ente pianificante, un ampliamento di zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 LPT che sottostà alle disposizioni transitorie della medesima Legge. In ragione di quanto indicato al punto 4.4.1 del presente esame, il previsto ampliamento non risulta tuttavia correttamente compensato. Già solo per questo motivo il cambio di destinazione previsto non è condiviso.

Facendo astrazione delle questioni giuridiche legate al dimensionamento delle zone edificabili, il Dipartimento segnala che la proposta risulta ad ogni modo poco sostenibile. Innanzitutto considerata la conformazione del mappale 377 RFD e tenuto conto delle distanze da mantenere dalla strada e dall'area forestale, le potenzialità edificatorie del medesimo risulterebbero di fatto altamente compromesse. Lo sfruttamento del medesimo a fini edilizi potrebbe infatti avvenire unicamente in applicazione di deroghe sulle distanze da mantenere dall'area pubblica e dal bosco. Inoltre la definizione di un'area con esclusione dall'edificazione sul fondo 165 RFD volta a garantire la vista sulla chiesa posta a valle, esclude l'edificazione nell'unica superficie che tecnicamente potrebbe essere sfruttata.

Per le ragioni che precedono, la proposta oggi non può più essere considerata conforme alle disposizioni di Legge e invita il Municipio a volersi meglio determinare circa la pianificazione del comparto in discussione.

#### **4.3. ADEGUAMENTO PR DELLA SEZIONE DI BRENO**

##### **4.3.1. Vincoli di posteggio P3 e P4**

##### Proposta

Il Municipio propone lo stralcio del posteggio pubblico P3 che attualmente vige sul mappale 7 RFD, in prossimità della Chiesa di S. Lorenzo e dell'Oratorio di S.

Rocco, al fine di preservare lo spazio libero del sagrato, con conseguente attribuzione dell'area alla zona AP1 – Parco pubblico. Al fine di garantire la realizzazione di circa 21 stalli, è nel contempo previsto l'adeguamento del vincolo di posteggio pubblico P4.

### Esame

Le superfici oggetto di variante si trovano, come detto, nelle immediate adiacenze del complesso della chiesa di S. Lorenzo (chiesa, sagrato, cimitero) e dell'Oratorio di S. Rocco, bene culturale tutelato a livello cantonale ai sensi della LBC. La Sezione di Breno è inoltre inserita nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) d'importanza nazionale. L'area in questione è definita come intorno circoscritto I, con obiettivo di salvaguardia a. Ciò significa che s'impone la *“preservazione della destinazione dei terreni, coltivati e no: conservare la vegetazione importante per l'insediamento e la vecchia edificazione; eliminare i fattori perturbanti”*.

A tal proposito, la scheda recita che *“fondamentale per la caratterizzazione dell'insediamento nel suo insieme è il grande spazio verde lievemente digradante verso nord entro il quale, oltre alla chiesa parrocchiale e a la cimitero, si pongono altre due cappelle: quella di S. Maria in forma di tempietto classico, all'estremità dello spazio verde, a marca di un importante incontrarsi di percorsi e dell'estremità dei vialetti che attraversano il prato; e quella settecentesca di S. Rocco, a metà S. Maria e la chiesa parrocchiale. Le emergenze sono ombreggiate da un monumentale, ampio impianto di latifogli. Questo ambiente di grande valore spaziale e solennità è in continuità con il prato antistante chiesa e cimitero, una generosa piazza pubblica e terrazza, affacciata sull'edificazione più in basso e sulla valle. I fianchi digradanti del promontorio sono in parte occupati da edifici che molto hanno tolto alla grandiosità dell'impianto di alberi e al disegno delle stradine che collegano con l'oratorio a nord.*

Si ricorda che i Comuni sono tenuti a confrontarsi con questo aspetto in quanto la decisione del Tribunale federale Rùti emanata il 1° aprile 2009 (DTF 135 II 209) ha confermato la grande importanza degli inventari federali e chiarito che i Cantoni ed i Comuni devono tenerne conto nell'adempimento dei loro compiti. Nelle raccomandazioni pubblicate dalla Confederazione il 15 novembre 2012 risulta come l'ISOS dev'essere sistematicamente considerato quale base per i processi decisionali nell'ambito delle misure di pianificazione del territorio negli insediamenti d'importanza nazionale e nei loro dintorni. L'obiettivo è infatti quello di garantire la conservazione del valore dell'insediamento. Deroghe a riguardo possono essere prese in considerazione unicamente se un intervento riveste un interesse d'importanza nazionale equivalente o maggiore.

Alla luce delle considerazioni che precedono, la volontà del Municipio di voler procedere ad una riorganizzazione dei posteggi in prossimità della Chiesa, ed in particolare la proposta di stralciare il vincolo P3 allo scopo di preservare il sagrato, è condivisa. Cionondimeno, considerate le qualità del comparto e l'intento municipale di voler salvaguardare le preesistenze, lo scrivente Dipartimento chiede al Municipio di valutare l'opportunità di trovare un'ubicazione alternativa anche per il posteggio pubblico P4, in modo tale da situare gli stalli a servizio del nucleo in un luogo meno sensibile.

In tale contesto, stalli a servizio della zona d'interesse pubblico potrebbero invece eccezionalmente essere ammessi e realizzati per il tramite di una procedura edilizia in quanto conformi al servizio dell'edificio ecclesiastico e del cimitero. Il proget-

to dovrà però evitare interventi suscettibili di compromettere le qualità del luogo (pavimentazioni, parchimetri, delimitatori, ecc.), nonché definire il numero – limitato allo stretto necessario – e l'ubicazione degli stessi.

A titolo abbondanziale, si puntualizza che ad ogni modo il muro del cimitero merita di essere tutelato e quindi mantenuto libero.

Osservato che il Municipio ha già inoltrato al Dipartimento del territorio la documentazione inerente alla variante sui posteggi pubblici per esame preliminare e che in tale contesto viene confermato il vincolo di posteggio pubblico in prossimità del sagrato della chiesa, si chiede di tener conto, nel proseguimento dei lavori che trattano il tema dei parcheggi pubblici, delle osservazioni formulate nel precedente paragrafo.

#### **4.3.2. Piazza di giro sul mappale 349**

##### Proposta

Con la variante all'esame è proposto lo stralcio della piazza di giro presente sul mappale 349 RFD e l'attribuzione della relativa superficie all'adiacente zona residenziale. Il Municipio giustifica questa scelta con la diminuzione del flusso di veicoli derivante dal cambio di vocazione dell'edificio 349A, il quale non è più utilizzato quale latteria.

##### Esame

La proposta non è condivisa. Il Dipartimento ritiene che la piazza di giro debba essere mantenuta allo scopo di assicurare lo spazio di manovra per i veicoli che necessitano di invertire il senso di marcia. Si ritiene inoltre che i motivi apportati dal Municipio a sostegno della misura non giustifichino la rinuncia ad un vincolo di pubblica utilità come quello in discussione.

#### **4.4. BILANCIO DELL'ESTENSIONE DELLA ZONA EDIFICABILE E DELLA ZONA AGRICOLA**

Sebbene la proposta dovrà essere adattata secondo le osservazioni del presente esame e quindi il bilancio dell'estensione della zona edificabile e di quella agricola aggiornato di conseguenza, il Dipartimento ritiene opportuno formulare le seguenti osservazioni.

##### **4.4.1. Zona edificabile**

Innanzitutto l'insieme dei vincoli proposti quale diminuzione di zona edificabile e quindi quale compenso per l'ampliamento di zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 LPT, rappresentano delle zone speciali ai sensi dell'articolo 18 LPT e non possono quindi in alcun caso essere considerate per l'adempimento dei compiti stabilite dalle norme transitorie della LPT.

Inoltre quanto espresso a pagina 45 del Rapporto di pianificazione secondo cui *resta una piccola frazione di bonus di zona edificabile che potrà essere contemplato in ulteriori sedi di varianti di PR* non è corretto. Infatti, il principio del compenso va applicato nella medesima procedura pianificatoria. In altre parole, l'aumento e la corrispettiva diminuzione di zona edificabile sono, se del caso, approvate nell'ambito di un'unica decisione del Consiglio di Stato ed eventuali delta positivi (più diminuzione che ampliamento di zona edificabile) non possono essere utilizzati per compensare eventuali successive estensioni di zona fabbricabile.

#### 4.4.2. Zona agricola

Il Dipartimento osserva che la tabella illustrata a pagina 47 del Rapporto di pianificazione considera il bilancio tra sottrazione e aumento di zona agricola tenendo conto unicamente della superficie in discussione. Si ricorda che, invece, il concetto di compenso agricolo deve considerare anche il grado di idoneità dei vari terreni considerati in modo da valutarne il valore di reddito ai fini del bilancio complessivo. Nel seguito dei lavori questo aspetto dovrà essere considerato.

Oltre a questo, così come per la questione legata al dimensionamento delle zone edificabili, il compenso agricolo deve avvenire in un'unica procedura e l'eventuale delta non può essere utilizzato successivamente.

### 5. CONCLUSIONI

In generale, la presente procedura di modifica del PR ha posto in luce il fatto che la stessa si fonda su dei PR il cui impianto è stato concepito, per la maggior parte dei casi, ormai oltre un ventennio fa. Ciò suggerisce che il PR necessita di essere oggetto quanto prima di una verifica generale, così come richiesto dai disposti degli articoli 21 LPT e 33 Lst. Questo processo va letto anche nell'ottica di conformarsi, nel suo insieme, alle nuove disposizioni federali e cantonali nel frattempo entrate in vigore, così come alla pianificazione d'ordine superiore (PD) il cui adattamento è stato adottato dal CdS il 27 giugno 2018. Parimenti è l'occasione per portare avanti le numerose varianti ad oggi intraprese dal Municipio (armonizzazione NAPR, armonizzazione parcheggi pubblici, armonizzazione AP-EP) in maniera integrata.

L'esame dipartimentale ha inoltre rilevato quali sono le proposte che non sono condivise e ha formulato i propri suggerimenti ed i propri apprezzamenti che dovrebbero permettere al Municipio di affinare le proposte nel proseguimento dei lavori.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

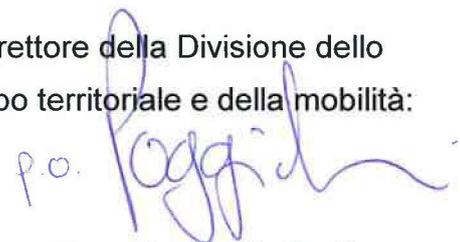
#### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

## 6. COMUNICAZIONE

### Invio normale:

- al Municipio di Alto Malcantone  
6937 Breno;
  
- al pianificatore  
Planidea SA  
Via Campagna 22  
6952 Canobbio.

### Invio interno:

#### *Dipartimento del territorio:*

- alla Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):
  - Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
  - Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
  - Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);
- alla Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
- alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (dt-spaas@ti.ch);
- alla Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);

#### *Dipartimento delle finanze e dell'economia:*

- alla Sezione dell'agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
- alla Sezione della logistica (dfe-sl.richieste@ti.ch)

#### *Dipartimento delle istituzioni:*

- alla Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch)