

PIANO REGOLATORE

Comune di

ALTO

MALCANTONE



NORME DI ATTUAZIONE

Marzo 2025

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH-6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

Abbreviazioni

CSS	Codice civile svizzero
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LASec	Legge federale sulle abitazioni secondarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LCFo	Legge cantonale sulle foreste
LFo	Legge federale sulle foreste
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
NAPR	Norme di attuazione del piano regolatore
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della LST
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

INDICE

TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE.....	1
Art. 1 Base legale e campo d'applicazione	1
Art. 2 Scopo, effetto	1
Art. 3 Componenti	1
TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
CAP. I CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI.....	3
Art. 4 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	3
Art. 5 Inserimento nel paesaggio.....	3
Art. 6 Definizioni	3
Art. 7 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili	4
CAP. II DISTANZE.....	5
Art. 8 Distanze per costruzioni principali.....	5
Art. 9 Distanze per costruzioni accessorie e piscine.....	6
Art. 10 Distanze verso l'area pubblica (piazze, strade e percorsi pedonali)	6
Art. 11 Distanze dal bosco	7
Art. 12 Distanze dai corsi d'acqua.....	7
CAP. III ALTEZZE.....	7
Art. 13 Altezza degli edifici e dei locali d'abitazione	7
Art. 14 Deroghe per terreni in forte pendenza	8
Art. 15 Supplemento per corpi tecnici sul tetto	8
CAP. IV. OPERE ESTERNE.....	9
Art. 16 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	9
Art. 17 Opere di cinta.....	10
Art. 18 Aree verdi	11
Art. 19 Aree di svago	11
CAP. V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI.....	12
Art. 20 Autorimesse e posteggi privati	12
Art. 21 Accessi.....	13
Art. 22 Costruzione di strade private	13
CAP. VI. DIVERSI	14
Art. 23 Stalle, pollai e costruzioni simili	14
Art. 24 Manutenzione di edifici e fondi	14
Art. 25 Depositi.....	14

TITOLO III. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI.....	16
CAP. I PIANO DEL PAESAGGIO	16
Art. 26 Definizione.....	16
Art. 27 Area forestale	16
Art. 28 Zona agricola	16
Art. 29 Territorio senza destinazione specifica	16
Art. 30 Zona di estrazione (ex-cava) – Sezione Vezio	17
Art. 31 Zona degradata – Sezioni Breno e Fescoggia	17
Art. 32 Sorgenti con zone di protezione	17
Art. 33 Componenti di protezione della natura.....	17
Art. 34 Componenti di protezione del paesaggio	20
Art. 35 Beni culturali e perimetri di rispetto.....	21
Art. 36 Zone esposte a pericoli naturali.....	23
Art. 37 Punti di vista e tratte panoramiche.....	23
Art. 38 Beni archeologici e zone di interesse archeologico	23
Art. 39 Gradi di sensibilità al rumore	24
Art. 40 Edifici situati fuori zona edificabile (Inventario).....	24
CAP. II PIANO DELLE ZONE	26
Art. 41 Definizione.....	26
Art. 42 Zone edificabili.....	26
Art. 43 Zona nucleo del villaggio NV.....	26
Art. 44 Zona residenziale semi-estensiva RSE.....	31
Art. 45 Zona artigianale AR.....	32
Art. 46 Zona oggetto di piano regolatore particolareggiato	32
Art. 47 Destinazione d'uso per residenza primaria	32
CAP. III PIANO DEL TRAFFICO	34
Art. 48 Definizione.....	34
Art. 49 Elementi del piano del traffico.....	34
Art. 50 Strade.....	34
Art. 51 Linee d'arretramento	34
Art. 52 Percorsi pedonali	34
Art. 53 Trasporti pubblici	35
Art. 54 Posteggi pubblici	36
CAP. IV PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....	37
Art. 55 Definizione.....	37
Art. 56 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)	37
Art. 57 Edifici di interesse pubblico EP (Comune)	38
Art. 58 Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti o privati).....	39
Art. 59 Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti o privati).....	39
CAP. V PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI	41
Art. 60 Definizione.....	41

Art. 61 Acquedotto.....	41
Art. 62 Canalizzazioni.....	41
Art. 63 Raccolta ed eliminazione dei rifiuti.....	41
TITOLO IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	42
Art. 64 Domanda di costruzione e progetti	42
Art. 65 Deroghe.....	42
Art. 66 Entrata in vigore	42

ALLEGATO 1: sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

ALLEGATO 2: opere di cinta

ALLEGATO 3: Sezione di Arosio – zona NV

TITOLO I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale e campo d'applicazione

1. La base legale del piano regolatore è costituita dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia e segnatamente la LST, il RLST, la LE ed il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune di Alto Malcantone (Sezioni di Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio).
4. Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano i piani regolatori particolareggiati.

Art. 2 Scopo, effetto

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
 - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
 - c) un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici
 - d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria
 - e) la promozione di insediamenti residenziali, in particolare della residenza primaria, ed artigianali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e i vincoli previsti.

Art. 3 Componenti

Il piano regolatore comprende:

1. I piani di carattere vincolante, suddivisi per Sezione:
 - a) il piano del paesaggio:

Arosio e Breno	scala 1:5'000 e 1:2'000
Fescoggia, Mugena e Vezio	scala 1:5'000 e 1:1'000
 - b) il piano delle zone:

Arosio e Breno	scala 1:2'000
Fescoggia, Mugena e Vezio	scala 1:1'000
 - c) il piano delle zone dei nuclei di villaggio soggette a regolamentazione particolare (Arosio) scala 1:500

TITOLO II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

CAP. I CONCETTI DI BASE E DEFINIZIONI

Art. 4 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

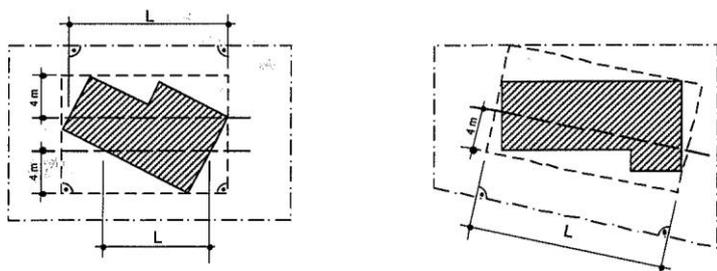
- a) se è situato in una zona definita edificabile secondo il PR
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio.

Art. 5 Inserimento nel paesaggio

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo armonioso nel contesto paesaggistico ed edificato.
2. Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica e urbanistica che tenga conto sia di una lettura morfologica del sito specifico, sia delle relazioni con gli spazi di contorno.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali considerati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

Art. 6 Definizioni

1. Definizioni contenute nella LE e nella LST
Sono applicabili le definizioni di indice di sfruttamento I.s., indice di occupazione I.o., superficie utile lorda, superficie edificabile del fondo, superficie edificata, linea di arretramento e di costruzione, sistemazione del terreno, distanze e altezze e modo di misurarle e, in generale, tutte le definizioni contenute nella legislazione cantonale, segnatamente LE, RLE e LST.
2. Indice di edificabilità
L'indice di edificabilità I.e. è il rapporto tra il volume di costruzione esterno (VCE) fuori terra, calcolato secondo la norma SIA 416, e la superficie edificabile del fondo.
3. Area verde
L'area verde minima è il valore, espresso in percentuale, tra la superficie delle aree sistemate a verde e la superficie edificabile del fondo.
4. Lunghezza della facciata
La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.



5. Interventi su edifici esistenti

Si distingue fra:

- riattamento risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione
- trasformazione risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti
- ricostruzione ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente con la stessa volumetria dell'edificio preesistente
- ampliamento aumento della volumetria di un edificio esistente

6. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni indipendenti al servizio di un fabbricato principale che:

- a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
- b) non siano alte più di 3 m alla gronda e 4 m al colmo e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono. Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18.0 m sarà autorizzata l'edificazione su 7.0 m.

La costruzione accessoria rientra nel computo dell'indice di occupazione.

7. Molestia

Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni ambientali diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per attività poco moleste si intendono tutte quelle che si svolgono solo di giorno, le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 7 Frazionamento di fondi nelle zone edificabili

1. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire. Lo schema dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti all'ubicazione indicativa delle future costruzioni e degli accessi ai singoli lotti.
2. Gli indici di sfruttamento, di occupazione e di edificabilità di un

fondo possono essere utilizzati una sola volta. Se un fondo viene frazionato gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

3. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.

CAP. II DISTANZE

Art. 8 Distanze per costruzioni principali

1. Distanza da confine

- a) La distanza da confine è la misura minima fra l'edificio ed il confine del fondo privato.
- b) Riservati i casi particolari in cui fanno stato le linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime dai confini sono stabilite dalle singole disposizioni di zona.

2. Supplemento alla distanza da confine

La distanza minima da confine deve essere aumentata di 0.50 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza alla gronda effettiva del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante), quando:

- a) gli edifici ubicati in zona residenziale presentano una facciata di lunghezza superiore a 18.0 m
- b) gli edifici ubicati in zona artigianale presentano una facciata di lunghezza superiore a 25.0 m

3. Distanza tra edifici

La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze da confine definite al cpv. 1. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

4. Convenzione tra privati (costruzioni in contiguità; a confine; deroghe)

- a) Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, se ammesso dalle singole disposizioni di zona. La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.
- b) L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario del fondo confinante, che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico la maggior distanza al fine di garantire il rispetto della distanza minima tra edifici.
- c) Il Municipio può rilasciare deroghe alle distanze minime da confine definite al cpv. 1 con l'accordo del proprietario del fondo confinante, che si impegna ad assumere a suo carico la maggior distanza al fine di garantire il rispetto della distanza minima tra edifici.
- d) L'accordo con il confinante, che deve essere presentato in forma scritta e deve comprendere una planimetria con il piano di situazione, si ritiene concluso quando è stato sotto-

scritto e firmato da tutte le parti interessate. Il Municipio annota l'accordo nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie

5. Casi particolari

a) Nel caso particolare di edifici principali sorti prima dell'entrata in vigore del PR e situati ad una distanza da confine inferiore a quella prescritta, per le nuove costruzioni è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima tra edifici principali di 4.0 m.

6. Distanza verso un'area di interesse pubblico (AP o EP)

La distanza di una costruzione dal confine di un'area di interesse pubblico (attrezzatura pubblica o costruzione pubblica) deve essere uguale almeno alla distanza da confine privato prevista dalle singole disposizioni di zona.

Art. 9 Distanze per costruzioni accessorie e piscine

1. Verso un fondo privato le costruzioni accessorie:

- possono sorgere:
 - senza aperture a confine di un fondo privato
 - con aperture ad una distanza di almeno 1.5 m da confine oppure a confine se viene presentato un accordo con il proprietario del fondo confinante
- devono rispettare una distanza minima di 3.0 m verso edifici principali esistenti sui fondi confinanti (o in contiguità se vi è l'accordo del proprietario del fondo confinante)
- devono in ogni caso rispettare una distanza minima di 3.0 m dal confine della zona del nucleo del villaggio

2. Le piscine all'aperto, sporgenti non oltre 1.0 m dal terreno naturale, devono rispettare una distanza minima di 1.5 m dal confine privato.

3. Le piscine al coperto sono considerate costruzioni principali e devono rispettare le distanze minime da confine stabilite dalle singole disposizioni di zona.

Art. 10 Distanze verso l'area pubblica (piazze, strade e percorsi pedonali)

1. La distanza minima verso piazze, strade pubbliche, strade private ad uso pubblico o collettivo e percorsi pedonali è definita dalle linee di arretramento indicate sui piani nel piano del traffico. Laddove non sono definite linee d'arretramento e di costruzione valgono le seguenti distanze minime:

- 4.0 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade cantonali
- 3.0 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade comunali e private, dei percorsi pedonali e delle piazze
- 3.0 m dal ciglio dei sentieri.

2. La distanza minima verso l'area pubblica si applica a tutte le costruzioni principali, accessorie e sotterranee; esse non si appli-

cano ad edifici o impianti di piccola entità quali opere di cinta, accessi, posteggi all'aperto e pergole.

3. In casi eccezionali il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, segnatamente per la salvaguardia degli allineamenti storici degli edifici del nucleo, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime verso l'area pubblica.

Art. 11 Distanze dal bosco

1. Tutte le nuove costruzioni devono rispettare la distanza minima di 10.0 m dal limite del bosco accertato.
2. In casi eccezionali il Municipio, sentito il preavviso vincolante dell'Autorità forestale, può concedere deroghe alla distanza dal bosco giusta l'art. 13 RLCFo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.

Art. 12 Distanze dai corsi d'acqua

- 1 La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
- 2 Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
- 3 In assenza della delimitazione della zona di protezione delle acque di superficie devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

CAP. III ALTEZZE

Art. 13 Altezza degli edifici e dei locali d'abitazione

1. L'altezza degli edifici principali è stabilita nelle singole disposizioni di zona, distinguendo fra altezza alla gronda e altezza al colmo.
2. L'altezza alla gronda è l'altezza misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
3. L'altezza al colmo è l'altezza misurata dal terreno sistemato al punto più alto del tetto.
4. Nel caso di edifici contigui l'altezza massima è misurata per

ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m

5. Nel caso della costruzione di corpi attici, l'altezza alla gronda e al colmo devono essere misurate dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico, rispettivamente dal punto più alto del tetto dell'attico.
6. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.
7. L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.3 m; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 14 Deroghe per terreni in forte pendenza

1. Nel caso di terreni in zona residenziale con forte pendenza può essere concessa una maggiore altezza dell'edificio rispetto alle disposizioni delle singole zone.
La maggiore altezza è stabilita nel modo seguente
 - a) pendenze inferiori al 30%: nessun supplemento
 - b) pendenze tra il 30% e il 40%: supplemento di 1.0 m
 - c) pendenze maggiori o uguali al 40%: supplemento di 1.5 m
2. La concessione della deroga è subordinata alla presentazione di almeno una sezione ufficiale del terreno naturale allestita dal geometra, sulla quale sono indicate le quote assolute, la posizione dell'edificio e la pendenza media del terreno misurata in corrispondenza dell'area effettivamente occupata dall'edificio.
3. Il supplemento d'altezza comporta in ogni caso l'obbligo del mantenimento dell'orografia naturale del terreno, che non può subire modifiche superiori a 40 cm.
4. Restano riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.

Art. 15 Supplemento per corpi tecnici sul tetto

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio. Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, collettori solari, uscite di sicurezza e simili. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.0 m alla condizione che:
 - la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio,
 - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

La limitazione di superficie non si applica ai collettori termosolari e fotovoltaici

3. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

CAP. IV. OPERE ESTERNE

Art. 16 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di:
 - a) terrapieni di 1.5 m ottenuti anche con muri di sostegno dell'altezza massima di 1.5 m misurata dal terreno naturale
 - b) muri di controriva che non superano i 0.2 m dal livello del terreno esistente, ma in ogni caso con altezza massima di 2.5 m.

La sistemazione di scarpate con elementi prefabbricati è equiparata ad un muro di sostegno se la pendenza è superiore a 1:1

3. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni in forte pendenza, il Municipio può concedere i seguenti supplementi alle altezze massime stabilite dal cpv. 2:
 - a) pendenze inferiori al 30%: nessun supplemento
 - b) pendenze maggiori o uguali al 30%: supplemento di 1.0 m
 - c) pendenze maggiori o uguali al 40%: supplemento di 1.5 m

Nel caso di terrapieni e muri di sostegno la misura eccedente 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

La concessione dei supplementi è subordinata alla presentazione delle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra.

4. Se la distanza di un muro di sostegno dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a 3.0 m, l'altezza del muro è conteggiata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.
5. La distanza di un muro di sostegno o di controriva dal successivo muro a valle o a monte non deve essere inferiore a 3.0 m. In caso contrario l'altezza dei due muri va cumulata e complessivamente deve rispettare le disposizioni dei cpv. 2 e 3.

6. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali e accessorie, deve essere di regola sistemato a verde. Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
7. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.
8. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc.
9. La scheda in allegato 1 alle NAPR presenta degli esempi, di carattere indicativo, relativi all'applicazione delle disposizioni dell'art. 16 NAPR.

Art. 17 Opere di cinta

1. Le seguenti disposizioni riguardano le opere di cinta, di sostegno e di controriva poste a confine di proprietà. Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia, mentre se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevata.
2. Le opere di cinta possono essere formate da:
 - a) siepi e elementi leggeri (recinzioni metalliche; parapetti; ringhiere; ecc.);
 - b) elementi pieni (muri; lamiera; lamiera forate; ecc.);
 - c) muri di sostegno o di controriva.
3. Le opere di cinta devono rispettare le seguenti altezze massime:
 - a) siepi e elementi leggeri 2.0 m;
 - b) elementi pieni (muri) 1.0 m.
Questi elementi possono essere sormontati da elementi leggeri o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di 2 m
 - c) muri di sostegno o di controriva: devono rispettare le altezze massime stabilite dall'art. 16 NAPR e possono essere sormontati da siepi o elementi leggeri per al massimo 1.0 m.
4. Non sono ammesse, neppure in forma provvisoria, opere di cinta formate da palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso. È fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi (almeno una volta all'anno).
6. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce quanto segue:
 - a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio;
 - b) sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi.In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.

7. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico il Municipio ha la facoltà di imporre, sulla base delle norme VSS, le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.
8. La scheda in allegato 2 alle NAPR presenta degli esempi, di carattere indicativo, relativi all'applicazione delle disposizioni dell'art. 17 NAPR.

Art. 18 Aree verdi

1. Nelle zone edificabili è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio o depositi, e possibilmente alberate.
2. Nel calcolo delle aree verdi non vanno computati:
 - i viali e le superfici pavimentate (asfalto, sagomati, grigliati, altre pavimentazioni dure)
 - tutte le superfici adibite a posteggio (asfaltati, con pavimentazione in sagomati o con elementi grigliati a verde)
 - le piscine coperte e scoperte
 - tutte le costruzioni (principali e secondarie)
 - le aree verdi sui tetti piani.
3. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

Art. 19 Aree di svago

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
3. Quale area di svago può essere utilizzata al massimo il 50% dell'area verde.
4. È ammessa, e anzi auspicata, la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
5. Deroche o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 30% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

CAP. V. POSTEGGI PRIVATI E ACCESSI

Art. 20 Autorimesse e posteggi privati

1. Per costruzioni, ricostruzioni e riattamenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS, nelle seguenti quantità minime.
 - a) Abitazioni monofamiliari
1 posto-auto /100 m² SUL o frazione superiore, ma al minimo 2 posti-auto per casa;
 - b) Abitazioni in edifici plurifamiliari
1 posto-auto /100 m² SUL o frazione superiore, ma al minimo 1 posto-auto per appartamento; per edifici con più di 4 appartamenti è richiesto un supplemento del 10% per ospiti, ma al minimo 1 posto-auto supplementare;
 - c) Uffici e servizi
2.5 posti-auto/100 m² SUL
 - d) Attività commerciali
4 posti-auto/100 m² SUL
 - e) Artigianato
1 posto-auto/100 m² SUL oppure 0.6 posteggi/ addetto (è determinante il criterio che conduce al fabbisogno più elevato);
 - f) Esercizi pubblici
 - ristoranti, caffè, bar: 1 posto-auto/5 posti a sedere
 - alberghi, pensioni: 1 posto-auto/2 posti-letto

Per tutte le altre utilizzazioni fa stato il fabbisogno definito dalle norme VSS 640'281.
2. Posteggi eccedenti le quantità minime calcolate come al cpv. 1, sono concessi solo se le condizioni di agibilità e di viabilità delle strade d'accesso lo permettono.
3. Deroghe possono venir concesse dal Municipio in casi eccezionali, quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile o risulta tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali, in particolare nella zona del nucleo.

In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Il calcolo del fabbisogno e gli eventuali contributi sostitutivi si applicano non solo alle nuove costruzioni, ma anche agli ampliamenti di edifici esistenti e ai cambiamenti di destinazione.
4. I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'autorità comunale. Deroghe per motivi tecnici, paesaggistici o ambientali possono essere concesse dal Municipio.

Art. 21 Accessi

1. Gli accessi su strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.
2. Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:
 - a) Cancelli ed autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicati ad una distanza minima di 5.5 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello o la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.
 - b) Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
 - c) Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 4.0 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
 - d) Le caratteristiche degli accessi devono essere conformi alle norme VSS.
 - e) Muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale. Il Municipio, sulla base delle norme VSS, ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.
 - f) Di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe possono essere concesse se accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso, è riservata la competenza dell'autorità cantonale.
 - g) La formazione di accessi privati in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio.

Art. 22 Costruzione di strade private

1. La costruzione di nuove strade private d'accesso ad uno o più fondi è soggetta alla procedura della licenza edilizia.
2. La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dai piani dettagliati rappresentanti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche, le cui caratteristiche devono essere conformi alle norme VSS.
4. Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la

sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR. Le strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.0. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.

5. La superficie delle strade private fa parte integrante delle zone edificabili e può, pertanto, essere presa in considerazione nel computo degli indici d'occupazione e di sfruttamento.

CAP. VI. DIVERSI

Art. 23 Stalle, pollai e costruzioni simili

1. All'interno delle zone edificabili:
 - non è ammessa la costruzione di stalle, porcili e simili
 - è ammessa, ad eccezione della zona del nucleo storico, la costruzione di nuovi pollai, canili, conigliere, voliere e simili ad uso familiare a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti
2. La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche, ma almeno 5 m da tutti i lati dei confini.
3. L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.
4. Per casi esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o per nuove costruzioni che non hanno un aspetto decoroso o nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio, previa diffida, può ordinare la soppressione oppure imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

Art. 24 Manutenzione di edifici e fondi

1. I fondi devono essere tenuti puliti.
I proprietari di edifici e fondi devono garantirne in particolare una manutenzione regolare, la sicurezza e la salubrità.
2. In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure necessarie affinché quanto sopra prescritto venga rispettato, caricandone le spese al proprietario interessato.

Art. 25 Depositi

1. Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere. Quelli esistenti dovranno essere eliminati entro congruo termine stabilito dal Municipio.

2. Eccezioni possono essere accordate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione.

TITOLO III. NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI

CAP. I PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 26 Definizione

Il piano del paesaggio stabilisce i vincoli d'utilizzazione del territorio non edificabile e i vincoli di protezione paesaggistica.

Art. 27 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile, accertati dall'autorità cantonale e riportato nel piano delle zone, ha carattere vincolante. Per il resto l'area forestale indicata nel PR ha valore indicativo.
3. L'attribuzione ad una zona edificabile di un'area liberata da vincoli forestali è soggetta a variante di piano regolatore.

Art. 28 Zona agricola

1. La zona agricola indicata sul Piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
4. Il Municipio promuove:
 - a) la gestione delle aree agricole situate all'interno delle zone di protezione della natura e del paesaggio
 - b) la cura e lo sfruttamento estensivo dei terreni agricoli minacciati dall'imboschimento
5. Alla zona è attribuito il GdS III.

Art. 29 Territorio senza destinazione specifica

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari. Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti ma che non sono attribuiti ad un'area forestale, oppure semplici spazi di risulta.

2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

Art. 30 Zona di estrazione (ex-cava) – Sezione Vezio

Comprende la zona ubicata in località ai Piani, sul sedime di una ex-cava non più in esercizio.

Art. 31 Zona degradata – Sezioni Breno e Fescoggia

1. La zona degradata comprende i terreni abbandonati che non sono più utilizzati dal profilo agricolo e che non sono ancora classificabili in zona forestale. Le porzioni comprese nelle zone di pericolo potenziale dovranno essere oggetti un piano di risanamento idraulico-forestale che ne determini la futura destinazione.
2. Le porzioni comprese nelle zone di protezione del paesaggio dovranno essere mantenute come spazi liberi e recuperate all'utilizzazione agricola. Per queste ultime zone valgono le disposizioni della zona agricola (art. 28 NAPR), rispettivamente della zona di protezione del paesaggio (art. 34 NAPR).
3. Per ciò che concerne l'edificabilità valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT.

Art. 32 Sorgenti con zone di protezione

1. Sul piano sono indicate le sorgenti e le captazioni di acqua potabile, con le rispettive zone di protezione I, II e III.
2. Si richiamano le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), nonché le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAM 2004.

Art. 33 Componenti di protezione della natura

1. Nel piano del paesaggio sono indicate:
 - a) le seguenti zone di protezione della natura:
 - ZPN Sezione Breno (parte alta)
 - Sezione Vezio (parte alta)
 - Sezione Fescoggia (parte alta)
 - Sezione Mugena (parte alta e fondovalle verso Monte Cervello)
 - b) i seguenti elementi naturali protetti:
 - i corsi d'acqua, le loro rive naturali e la relativa vegetazione ripuale
 - le siepi naturali ed i boschetti (Arosio)
 - i singoli alberi o gruppi di alberi (Arosio, Breno, Fescoggia)
 - i muri a secco (Arosio)
 - i prati umidi paludosi (Arosio)

- le zone umide (Breno e Fescoggia)
- i prati alberati con siepi (Arosio)
- gli affioramenti rocciosi (Arosio)
- il bosco con funzione protettiva (Arosio)

2. Zone di protezione della natura

- a) Le zone di protezione della natura comprendono le aree ed i comparti con contenuti naturalistici specifici e particolari. In queste zone tutti gli elementi naturali di pregio sono protetti ai sensi delle leggi federali e cantonali vigenti e sono proibite quelle utilizzazioni non compatibili con la loro salvaguardia. In particolare è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.
- b) Sono promossi interventi di gestione miranti ad una valorizzazione naturalistica della zona e dei singoli elementi presenti. Qualora necessari, per tutti gli interventi su rive e corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
- c) La sorveglianza è affidata al Comune, mentre la gestione ed il diritto di deroga spetta al competente ufficio del Dipartimento del Territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura (LPN).

3. Elementi naturali protetti

- a) Gli elementi naturali indicati sul piano sono tutelati per il loro particolare pregio naturalistico.
- b) In generale è vietata qualsiasi manomissione od intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.
I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti, che devono avvenire secondo tecniche tradizionali rispettose di principi di salvaguardia dell'equilibrio ecologico.
- c) La manutenzione degli elementi naturali e delle strutture protette incombe ai proprietari.
Le condizioni degli elementi protetti sono regolarmente sorvegliate dal Comune, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura (LPN), il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio cantonale.
- d) Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

Corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua, insieme alle loro rive naturali e alla vegetazione ripuale, sono protetti.

La zona di protezione delle acque di superficie, all'interno della quale è vietato qualsiasi intervento che

possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive, è definita dalle prescrizioni stabilite dall'art. 12 NAPR.

In particolare è vietata la copertura dei corsi d'acqua a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo e delle rive, l'elevazione di muri di cinta e di sostegno e l'eliminazione della vegetazione ripuale esistente e dei boschetti indicati nel Piano del paesaggio.

In ogni caso qualsiasi intervento è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente e restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Deroghe possono essere concesse dagli Uffici cantonali competenti. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti, nel limite del possibile, con tecniche di ingegneria naturalistica.

Siepi naturali e boschetti

La manutenzione delle siepi e dei boschetti deve limitarsi a un decespugliamento periodico (ogni 5-10 anni). La realizzazione di nuove siepi o boschetti e di singole piantumazioni deve avvenire rispettando il più possibile la flora indigena.

Singoli alberi o gruppi di alberi

È vietato l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe possono essere concesse dal Municipio sentite le Autorità cantonali competenti.

In ogni caso gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con esemplari di essenza analoga. Eventuali interventi di potatura sono ammessi se indispensabili e se eseguiti da personale qualificato.

Muri a secco

Devono essere mantenute le caratteristiche edilizie che rendono i muri a secco ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolare è vietata l'applicazione di cemento o di materiali leganti negli interstizi.

Se è necessaria la ricostruzione di muri a secco, gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive analoghe

Prati umidi paludosi

In generale è vietato qualsiasi intervento che possa recare danno ai biotopi, alterare la loro composizione o provocare la loro scomparsa. In particolare è vietato:

- il drenaggio o l'utilizzazione delle acque; eccezioni possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere degli organi cantonali competenti;
- la concimazione e il pascolo, specialmente se intensivo;
- l'uso di pesticidi.

Lo sfalcio dei prati deve essere praticato annualmente, possibilmente non prima della metà di agosto. Il mate-

riale falciato deve essere allontanato o possibilmente utilizzato come foraggio.

Zone umide

Le zone umide sono da conservare e preservare allo stato attuale. Nella fascia di rispetto della zona umida è proibito qualsiasi intervento di drenaggio e di canalizzazione. L'attività agricola deve limitarsi ad uno sfalcio annuale. La concimazione è vietata. Le modalità di realizzazione di qualsiasi intervento lungo la fascia di rispetto dovranno essere definite d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

Art. 34 Componenti di protezione del paesaggio

1. Le componenti di protezione del paesaggio indicate nel piano comprendono le aree di particolare valore paesaggistico dal profilo morfologico e dell'utilizzazione. Si tratta delle seguenti zone di protezione del paesaggio:

Sezione Breno

- ZPP aree attorno al nucleo del villaggio
- ZPP aree attorno alla chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo

Sezione Fescoggia

- ZPP aree attorno alle zone residenziali
- ZPP aree attorno all'Oratorio

Sezione Arosio

- ZPP1 aree agricole di pregio paesaggistico
- ZPP2 selva castanile in località Induno, con sentieri di interesse escursionistico
- ZPP3 zona Agra di interesse ricreativo, con ambienti ed elementi naturali di pregio.

Sezione di Mugena

- ZPP aree in località Ortoni

2. Zone di protezione del paesaggio

- a) Ogni intervento nelle zone di protezione del paesaggio deve essere compatibile con gli scopi di protezione. Sono pertanto ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino delle strutture morfologiche naturali. Lo stato fisico dei fondi non può in generale essere modificato ed in particolare è esclusa la posa di linee elettriche aeree, segnatamente di quelle ad alta tensione, nonché scavi, depositi e la messa a dimora di alberi di alto fusto.
- b) Sono ammesse le attività agricole svolte secondo l'uso tradizionale, come il pascolo del bestiame, lo sfalcio, l'orticoltura e la viticoltura. Le superfici prative devono essere mantenute nel loro stato tramite sfalci regolari, se possibile tardivi (dopo fine luglio).
- c) Nelle ZPP di Breno e Fescoggia è proibita qualsiasi costruzione ed installazione, incluso quelle ammesse a titolo d'eccezione fuori dalle zone edificabili dall'art. 24 LPT. Sono per contro ammesse piccole costruzioni ed installazioni al servizio della zona agricola come pollai, depositi

attrezzi, ecc.

- d) Nelle ZPP Arosio sono ammesse costruzioni ed installazione conformi ai disposti dell'art. 24 LPT, ma l'ubicazione, l'assetto e le dimensioni di eventuali opere edili realizzate dovranno conformarsi alle finalità di protezione. Le domande di costruzione dovranno essere accompagnate da piani di sistemazione esterna dettagliati.
- e) La sorveglianza della gestione di queste zone compete al Municipio, che può delegarla ai proprietari tramite un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Il Municipio può organizzare interventi di gestione qualora non venissero effettuati dai proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

Art. 35 Beni culturali e perimetri di rispetto

1. Istituzione della protezione

- a) Sono considerati **beni culturali di interesse cantonale** ai sensi della LBC:

Sezione di Breno

1. Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo (mapp. 11) (stucchi nella cappella della Madonna e croce astile)
2. Oratorio di S. Rocco (mapp. 8)
3. Affresco su casa Gallacchi (mapp. 153)

Sezione di Vezio

1. Chiesa Parrocchiale di S. Bartolomeo (mapp. 171)

Sezione di Mugena

1. Chiesa Parrocchiale di Sant'Agata (mapp. 72)
2. Formella in pietra raffigurante una testa d'angelo (mapp. 84)

Sezione di Arosio

1. Chiesa Parrocchiale di S. Michele e sagrato (mapp. 262)
2. Oratorio della Madonna, in località Cimaronco (mapp. 531)
3. Palazzetto Ferroni (mapp. 456 e 457)

- b) Sono considerati **beni culturali di interesse locale**:

Sezione di Breno

4. Pitture massoniche su Casa Grandi (mapp. 148)
5. Arcate di Casa Leimgruber (mapp. 157)
6. Cappella della Bolla (mapp. 385)

Sezione di Fescoggia

1. Oratorio con il piazzale antistante
2. Porticati adiacenti al Municipio

Sono pure da ritenersi degni di essere salvaguardati alcuni portali e loggiati esistenti all'interno del nucleo

Sezione di Vezio

2. Lavatoio (mapp. 170)
3. Oratorio in località Sassello (mapp. 17)

Sono pure da ritenersi degni di essere salvaguardate alcune pitture sopra-portali nonché alcuni loggiati esistenti all'interno del nucleo.

Sezione di Mugena

3. Arco-portone medievale (mapp. 158)

Sono pure da ritenersi degni di essere salvaguardate le cappelle (C) e le meridiane ancora visibili sulle facciate di alcuni edifici.

Sezione di Arosio

4. Cappella del Signore (mapp. 792)
5. Cappelle (mapp. 544 e 468)
6. Fontana con affresco (mapp. 548)
7. Edifici sul mapp 387 e 388: facciata con portale trasformato in finestra e tondo con la Madonna.
8. Edificio sul mapp. 322: Stemma della famiglia Rusca in facciata e caminiera in cucina.
9. Edificio rustico (mapp. 882)
10. Masso cuppellare sul mapp. 783 in località Piové (7 massi)
11. Masso cuppellare sul mapp. 786 in località Böscior-Azzano
12. Masso cuppellare sul mapp. 174 in località Lenguard

- c) Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

Sezione Arosio

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

2. Effetti della protezione

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

Sono proibiti tutti quegli interventi che potrebbero modificare o compromettere il valore o significato (storico, artistico, architettonico o come valore testimonianza) dei beni culturali, che potrebbero ostacolare la vista oppure deturpanti per l'ambiente circostante.

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC).

3. Contributo finanziario alla conservazione

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

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

Si applicano per analogia gli artt. 8 e ss. della LBC e 6 e ss. del regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004.

Art. 36 Zone esposte a pericoli naturali

1. Le zone di pericolo indicate nel piano del paesaggio comprendono quei terreni del comprensorio comunale soggetti a pericolo di:
 - frane
 - erosione / flusso di detriti
 - dilavamenti
 - scivolamento superficiale
 - valanghe
 - insorgenza di incendi
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano del paesaggio deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Art. 37 Punti di vista e tratte panoramiche

1. Sul piano sono segnalati i principali punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.
2. Il punto di vista panoramico segnalato ad Arosio è situato nell'area altimetrica più elevata della collina di Agra, in zona di protezione del paesaggio ZPP 3.
3. A Breno, per la salvaguardia della panoramicità della tratta in corrispondenza della Chiesa Parrocchiale, il Municipio in accordo con le autorità competenti, potrà limitare l'altezza del colmo e stabilire un'ubicazione adeguata per i fabbricati inclusi nella zona contornata con reticolo a puntini.
4. Nelle immediate vicinanze sono escluse tutte le costruzioni e installazioni, nonché la formazione di siepi e di opere di cinta con materiali e dimensioni non compatibili con le esigenze di salvaguardia della vista panoramica. Il Municipio ha la facoltà di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.

Art. 38 Beni archeologici e zone di interesse archeologico

Beni archeologici

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC).
2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (art. 15, cpv. 1 LBC).
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (art. 15, cpv. 2 LBC).
4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite del competente ufficio cantonale (art. 15 cpv. 3 LBC).

Zone di interesse archeologico

5. Le zone d'interesse archeologico situate nella Sezione di Arosio, in località Codrù – Menasca e in località Piové, sono protette dalla LBC del 13 maggio 1997.
6. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione di costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona d'interesse archeologico".
7. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 39 Gradi di sensibilità al rumore

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione
 - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stessa non supera i valori di pianificazione.

Art. 40 Edifici situati fuori zona edificabile (Inventario)

1. L'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile sul territorio comunale di Alto Malcantone si compone dei seguenti documenti:
 - a) Tabella generale delle valutazioni
 - b) Classificatori contenenti schede descrittive e relativa documentazione fotografica di ogni singolo edificio, suddivisi nei seguenti comparti territoriali:

- Sezione di Arosio
 - Sezione di Breno
 - Sezione di Fescoggia
 - Sezione di Mugena
 - Sezione di Vezio
2. Valgono le disposizioni del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP).

CAP. II PIANO DELLE ZONE

Art. 41 Definizione

Il piano delle zone definisce le zone edificabili, suddivise per destinazione d'uso, interventi edili ammessi e parametri edificatori.

Art. 42 Zone edificabili

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

<u>Zona d'utilizzazione</u>	<u>Sigla</u>	<u>Sezioni</u>
- nucleo del villaggio	NV	Tutte le sezioni
- residenziale semi-estensiva	RSE	Tutte le sezioni
- artigianale	AR	Arosio e Mugena
- piano particolareggiato "Campo"	PRP	Vezio

Art. 43 Zona nucleo del villaggio NV

1. Zone

La zona nucleo del villaggio (NV) comprende il tessuto insediato degli agglomerati più antichi di Arosio (di Sopra e di Sotto), Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio. La zona NV di Arosio è soggetta a regolamentazione particolare, costituita da:

- indicazioni plano-volumetriche e disposizioni risultanti nello specifico elaborato grafico allestito in scala 1:500, dove sono specificatamente indicate:
 - le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo di mantenimento
 - le ricostruzioni e le nuove edificazioni possibili
- prescrizioni del presente articolo
- disposizioni contenute nelle tabelle delle prescrizioni edilizie particolari, annesse in forma d'appendice alle presenti norme (allegato 3).

2. Destinazione d'uso

Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.

3. Criteri d'intervento nelle sezioni di Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio

- a) Sono ammessi trasformazioni, riattamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni.
- b) In occasione di trasformazioni e riattamenti sono ammessi piccoli **ampliamenti** in verticale e dell'ingombro al suolo, se giustificati da esigenze tecniche e funzionali legate all'abitabilità dell'edificio in oggetto. Gli ampliamenti sono ammessi nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici contigui.

- c) La **demolizione** di edifici esistenti è di regola esclusa, salvo nel caso in cui la demolizione è necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile. In questi casi dovrà essere realizzata una ricostruzione dell'edificio secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con volumetria e ingombro al suolo identici a quelli dell'edificio demolito.
- d) La **ricostruzione** in sostituzione di edifici esistenti è ammessa nel rispetto delle caratteristiche estetico-architettoniche originarie, mantenendo di principio la volumetria e l'ingombro al suolo dell'edificio demolito. Eventuali piccoli ampliamenti della volumetria esistente sono ammessi, sia in verticale che per l'ingombro al suolo, se giustificati dalla specificità del contesto di contorno in cui l'edificio è inserito (rispetto degli allineamenti storici).
- e) Le **nuove costruzioni** sono ammesse negli spazi non edificati del nucleo salvo nella porzione del nucleo di Mugena delimitata con reticolo a puntini. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le volumetrie dominanti del contesto edilizio in cui sono inserite, rispettandone le caratteristiche e gli allineamenti storici. Nella porzione della zona NV di Fescoggia ad ovest del posteggio pubblico P4 è ammesso solo l'ampliamento delle costruzioni esistenti, ma non è ammessa una nuova costruzione isolata.

4. Criteria d'intervento nella sezione di Arosio

4.1. **Edifici soggetti a vincolo di mantenimento**

- a) Gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento (indicati con colore marrone) possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.
Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente gli adeguamenti volumetrici riguardanti:
 - gli interventi di rialzamento nella misura strettamente necessaria a rendere abitabile il piano sottotetto
 - gli interventi di riordino della configurazione del tetto se eseguiti con l'intento di semplificare la forma geometrica della copertura o a ripristinarne quella originaria (raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario)
 - gli interventi di rialzamento o di ristrutturazione indicati, per alcuni singoli edifici, nelle tabelle delle prescrizioni edilizie particolari, annesse in forma d'appendice alle presenti norme (allegato 3). Nei casi adeguatamente motivati da esigenze statiche e funzionali è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi.
- b) Oltre alle prescrizioni del cpv. 5, valgono le seguenti

disposizioni particolari:

- le facciate principali, ove in genere sono presenti elementi meritevoli di conservazione e valorizzazione, possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti
- le altre facciate possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga in linea di principio rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote
- i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, possono essere unicamente oggetto d'interventi di manutenzione, ripristino o restauro
- le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie; sono ammesse eventuali aperture di forma e dimensione particolari a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute, determinando un adeguato equilibrio espressivo tra "vecchio" e "nuovo".

4.2. Ricostruzioni e nuove edificazioni

a) Tali prescrizioni valgono per:

- gli edifici esistenti ricostruibili con nuova configurazione planivolumetrica (indicati con colore grigio)
- i comparti edificabili con occupazione fino al 100% (indicati con colore arancione).

b) Riservati i diritti di terzi, per tutte le ricostruzioni e le nuove edificazioni sono vincolanti le disposizioni enunciate nelle tabelle delle prescrizioni edilizie particolari, annesse in forma d'appendice alle presenti norme (allegato 3).

Sono inoltre vincolanti le linee di costruzione indicate nel piano normativo in scala 1:500, quali allineamenti obbligatori delle parti principali delle facciate.

c) Oltre alle prescrizioni del cpv. 6, valgono le seguenti disposizioni particolari:

- in linea di principio tutte le nuove costruzioni devono essere allineate lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 1.6, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;
- quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture de-

vono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.5;

- il Municipio valuterà i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni.

4.3. **Manufatti e sistemazione esterna**

Nel piano normativo in scala 1:500 sono indicati i tratti di muro esistenti o da realizzare a nuovo che hanno un ruolo ordinatore all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale. I tracciati di tali muri, indicati nei piani con colore viola, sono vincolanti.

Nuovi accessi ai terreni soprastanti o retrostanti possono essere ricavati lungo detti tracciati se equilibratamente inseriti nel prospetto del muro. Lo stesso discorso per porte di accesso a eventuali locali interrati, nei casi in cui trattasi di muri di sostegno esistenti che presentano un'altezza non inferiore a m 2.5. In linea di principio i muri in pietrame esistenti, di fattura tradizionale, devono essere mantenuti o risanati.

Si richiamano inoltre le prescrizioni del cpv. 6.

5. Disposizioni di carattere estetico-architettonico

- a) il tetto deve essere a falde, con copertura in coppi o tegole laterizie di colore rosso. La pendenza deve essere compresa tra il 30% e il 60%. Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, abbaini, squarci e terrazze, ad eccezione di lucernari non sporgenti dal filo della falda (dimensione massima totale di 1 m² per falda);
- b) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona, ossia a calce, rasapietra o con intonaco minerale, tinteggiati con colori appropriati. Un campione per la scelta della tinta delle facciate, come pure per i serramenti, le gelosie, le ante piene e le ferratine dovrà essere presentato al Municipio prima dell'esecuzione;
- c) le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti)
- d) le chiusure delle finestre sono da eseguire con gelosie, ante piene oppure con ferratine. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili;
- e) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno. Sono proibite lastre silico-calcaree, lastre di cemento amianto o eternit, lamiere, lastre traslucide, ecc.;
- f) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come portici, balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati. Vecchi loggiati otturati con tavolati o perlinature

devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di radicale ristrutturazione degli edifici. Il restauro e la realizzazione di nuovi loggiati o balconi può avvenire rispettando dimensioni, ubicazione e tipologia di quelli tradizionali, caratteristici e rappresentativi del tessuto edilizio originario.

I loggiati non possono essere chiusi a filo facciata, ma solo su un piano arretrato, in modo che siano salvaguardate le caratteristiche di vuoto e profondità;

- g) la posa di pannelli solari deve rispettare le direttive cantonali e sottostà alla procedura di domanda di costruzione, con la quale deve essere fornita adeguata documentazione fotografica e fotomontaggi. È riservata la competenza dell'Autorità cantonale (UNP);
- h) la posa di parabole è ammessa sui tetti, a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti. Non è ammessa la posa di parabole sulle facciate;
- i) non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti e giardini;
- l) le opere di cinta possono avere un'altezza massima di 2.5 m e devono essere conformi, per dimensioni, forma e materiali, alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo. Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre);
- m) i cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione. In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare piante e alberi autoctoni, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche
- n) il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni precedenti nel caso di progetti particolarmente qualificati per il loro contenuto estetico-architettonico e sulla scorta di un preavviso formulato dalle commissioni cantonali preposte.

6. Distanze

Laddove sono ammesse nuove costruzioni devono essere rispettate le seguenti distanze:

- a) verso un fondo aperto: a confine o a 1.5 m
- b) verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.0 m
- c) verso un edificio con aperture: a 4.0 m

7. Costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale e se contribuisce al disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori o di effettuare interventi di ricostruzione o di radicale ristrutturazio-

ne di quelli esistenti sarà valutata dal Municipio, sentito il parere delle Autorità cantonali competenti.

Le costruzioni accessorie devono in ogni caso rispettare le disposizioni di carattere estetico-architettonico del cpv. 6.

8. Posteggi

a) In linea di principio non è ammessa la formazione di posteggi nelle aree non edificate dei fondi (cortili, giardini o altri spazi liberi da costruzioni). Possono essere concesse deroghe nelle aree libere ove l'accesso veicolare risulta agevole e non richiede manufatti che compromettano le caratteristiche del sito.

b) L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso solo eccezionalmente, a condizione che le porte d'accesso alle autorimesse risultino equilibratamente inserite nell'ordinamento compositivo delle facciate degli edifici, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate dal Municipio, sentito il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

9. Documentazione

Tutte le domande di costruzione devono essere corredate da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

10. Gradi di sensibilità

Alla zona NV è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

Art. 44 Zona residenziale semi-estensiva RSE

1. La zona residenziale semi-estensiva (RSE) comprende quelle parti del territorio comunale dove di regola le costruzioni devono essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.

Essa comprende:

- la zona residenziale semi-estensiva Rse di Arosio,
- la zona residenziale semi-estensiva R2 di Breno, Fescoggia e Mugena,
- la zona residenziale semi-estensiva R di Vezio.

2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| a) indice di sfruttamento | |
| - Breno, Mugena e Fescoggia | 0.4 |
| - Arosio e Vezio | 0.5 |
| b) indice d'occupazione | 35 % |
| c) distanza minima da confine | 3.0 m |
| d) distanza minima tra fabbricati | 6.0 m |
| e) altezza massima alla gronda | 7.5 m |
| f) altezza massima al colmo | 9.5 m |
| g) area verde minima | 40 % |
| h) contiguità | ammessa |

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

- a) nel caso di terreni in pendenza sono ammessi supplementi all'altezza dell'edificio nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14 NAPR;
- b) è ammesso un bonus del 10% all'indice d'occupazione

- nel caso di realizzazione di strutture ricettive alberghiere o para-alberghiere;
- c) Sono escluse ovunque le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato;
 - d) nelle aree con esclusione dell'edificazione è esclusa la costruzione di edifici principali. Per contro è permesso il mantenimento o l'ampliamento contenuto e giustificato delle abitazioni primarie esistenti, così come è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie. Queste aree possono essere conteggiate per il calcolo degli indici;
 - e) il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonica (volumetria, orientamento degli edifici, tipo di colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico.
4. Si richiamano le disposizioni dell'art. 5 "Inserimento nel paesaggio".
 5. Alla zona RSE è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

Art. 45 Zona artigianale AR

1. La zona artigianale (AR) comprende quelle parti del territorio comunale dove è permesso l'insediamento di attività artigianali, di cui attività poco moleste nella Sezione di Arosio.
Essa comprende:
 - la zona destinata a costruzioni per attività artigianali Ar di Arosio,
 - la zona artigianale AR di Mugena.
 Sono vietate costruzioni destinate a depositi non funzionali con le attività artigianali. È proibita la residenza salvo quella per il personale di sorveglianza.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di occupazione	50 %
b) indice di edificabilità	3 m ³ /m ²
c) altezza massima del fabbricato	7.5 m
d) altezza massima tetto a falde: al colmo	9.0 m
e) distanza minima da confine	3.0 m
f) area verde minima:	25 %
g) è obbligatorio formare delle piantagioni lungo i confini verso le aree di circolazione pubblica	
4. La contiguità è ammessa
5. Alla zona AR è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

Art. 46 Zona oggetto di piano regolatore particolareggiato

Il piano particolareggiato di Campo, a Vezio, ha lo scopo di realizzare un impianto urbanistico che si riferisce ai principi insediativi del nucleo sottostante, interpretandoli in chiave moderna, perseguendo inoltre l'obiettivo di un inserimento armonioso con la morfologia del territorio.

Art. 47 Destinazione d'uso per residenza primaria

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza e in

applicazione dell'art. 12 LASEC, all'interno delle zone edificabili sono definite le seguenti limitazioni:

<i>Numero abitazioni per edificio</i>	<i>Numero max. abitazioni secondarie per edificio</i>	<i>% min. SUL abitativa primaria per edificio</i>
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	2	75%
oltre 8	2	80%

Queste limitazioni non si applicano alle superfici destinate ad attività lavorative ammesse in base alle disposizioni di zona.

2. Abitazioni esistenti

Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle prescrizioni di cui al precedente cpv. 1 possono essere mantenute anche se in contrasto con tali prescrizioni. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato di tali abitazioni, esse dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.

3. Deroghe alle limitazioni del precedente cpv. 1 possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di edifici che per dimensione (<60 m² SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di abitazione primaria se non con investimenti sproporzionati (>del 50%) rispetto al prezzo medio di mercato al m³;
- b) in cui il proprietario ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.

4. Inoltre, in deroga alle limitazioni del precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile se:

- a) l'edificio abitativo è vincolato quale bene culturale ai sensi dell'art. 35 delle presenti NAPR;
- b) il proprietario ha acquisito l'abitazione per via ereditaria.

5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria, il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

CAP. III PIANO DEL TRAFFICO

Art. 48 Definizione

Il piano del traffico definisce e organizza la rete dei trasporti al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico della mobilità.

Art. 49 Elementi del piano del traffico

1. Nel piano del traffico sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.
2. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
 - strade
 - percorsi pedonali e ciclopiste
 - posteggi pubblici
 - trasporti pubblici
 - linee d'arretramento
 - sentieri e passi pedonali

Art. 50 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade di collegamento
 - strade di raccolta
 - strade di servizio.
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. 51 Linee d'arretramento

1. Le linee d'arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee d'arretramento si applicano a tutti gli edifici o impianti principali, accessorie e sotterranee, ad eccezione di manufatti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, posteggi o pergole.
3. Per eventuali deroghe fanno stato le disposizioni dell'art. 10 NAPR.

Art. 52 Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali pubblici si suddividono in due tipi:
 - i percorsi/passi pedonali interni alle zone edificabili (in particolare nel nucleo)
 - i sentieri esterni alle zone edificabili
2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia
3. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi/passi pedonali. I tracciati indicati come percorsi/passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pubblico sulla proprietà privata.

Art. 53 Trasporti pubblici

Nel piano sono indicati i seguenti trasporti pubblici:

- trasporti su gomma: fermata autopostale.

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 posti-auto
P5	Colonia	5 posti-auto
P6	Cantonale	4 posti-auto
P7	Prada	5 posti-auto

Sezione di Fescoggia

P1	località Righizzolo	12 posti-auto
P2	località Cevrino	5 posti-auto
P3	località sotto Oratorio	18 posti-auto
P4	località Bisa	14 posti-auto
P5	località nucleo	3 posti-auto

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

P1	Municipio	3 posti-auto
P2	Cimitero	30 posti-auto
P3	Piano del Grog	15 posti-auto

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

CAP. IV PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 55 Definizione

1. Il piano delle attrezzature e edifici di interesse pubblico (AP-EP) definisce e localizza le superfici che sono destinate a scopi di interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento.
2. Il piano comprende:
 - a) attrezzature d'interesse pubblico (Comune) con vincolo a favore del Comune
 - b) edifici d'interesse pubblico (Comune) con vincolo a favore del Comune
 - c) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati) con vincolo di destinazione di altri Enti o privati
 - d) edifici d'interesse pubblico (altri Enti o privati) con vincolo di destinazione di altri Enti o privati

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
- 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

Sezione Mugena

- AP 1 Cimitero
- AP 2 Attrezzature ricreative
- AP 4 Giardino pubblico
- AP 5 Bosco parco

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 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.

Per la progettazione e la gestione della Piazza di compostaggio (AP 12) devono essere ossequiate l'Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti del 2016 (OPSR), il Decreto esecutivo concernente il divieto dei fuochi all'aperto ed il compostaggio degli scarti vegetali del 21 ottobre 1987, nonché le Direttive SPAAS.

Il composto maturo non dovrà essere depositato in discarica.

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

Sezione Arosio

- grado II zone AP10 e AP11
- grado III zona AP9 e AP12

Sezione Breno

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

Sezione Mugena

- grado II zone AP1, AP2, AP4, AP5

Sezione Vezio

- grado II zone Ap1, AP2

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

Sezione Vezio

- EP 1 Municipio
- 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
- EP 2 Scuola dell'infanzia + rifugio protezione civile
- EP 3 Sala teatro
- EP 4 Edificio per riunioni e attività di carattere sociale + magazzino comunale

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

Sezione Breno - Vezio - Fescoggia - Mugena - Arosio

Nessun parametro.

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
- grado III zone EP3

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 Vezio

AP 3 Campo di calcio

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

Sezione Breno - Mugena - Vezio

Nessun parametro.

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

Sezione Breno

- grado II zona AP5

Sezione Mugena

- grado III zone AP6

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

EP 4 Magazzino comunale e patriziale e lavatoio comunale (Patriziato)

EP 5 Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo (Parrocchia)

EP 6 Oratorio di S. Rocco (Parrocchia)

EP 7 Scuola verde di Lugano (Città di Lugano)

EP 8 Colonia (Città di Lugano)

EP 9 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)

Sezione Arosio

- EP 5 Chiesa e casa parrocchia-
le (Parrocchia)
EP 6 Chiesa di Santa Maria in
località Cimaronco (Parrocchia)
EP 7 Cappella del Signore (Parrocchia)
EP 8 Altre cappelle (Parrocchia)

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:
Sezione Breno - Fescoggia - Mugena - Vezio - Arosio
Nessun parametro.
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
- Sezione Fescoggia
- grado II zone EP
- Sezione Mugena
- grado II zone EP4, EP7
- Sezione Vezio
- grado II zone EP3, EP4, EP6

CAP. V PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 60 Definizione

1. Il piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione delle acque luride, all'evacuazione delle acque chiare ed all'eliminazione dei rifiuti.
2. I piani hanno carattere indicativo.

Art. 61 Acquedotto

Per l'acquedotto valgono le norme del regolamento comunale dell'Azienda acqua potabile.

Art. 62 Canalizzazioni

Per le canalizzazioni valgono:

- le norme della legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e relativa ordinanza d'applicazione (OPAc)
- le norme del regolamento canalizzazioni comunali.

Art. 63 Raccolta ed eliminazione dei rifiuti

Per la raccolta e l'eliminazione dei rifiuti valgono le norme del regolamento comunale per il servizio raccolta rifiuti.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

Art. 64 Domanda di costruzione e progetti

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.
3. Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione il Municipio può chiedere la verifica del tracciamento del fabbricato da parte del geometra revisore. I costi sono a carico dell'istante.

Art. 65 Deroghe

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.

Art. 66 Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LST, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore è abrogata ogni altra norma contraria o incompatibile dei regolamenti comunali sin qui in vigore.

ALLEGATO 1

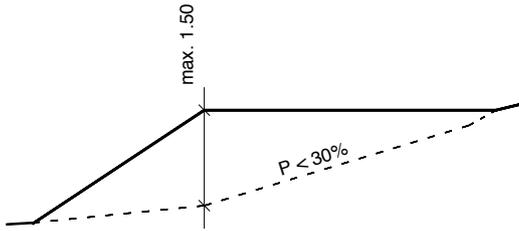
SISTEMAZIONE DEL TERRENO, MURI DI SOSTEGNO E DI CONTRORIVA

Scheda esemplificativa (di carattere indicativo)
relativa all'applicazione delle disposizioni dell'art. 16 NAPR

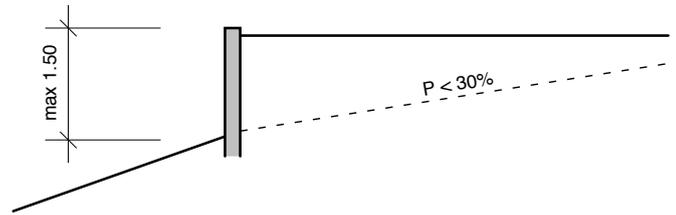
ART. 16 SISTEMAZIONE DEL TERRENO, MURI DI SOSTEGNO E DI CONTRORIVA

SISTEMAZIONE IN CASI NORMALI (PER TERRENI CON PENDENZE $P < 30\%$)

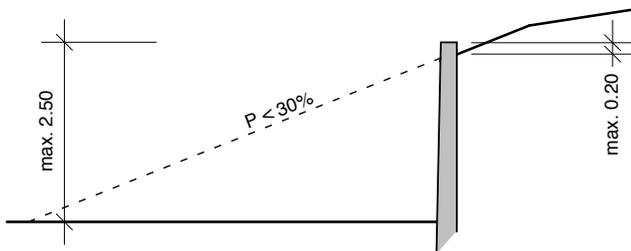
Terrapieno h max. = 1.5 m



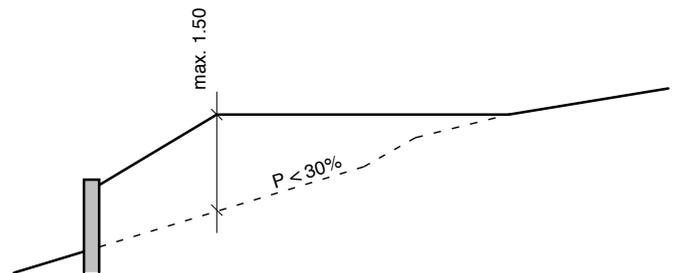
Muro di sostegno h max. = 1.5 m



Muro di controriva h max. = 2.5 m



Combinazione muro di sostegno e terrapieno h max. = 1.5 m

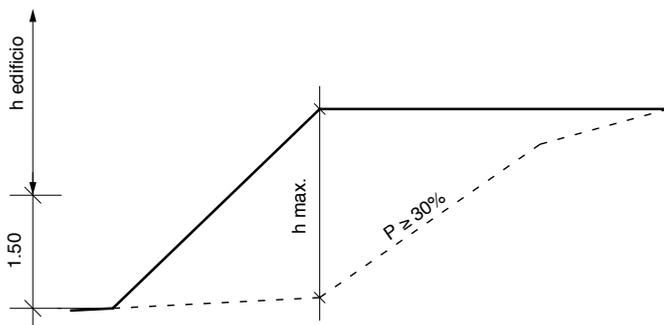


SISTEMAZIONE IN CASI ECCEZIONALI (DEROGHE PER TERRENI CON PENDENZE $P \geq 30\%$)

Terrapieno

h max. = 2.5 m (se P è tra il 30 e 40%)

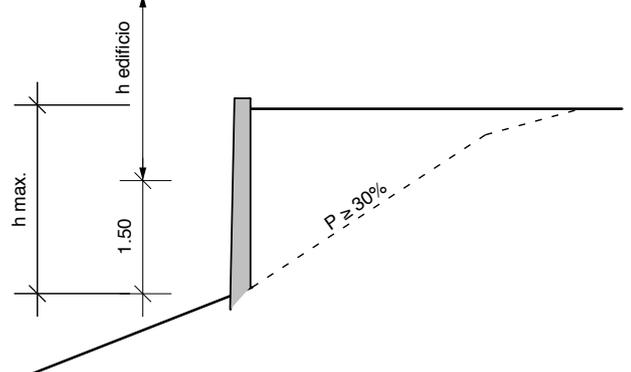
h max. = 3.0 m (se P è > 40%)



Muro di sostegno

h max. = 2.5 m (se P è tra il 30 e 40%)

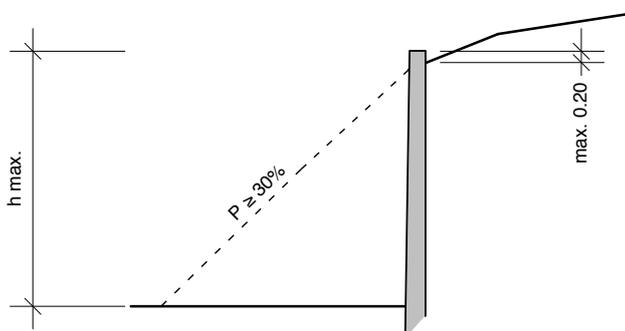
h max. = 3.0 m (se P è > 40%)



Muro di controriva

h max. = 3.5 m (se P è tra il 30 e 40%)

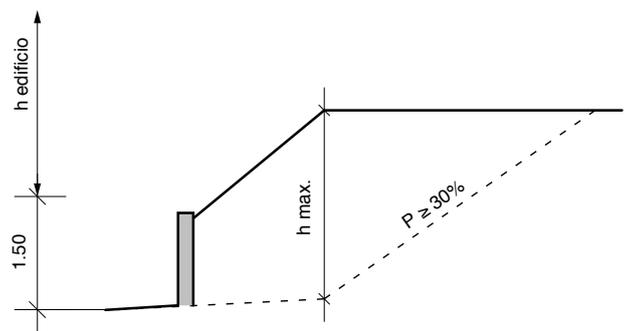
h max. = 4.0 m (se P è > 40%)



Combinazione muro di sostegno e terrapieno

h max. = 2.5 m (se P è tra il 30 e 40%)

h max. = 3.0 m (se P è > 40%)

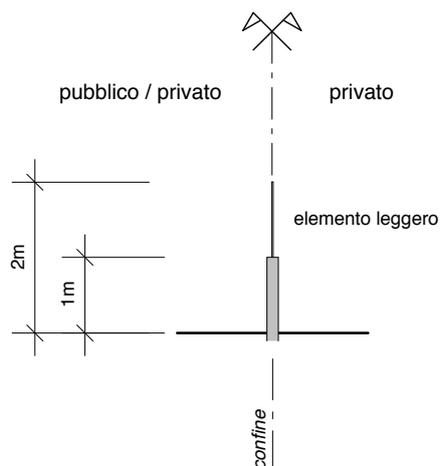


ALLEGATO 2

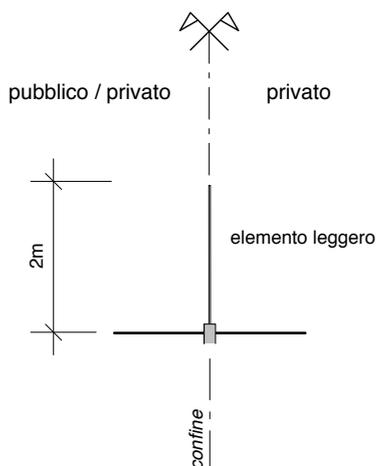
OPERE DI CINTA

Scheda esemplificativa (di carattere indicativo)
relativa all'applicazione delle disposizioni dell'art. 17 NAPR

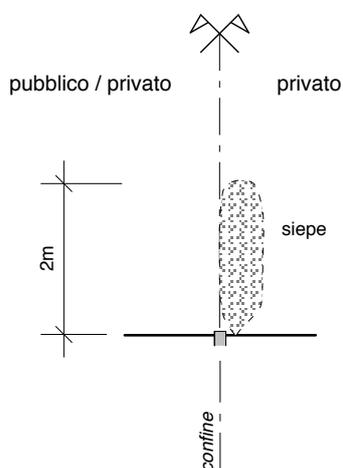
Cinta con elementi pieni



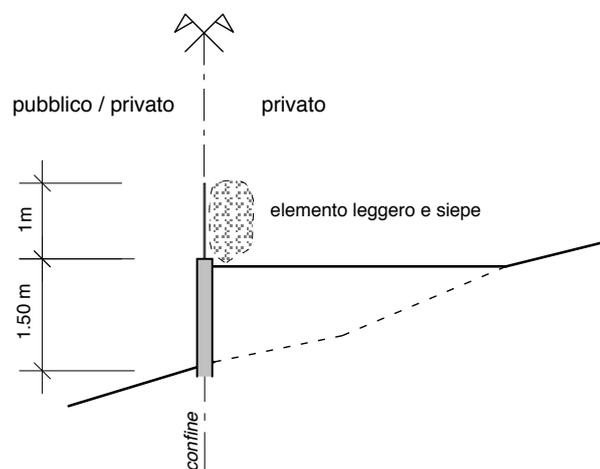
Cinta con rete metallica



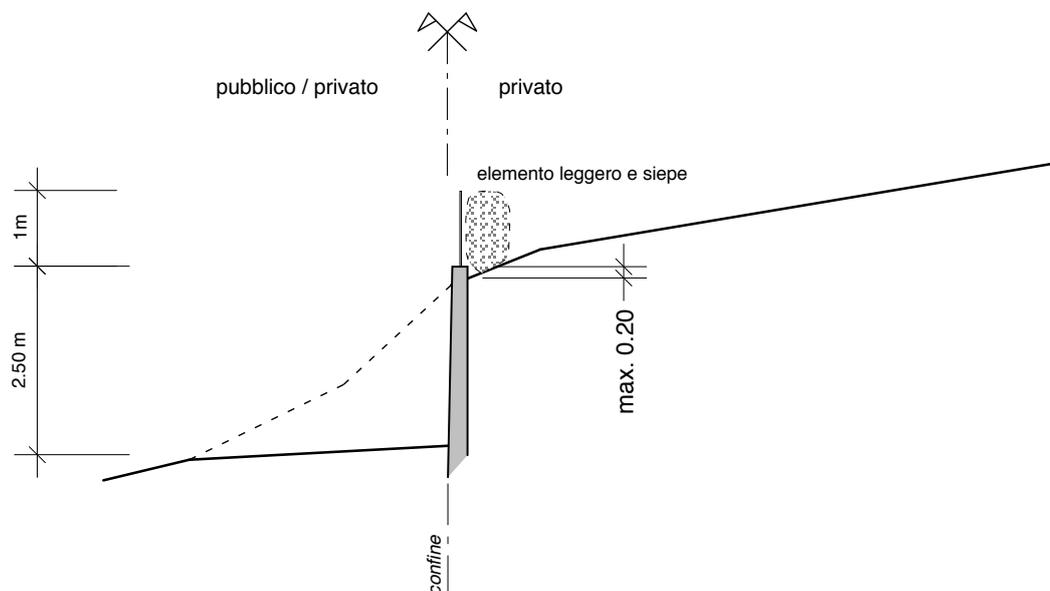
Cinta con siepe



Cinta con muro di sostegno



Cinta con muro di controriva



Misura dell'altezza

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica.

Se i fondi privati confinanti non sono situati allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevato.

ALLEGATO 3

SEZIONE DI AROSIO - ZONA NV

Tabelle delle prescrizioni edilizie particolari (art. 43 NAPR)

AROSIO DI SOTTO

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edifici demolibili e ricostruibili	323	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 322. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	325	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parete est della costruzione soggetta a vincolo di mantenimento sul medesimo fondo. <input type="checkbox"/> La superficie occupata può essere aumentata edificando l'area sub b.
	330 331 733	<input type="checkbox"/> Altezza minima m 8.50. misurata sulla facciata orientale verso valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupate non superiore al 15%
	333	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo soggetto a vincolo di mantenimento sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	335	<input type="checkbox"/> Altezza alla gronda non superiore alla quota attuale del colmo situato contro la costruzione contigua soggetta vincolo di mantenimento. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	336	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.50 misurata sulla facciata orientata verso valle rispetto alla quota del terreno dell'area sub b. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	356 357 873	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella della costruzione attualmente esistente. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 15%
	363	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella della costruzione attualmente esistente. <input type="checkbox"/> La superficie occupata non può essere aumentata
	364	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia soggetta a vincolo di mantenimento esistente sul medesimo lotto <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata verso sud-est, al massimo fino ad allinearsi con la facciata della costruzione del fmn 363

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

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

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

AROSIO DI SOPRA

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edifici demolibili e ricostruibili	270	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio attiguo soggetto a vincolo di mantenimento su fmn 263. <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento della superficie occupata verso sud ed est, non superiore al 60%
	274	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 6.50 <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata fino ad ottenere un ingombro totale massimo di m ² 150
	276 277	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata sull'area sub b del fmn 276.
	283	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a quella attuale della parte edilizia situata a nord. <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento verso est, fino ad allinearsi con la facciata dell'edificio soggetto a vincolo di mantenimento sul fmn 284.
	287	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento, sul fmn 286. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	292 293 645	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore a m 10.50, misurata sulle facciate orientate ad est <input type="checkbox"/> Eventuale ampliamento della superficie occupata del fmn 23, edificando fino a confine con l'area pubblica fin 295.
	304	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata est dell'edificio soggetto a vincolo di mantenimento sul medesimo lotto. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 40%
	450 sub A	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della parte edilizia attualmente esistente verso monte. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	450 sub. B 451 453	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata a valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%. <input type="checkbox"/> Deve essere mantenuta la contiguità tra i tre corpi edilizi.

	455	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata verso valle. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%
	465	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.50, misurata sulla facciata ovest. <input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.
	472 488	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.00. <input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 10%

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

	737	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo, soggetto a vincolo di mantenimento, sul medesimo lotto.<input type="checkbox"/> Eventuale aumento della superficie occupata non superiore al 20%
	806	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub A del fmn 290, soggetto a vincolo di mantenimento.<input type="checkbox"/> La superficie occupata attuale non può essere aumentata.

TIPO D'INTERVENTO	MAPPALE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Nuove costruzioni nei comparti edificabili con occupazione fino al 100%	269 278 809	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00.
	296 298 299 300	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 8.00.
	275 sub C, d 276	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 9.00.
	275 sub B, d 507 508	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 6.00.
	324 494	<input type="checkbox"/> Altezza non superiore alla quota della linea di gronda della facciata ovest dell'edificio contiguo sub A del fmn 494, soggetto a vincolo di mantenimento.
	466 467 469	<input type="checkbox"/> Altezza massima m 7.00, misurata verso l'area pubblica.
	516 726	<input type="checkbox"/> Altezza, misurata verso la contrada, non superiore alla quota della linea di gronda dell'edificio contiguo sub B del fmn 514, soggetto a vincolo di mantenimento.
Edifici soggetti a vincoli di mantenimento	297 298 299 301 302 sub B 304 parte ovest	<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento nella misura strettamente necessaria ad ottenere un piano supplementare sotto tetto, con l'altezza dei locali verso est e verso ovest non superiore a m 2.00.
	302 sub A	<input type="checkbox"/> È auspicato il riordino volumetrico delle parti edilizie secondarie (ad est e a sud della costruzione principale) con eventuale rialzamento fino ad un'altezza non superiore a m 6.00, misurata rispetto all'area pavimentata del viottolo fmn 295.
	459 464	<input type="checkbox"/> Possibilità di rialzamento nella misura strettamente necessaria ad ottenere due piani abitabili, adeguatamente agibili.
	514 sub B	<input type="checkbox"/> È auspicato un intervento di valorizzazione della facciata orientata verso la contrada.