



# COMUNE DI AROGNO

CH-6822 Arogno

Tel.: 091 649 74 37

Fax: 091 649 90 79

e-mail: [comune@arogno.ch](mailto:comune@arogno.ch)

[www.arogno.ch](http://www.arogno.ch)

Arogno, 10 novembre 2009  
Ris. Mun. 9.11.2009, no. 700

## **MM NO. 11/2009 INTERESSANTE IL PIANO REGOLATORE COMUNALE E LE SEGUENTI RELATIVE RICHIESTE :**

- **ADOZIONE DELLE VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE OCCORRENTI A SEGUITO DEGLI ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL CONSIGLIO DI STATO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA D'APPROVAZIONE;**
- **CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 34'964.- QUALE COMPENSO PECUNIARIO PER I TERRENI SOTTRATTI ALL'USO AGRICOLO DEL SUOLO;**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

### **Premessa**

Il piano regolatore comunale (PR) è lo strumento mediante il quale ogni Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, disciplina l'uso ammissibile del suolo, organizza e indirizza lo sviluppo insediativo del suo comprensorio.

Esso deve armonizzare gli interventi dei privati con l'interesse pubblico e determinare i mezzi finanziari per realizzare le infrastrutture necessarie. Il PR si compone di una parte analitica, nella quale è esaminata la situazione del Comune dai punti di vista demografico, economico e ambientale, e di una parte progettuale, nella quale è disegnata la situazione futura che lo stesso Comune intende costruire in un lasso di tempo abitualmente fissato in dieci – quindici anni.

Questo importante aspetto della pianificazione territoriale coinvolge attori diversi:

La popolazione (mediante un'estesa procedura d'informazione), i proprietari di terreni o edifici, la Confederazione con la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), il Cantone con il Piano direttore e la Legge di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio LALPT, il Comune, le Regioni.

Siccome spesso gli attori rappresentano e perseguono interessi contrastanti, la ricerca del consenso diventa quindi di primaria importanza per l'Ente preposto alla pianificazione.

### **Cronistoria**

Il Piano regolatore di Arogno è stato adottato dal Consiglio comunale in occasione delle sedute tenutesi il 29 novembre e 1° dicembre 1999. Nel successivo termine di pubblicazione sono pervenuti 31 ricorsi.



L'approvazione del PR (di competenza del Consiglio di Stato – art. 37 LALPT) è avvenuta mediante risoluzione del 13 novembre 2001, che nel contempo si è pure pronunciato, quale prima istanza giudicante, in merito ai gravami presentati.

Nel predetto atto d'approvazione, l'autorità cantonale ha comunque lasciato in sospeso alcune scelte pianificatorie particolari, subordinandole all'esigenza di approfondirle dopo avere preliminarmente valutato le osservazioni del Municipio e dei privati interessati.

Il Consiglio di Stato, con risoluzione 20 agosto 2002, ha successivamente notificato le sue decisioni sulle parti in precedenza sospese, mediante:

- le modifiche d'ufficio (regolarmente pubblicate);
- l'intimazione ad elaborare, adottare e pubblicare le varianti per tutte le parti in precedenza non approvate.

Dal profilo del contenzioso, il Tribunale cantonale della pianificazione (quale seconda istanza di giudizio) con sentenza del 26 maggio 2003 ha inoltre accolto il ricorso che contestava la statuizione della zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC) in località Boscaccio : ciò ha determinato la necessità di proporre una variante di PR per questa zona.

In virtù del fin qui indicato iter procedurale e decisionale, abbiamo provveduto ad allestire le necessarie varianti del piano, che sono ora sottoposte al vostro esame per l'adozione:

### **Contenuto delle varianti**

Per migliore e completa informazione, le varianti in oggetto sono rappresentate nei piani grafici e nelle norme d'attuazione, che completano i piani, e più in particolare nei seguenti elaborati :

- *piano delle varianti delle zone e del paesaggio* rappresentante le varianti successive all'approvazione del PR 2001;
- *piano delle varianti della rete viaria e delle attrezzature e de edifici pubblici* rappresentante le varianti successive al PR 2001;
- *tavola complementare del piano della rete viaria e delle attrezzature e de edifici pubblici;*
- *piano particolareggiato dei nuclei di villaggio (PPNV) - comparto Arogno paese e Ca del Ferrè* in scala 1:500;
- *piano dei parcheggi* del Nucleo di Arogno (elaborato in collaborazione con l'ing. specialista del traffico);
- *norme d'attuazione del piano regolatore;*
- *preventivo e programma d'attuazione delle opere previste dal PR*, descritto nel capitolo 10 del presente rapporto.
- *completamento dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile: piano delle ubicazioni , relazione tecnica e schede descrittive.*

Riepilogando quanto indicato nel Rapporto di pianificazione, ci sembra utile segnalare che le varianti sono state elaborate tenendo conto dei seguenti intendimenti:

1. superare le scelte pianificatorie in sospeso, ottemperando alle richieste che il Dipartimento del Territorio ha formulato nel documento del 24 marzo 2006 in risposta alla richiesta del 2 giugno 2005 presentata dal Municipio per l'esame preliminare delle varianti di Piano regolatore conseguenti all'approvazione della revisione di PR del comune di Arogno (ris. n° 5352 del 13 novembre 2001 e n° 3798 del 20 agosto 2002, tenendo in considerazione la sentenza del Tribunale della pianificazione del territorio (TPT) del 26 maggio 2003);
2. conferire congruenza e razionalità all'assetto pianificatorio dei comparti interessati dalle modifiche apportate;
3. integrare le Norme di attuazione del Piano regolatore con le osservazioni formulate dal Consiglio di Stato;
4. inserire opportuni adeguamenti dovute all'aggiornamento della mappa catastale del geometra e alla corretta georeferenziazione dei piani, mediante correzioni puntuali delle zone che verranno successivamente descritte.

e di seguito perseguiti nel modo seguente:

**PIANO DELLE ZONE**

- riassetto pianificatorio (delimitazione di zone e rete viaria) dei comparti edificabili destinati alla zona residenziale semi-intensiva (Rsi) e dei comparti d'interesse pubblico (zone AP-EP) in località Peschiera, Boscaccio e Campagna;
- correzione del limite della zona edificabile Rsi in località Vissino e Casletto;
- ampliamenti della zona edificabile Rsi in località Pianezzo, Vissino e Piano;
- riassetto del comparto in zona Nucleo Vecchio a valle della località Pasquèe (vedi PPNV 6822.01);
- adeguamento del PPNV di Arogno paese con una nuova regolamentazione degli interventi edilizi possibili nei comparti non approvati dal CdS;
- ridefinizione del comparto edificabile Rs1 (zona residenziale speciale 1) situata lungo la strada per il valico di Valmara e introduzione di una regolamentazione unitaria per l'intera area;
- aggiornamento dell'inventario degli EFZE, in conseguenza agli adeguamenti apportati al perimetro delle zone edificabili;
- inserimento della variante del piano delle zone in loc. Tusculum. Questa variante è esterna a questa fase di approvazione. Viene visualizzata in quanto ha già affrontato l'esame dipartimentale in data 1 aprile 2008. Non appena vi sarà la presa di posizione del CdS, verrà inserita in modo definitivo nel piano delle zone.

### PIANO DEL PAESAGGIO

- aggiornamento della zona forestale con la corretta rappresentazione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile (accertamento del 22 maggio 2001 e successivi);
- completamento del piano del paesaggio mediante l'ampliamento della zona SAC in località Cassina e l'inserimento di prati secchi non censiti al momento dell'allestimento del PR 2001;
- inserimento dei terreni stralciati dai comparti edificabili ed attribuiti all'area agricola;
- aggiornamento delle zone di pericolo naturale rappresentate sul piano del paesaggio in modo distinto in base al differente grado di pericolo (alto, moderato, basso).

### PIANO DELLA RETE VIARIA

- sistemazione dell'assetto viario con la correzione delle linee di arretramento degli edifici dalle strade, dalle piazze e dai percorsi pedonali;
- nuova pianificazione delle aree di parcheggio, con eliminazione dei posteggi interni al nucleo di Arogno per la creazione di un'area pedonale al fine di conservare il carattere originale del centro abitato. Pianificazione di un'area di sosta esterna con capacità elevata per il fabbisogno dei residenti (vedi studio specialistico in **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del rapporto di pianificazione);
- inserimento dei punti di scarico della legna e delle fermate dei mezzi pubblici.

### NORME DI ATTUAZIONE

- modifica di alcuni articoli delle NAPR a seguito delle osservazioni presentate dal CdS in occasione dell'approvazione del PR 2001 e dalle osservazioni del DT durante l'esame preliminare;
- riformulazione di alcuni articoli e proposta di nuovi, dovuti ai cambiamenti descritti nella presente relazione.

I punti sopra elencati vengono presentati e meglio precisati di seguito.

## PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Sono state inserite in un unico piano grafico le varianti riguardanti gli elementi del piano delle zone e del paesaggio. Il piano è stato integralmente ridisegnato sulla mappa digitalizzata a seguito dell'aggiornamento della base catastale (dicembre 2006); questo ha comportato una modifica sostanziale della precedente base di lavoro che era stata creata su supporto digitale non georeferenziato, di difficile utilizzo e assai impreciso a grande dettaglio. Alcune piccole correzioni dei limiti delle zone derivano da questo aggiornamento che ha fatto emergere la necessità di effettuare delle modifiche puntuali per mantenere il significato delle scelte pianificatorie in vigore. Un esempio è la correzione del limite del Nucleo di Devoggio, effettuata per mantenere il limite della zona Nucleo

lungo il confine del mappale n° 695, che risultata differente rispetto alla mappa precedente utilizzata. A tal proposito si rimanda al cap. 0 e al piano grafico.

### **Varianti riguardanti i comparti siti in località Peschiera.**

Il riassetto pianificatorio di questi comparti consegue alla sentenza del Tribunale della pianificazione del territorio (TPT) del 26 maggio 2003, mediante la quale è stata annullata la decisione di approvazione della zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC).

Lo stralcio della ZEIC non ha reso più necessari alcuni collegamenti, di conseguenza è stata mutata l'impostazione della trama dei tracciati viari originariamente prevista e il comparto è stato modificato tenendo conto dei seguenti punti:

- nuovi limiti orografici originati dall'intervento di colmataggio a valle della casa comunale;
- modifiche fondiari concordate con i proprietari dei lotti confinanti con l'area oggetto dell'intervento di colmataggio;
- necessità di un'area di parcheggio con capacità superiori a quella prevista a valle del Municipio a favore degli abitanti del Nucleo che non dispongono di posto auto privato e per far fronte alle richieste di posteggi da parte della Fondazione Tusculum, che prevede l'ingrandimento della struttura ricettiva e il conseguente aumento degli ospiti e del personale di servizio;
- opportunità di rinunciare alla realizzazione dell'edificio per abitazioni a pigione moderata originariamente previsto nella zona EP;
- volontà da parte del Municipio di ridurre l'estensione dell'area pubblica nella parte ovest del comparto, a ridosso con la zona Rsi, perché ritenuta sovradimensionata alle esigenze comunali col conseguente inserimento in zona agricola.
- intenzione di ridurre la zona EP (edifici pubblici) a valle della casa comunale perché è stata abbandonata l'ipotesi di ampliamento del Municipio, l'area viene inserita a PR per l'ampliamento del nuovo posteggio.

Il nuovo assetto viario prevede la modifica del tracciato della strada di servizio che era stata prevista per la ZEIC, mantenendo unicamente il tratto di strada per l'urbanizzazione dei fondi in zona edificabile Rsi n° 198, 1278, non ancora serviti.

Si rinuncia all'inserimento nell'area pubblica dell'edificio a pigione moderata. Il suddetto edificio abitativo era stato proposto come componente complementare alla ZEIC. Avendo dovuto rinunciare a quest'ultima, il Municipio ne ha rivalutato la necessità, partendo dalla considerazione che la diversa impostazione dei tracciati viari (congruente con quanto sopra evidenziato in merito alla situazione catastale e ai limiti orografici) comporta una diversa estensione e configurazione dei comparti destinati ad EP rendendo concretamente impossibile l'inserimento dell'edificio abitativo a pigione moderata a suo tempo previsto.

Per rivalutare la necessità di quest'ultimo si è analizzato il potenziale abitativo offerto nei nuclei tradizionali, dalle costruzioni che è possibile ristrutturare, trasformare o edificare a nuovo. L'offerta, identificata in un numero di abitazioni variabile tra 70-90 a seconda della grandezza, è composta da appartamenti che, in ragione delle componenti tipologiche degli spazi abitativi, sono generalmente offerti con affitti modici.

Sulla scorta di tale verifica, considerando che il PPNV permette di coprire il fabbisogno d'alloggi a pigione moderata, il Municipio ha deciso di rinunciare alla realizzazione dell'edificio abitativo in oggetto.



L'area di parcheggio presente a valle della casa comunale viene utilizzata in larga parte dai residenti del Nucleo vecchio e in parte a servizio della casa comunale. Attraverso uno studio sulla disponibilità dei posti auto effettuato dall'ingegnere specialista è emersa la necessità di prevedere un maggior numero, rispetto ai 26 posti auto previsti, poiché ritenuti inadeguati; in tal modo si esclude la sosta delle auto all'interno del nucleo a margine delle vie pedonali per ridurre il traffico veicolare e consentire solamente i servizi essenziali, quali: carico scarico, accesso per i disabili... .

Non consentendo più la sosta delle auto nel Nucleo, è indispensabile ampliare l'area di posteggio a valle della casa comunale che ospiterà un numero di stalli decisamente maggiori degli attuali. L'area sterrata attualmente utilizzata per la sosta ha una capacità superiore rispetto a quanto previsto a PR e può ospitare ca. 60 posti.

L'area pubblica sulla parcella 206 parzialmente inserita a PR quale EP da destinare al magazzino comunale è stata ridefinita con lo spostamento del magazzino comunale all'interno del futuro parcheggio. Quest'area rimane di utilità pubblica, ma destinata allo svago, con la possibilità di attrezzare la zona con giochi per bambini e quindi definita quale area per attrezzature pubbliche (AP).

L'area pubblica di svago sul fondo n° 210, che degrada con pendenza significativa verso il riale, viene inserita in zona agricola, con l'abbandono della destinazione pubblica, non ritenuta più necessaria. La diminuzione di area pubblica sui suddetti mappali non risulta grave vista l'estensione delle zone AP nel comparto a valle del Municipio (aree di svago, raccolta rifiuti, campo da calcio).

Sul precedente tracciato della strada di collegamento della ZEIC e in parte sulle aree AP-EP (f.mn. 215 parz. 210 parz.) è previsto l'ampliamento della zona edificabile Rsi. Con questa modifica si completa l'assetto del comparto Rsi a sud del Nucleo, che si sviluppa dal tracciato precedentemente previsto per la ZEIC, con una profondità massima di 20 metri, misurati dalla strada cantonale.

L'ampliamento della zona permetterà un contenuto aumento della possibilità di edificazione nel comparto.

Il nuovo assetto del comparto prevede quindi:

- la riconfigurazione a valle del Municipio del posteggio pubblico che sarà progettato seguendo l'orografia del terreno;
- lo spostamento dell'edificio pubblico per il magazzino comunale all'interno dell'area di parcheggio;
- ridefinizione dell'estensione dell'area pubblica di svago;
- contenuto ampliamento della zona edificabile Rsi;
- inserimento in zona agricola dell'area pubblica sul fondo 210 parz.

### **Varianti riguardanti i comparti siti in località Canaa e Campagna.**

Unitamente al riassetto sopra descritto in località Peschiera, si è proceduto a riconfigurare il perimetro della zona edificabile in località Campagna, ove il PR adottato dal Consiglio comunale nel 1999 proponeva un comparto edificabile a sé stante, adiacente al campo di calcio. Tale comparto non è stato approvato dal CdS perché giudicato non sufficientemente relazionata con il comprensorio unitario delle zone abitative del centro paese.

La soluzione proposta nella seguente variante di PR prevede un ampliamento del comparto residenziale Rsi lungo la strada di servizio che raccorda il centro paese con il campo da calcio. L'inserimento di questa area in zona edificabile crea un collegamento con la zona residenziale semi-intensiva Rsi sita a monte, dando origine ad un unico comparto con una continuità spaziale, strutturale e funzionale che si raccorda alla zona residenziale che fa da corona al Nucleo.

Con la seguente variante il Municipio ribadisce l'esigenza di densificare il comparto con un ampliamento della zona Rsi per compensare la perdita di superfici edificabili dovute allo stralcio della zona edificabile di interesse comunale (Zeic) sancita con la sentenza del Tribunale della Pianificazione del Territorio (TPT) del 26 maggio 2003, consentendo un modesto sviluppo della zona edificabile per far fronte alla crescente domanda di abitazioni.

Nel presente rapporto viene presentato uno studio sulla contenibilità teorica del Comune alla luce delle nuove aree edificabili inserite. Per la stima delle possibilità insediative, si sono tenute in considerazione anche le abitazioni primarie situate fuori zona edificabile, che rappresentano un numero importante di unità insediative nel Comune di Arogno, dove le aree residenziali rappresentano solamente il 4% dell'intero territorio.

Il risultato di tale studio è presentato nel cap. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del seguente rapporto.

Il perimetro della zona edificabile è stato modificato tenendo conto:

- dell'opportunità di densificare il nuovo comparto residenziale integrando le nuove superfici al comprensorio urbanizzato;
- della presenza di aree già ampiamente edificate limitrofe al campo da calcio;

Vengono quindi inserite in zona edificabile le aree limitrofe alla via Devoggio, a partire dal confine dell'attuale zona residenziale Rsi fino al confine del fmn 437, e le aree limitrofe al campo da calcio sui fmn 431, 432, 433, 435 e 421 parz.

### **Varianti riguardanti la zona adiacente cappella San. Rocco.**

Il comparto comprendente i fmn 180, 1304 parziale e 1305, confinante con il Nucleo di Arogno, è stato stralciato dalla zona NV e inserito nella zona Rsi, statuendo una linea d'arretramento dalla strada che rende l'edificazione su detti fondi marginale (e quindi estranea) al contesto dell'adiacente tessuto tradizionale del nucleo di villaggio.

Ne consegue la ridefinizione del limite del PPNV, come descritto nel cap. 0. Questo cambiamento di zona non pregiudica le possibilità edificatorie dei suddetti mappali.

### **Ridefinizione della zona Rsi sul fondo 790.**

Il PR in vigore prevede una zona edificabile ad ovest di via Vissino con una profondità costante pari a 40 ml misurati dalla strada pubblica.

La riorganizzazione della zona Rsi sul fondo 790 non va a modificare il rapporto tra area edificabile e area agricola, ma distribuisce in modo più regolare le due aree per favorire uno sviluppo dell'edificazione più compatta, meno sfrangiata e maggiormente attuabile.



Una superficie edificabile pari a 640 mq è stata "spostata" verso nord per creare un confine rettilineo della zona edificabile; l'area non più attribuita alla zona residenziale è stata inserita in zona agricola.

### **Varianti riguardanti la zona Rsi in località Pianezzo**

Correzione del limite della zona edificabile in corrispondenza dei mappali 1308 e 794 in località Pianezzo. In seguito alla digitalizzazione della mappa effettuata in questa fase di revisione del PR, il limite della zona edificabile è stato rivisto e ampliato. È sembrato corretto estendere la zona edificabile in due parti dei mappali:

- a) in corrispondenza del triangolo nella parte nord del fondo 1308 a confine con il mappale 794 in modo da definire un limite della zona edificabile più preciso e comprensibile lungo il confine del fondo 1308, con un aumento di 9 mq;
- b) lungo il confine ovest della zona edificabile sui fondi 1308 e 794, con un ampliamento di 62 mq.

### **Varianti riguardanti la zona Rsi in località Vissino**

Il limite sud della zona edificabile in località Vissino è stato definito in fase di approvazione del PR 2001 con la decisione del Consiglio di Stato n° 5352 di non approvare il comparto sud della suddetta zona.

Con la presente variante si vuole ridefinire il limite di zona allo scopo di:

- correggere il confine ovest di tale zona con l'inclusione di una striscia sottile sui fmn. 742, 1321, 1322 in modo che l'edificio sulla particella n°1322 sia inserito completamente in area edificabile. Attualmente infatti una piccola porzione dello stabile si trova fuori zona edificabile e questo comporterebbe un problema nel caso in cui si dovessero eseguire dei lavori che necessitano di domanda di costruzione. Il motivo della correzione del limite della zona edificabile è da attribuire anche in questo caso all'aggiornamento della base cartografica del geometra, che ha fatto emergere delle situazioni ambigue da risolvere;
- ampliare la zona edificabile fino al confine sud del fondo 1322. Sull'area attualmente inserita in zona agricola sono presenti una piscina ed un giardino privato. La copertura del suolo differisce quindi da una superficie utilizzabile a fini agricoli e affini e pare quindi corretto destinare la superficie alla zona edificabile.

L'ampliamento della zona Rsi in questo comparto riguarda un'area complessiva di 486 mq.

Inoltre la parte della via Vissino che dal fondo n° 810 termina in corrispondenza della particella n° 814 è stata stralciata da strada pubblica ed inserita quale via privata in zona Rsi. Di conseguenza lungo i fondi che si affacciano su questa strada non sono presenti linee di arretramento delle costruzioni.





**Variante riguardante la zona Rsi in località Trivadigo**

E' stato modificato il limite della zona edificabile inserendo tutto il fondo 831 in zona Rsi con un aumento di superficie edificabile pari a 250 mq. È stato inserito in zona edificabile la strada di servizio dei fondi denominata via Cantonale, declassata a strada privata, e una sottile striscia di terra a margine della strada privata. Questa modifica non pregiudica l'area agricola adiacente e utilizza il confine del mappale quale limite sud del comparto edificabile. La variante deve essere quindi intesa quale correzione atta a definire con precisione il limite fra zona Rsi e la zona agricola.

Sul piano della rete viaria non viene quindi più rappresentata la strada di servizio e le linee di arretramento delle costruzioni.

**Varianti riguardanti la zona residenziale speciale RS1.**

L'estensione e la regolamentazione della zona RS1, situato in località Crotto, Castello e Castello di Lò, adottate dal Consiglio comunale nel 1999 non sono state ritenute idonee dal CdS che non ha approvato la statuizione della suddetta zona e ha invitato il Municipio a proporre una variante limitata a gestire il fronte dei lotti confinanti con la strada cantonale.

La zona RS1 proposta dalla presente variante di PR tiene conto di quanto ha richiesto il CdS, inserendo in zona edificabile solamente quelle aree a contatto con la strada cantonale, creando un comparto con struttura unitaria. Vengono quindi inseriti in zona edificabile gli edifici esistenti lungo l'asse stradale e non vengono inserite, come proposto in precedenza, le superfici periferiche, anche se in parte edificate.

La regolamentazione del comprensorio non è stata condivisa dal Dipartimento del Territorio durante l'esame preliminare che ha ritenuto ingiustificata la suddivisione in più comparti diversamente normati.

Venendo incontro a tali osservazioni si è deciso di unificare la normativa per l'intera zona Rs1.

La norma proposta mira:

- al vincolo di mantenimento delle volumetrie delle costruzioni tradizionali per la salvaguardia delle componenti tipologiche principali;
- alla garanzia di un nuova edificazione che ben si integri nel costruito circostante.

A tal proposito si rimanda all'articolo relativo alla zona Rs1 delle Norme di Attuazione del PR.

**Varianti riguardanti la zona residenziale turistica Rt in località Parone**

La presente variante di PR prevede un contenuto ampliamento della zona edificabile in località Parone, adeguandone l'estensione secondo l'accertamento del bosco sui fmn 1448 e 906, successivo all'approvazione del PR 2001.

Il Dipartimento del Territorio, in occasione del complemento all'esame preliminare concernente la destinazione del fondo 1448, si è già espresso favorevolmente riguardo all'attribuzione alla zona turistico residenziale Rt dell'area erroneamente attribuita alla

zona forestale, in occasione dell'approvazione del PR 2001. Il successivo rilievo forestale ha permesso di stabilire la natura non boschiva su parte del fmn 1448 e il CdS con ris. n. 1277 del 20 marzo 2002 ha statuito il nuovo limite boschivo.

Considerando che, con il PR '81, la parte del fmn 1448 ora non più considerata boschiva era quasi integralmente attribuita alla zona edificabile T2, il Dipartimento si è pronunciato favorevolmente per la sua integrazione alla zona turistica residenziale limitrofa.

Inoltre si è voluta inserire la via Parone quale strada privata attribuendone la superficie alla zona Rt, con l'eliminazione delle linee di arretramento.

### **Comparto Rsi a monte della casa per anziani Tusculum.**

Su parte del fondo 906 il limite del bosco è stato inserito in modo errato, come emerso dalla revisione dell'accertamento n°2570 del 12 giugno 2003. Mediante la correzione del limite della zona forestale, un triangolo di territorio pari a 122 mq è stato attribuito alla zona edificabile adiacente, attualmente inserita in zona residenziale limitrofa Rsi. Tale area corrispondente ai fmn. 899, 906, 1154 e 1202 è rappresentata sul piano delle zone con un tratteggio per indicare che è in atto una variante di PR che prevede il cambiamento di destinazione della zona. L'iter procedurale di questa variante è esterno al presente adeguamento del PR. Una volta che sarà approvata la variante dell'area Tusculum, saranno apportate le dovute modifiche ai piani grafici ed eventualmente alle norme di attuazione.

### **Variante riguardante il comparto EP in località Sant'Evasio**

L'area destinata al EP in questione è stata ridotta tenendo conto dell'estensione dell'adiacente prato secco d'importanza nazionale, il cui perimetro è stato rivisto e inserito correttamente nel *piano del paesaggio*. L'area stralciata viene attribuita alla zona agricola.

### **Variante riguardante la vetta del monte Sighignola.**

La zona per attrezzature d'interesse turistico ricreativo prevista dal PR adottato dal Consiglio comunale nel 1999 non è stata approvata dal CdS.

Tenendo conto della risoluzione governativa, l'area edificabile in questione è stata stralciata nel piano delle zone edificabili e i manufatti esistenti sulla vetta del monte Sighignola sono inseriti tra le costruzioni censite nell'inventario degli EFZE.

## **PIANO DEL PAESAGGIO**

Gli elementi del piano del paesaggio e le norme inerenti gli aspetti paesaggistici e naturalistici sono stati rivisti in conformità alle decisioni e richieste del CdS (sentenze di approvazione del PR 2001); sono statuite le seguenti varianti:

- è stato corretto l'articolo delle NAPR relativo ai corsi d'acqua così come indicato dal Dipartimento del territorio. Sul piano delle zone e del paesaggio viene riportato l'arretramento dei corsi d'acqua che interessa le zone edificabili, ad esclusione dei

Nuclei in cui sono in vigore i rispettivi piani particolareggiati che indicano le aree possibili per le nuove edificazioni;

- aggiornamento puntuale del limite della zona forestale a contatto con l'area edificabile, a seguito dei rilievi del bosco effettuati successivamente all'accertamento del 2001;
- inserimento in zona SAC del comparto agricolo sito in località Cassina;
- modifica del perimetro dei seguenti prati secchi già segnalati nel piano del paesaggio adottato dal Consiglio Comunale nel 1999: prati secchi d'importanza nazionale in località Sant'Evasio, Zuccone, Bossi, Roncaccio, a monte del nucleo di Arogno, Beretta, Devoggio, Bosco (a valle di San Vitale), e prati secchi d'importanza cantonale in località Sasso Grosso e Vissino.

È stato inserito il limite accertato del bosco a contatto con le zone edificabili e con le strade pubbliche sulla base dell'accertamento approvato con risoluzione governativa n° 2465 del 22 maggio 2001 e successivi accertamenti puntuali.

È stato inoltre introdotto il limite indicativo a contatto con le zone non edificabili.

Con gli ultimi accertamenti boschivi si sono ridefiniti i confini del comparto inserito nella zona edificabile a monte della casa per anziani Tusculum (attualmente Rsi) sul fmn 906, e l'estensione della zona turistico residenziale sul fmn 1448.

L'elaborato grafico del piano in questione riporta inoltre le seguenti modifiche:

- aggiornamento del limite delle zone esposte a pericolo naturale, visualizzate in base al differente grado di pericolo (alto, medio, basso...);
- il perimetro della *zona di protezione del paesaggio ZPP 1 contesto agricolo del versante sud-est della Val Mara* è stato fatto coincidere con quello del comparto c del PUC-Monte Generoso (soggetto alla regolamentazione stabilita dal Comune).

La ridefinizione del perimetro della zona ZPP 1 è inserita tra le varianti del piano del paesaggio.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI NUCLEI DI VILLAGGIO

I Nuclei di Villaggio di Arogno sono regolamentati dai rispettivi piani particolareggiati che sono stati approvati in occasione della revisione del PR 2001 da parte del CdS. Anche il piano grafico dei nuclei è stato completamente ridisegnato sulla base catastale aggiornata del geometra che presenta discrepante generalizzate e distribuite sull'intero territorio, seppur di piccola entità. Si tratta di piccole differenze, in alcuni casi di decimetri o centimetri reali, dei confini dei fondi e di tutti gli altri elementi visualizzati.

Nella nuova base sono presenti i riferimenti relativi ai subalterni (identificati con il numero del fondo seguito da una lettera dell'alfabeto maiuscola), mentre non viene più classificata la copertura del suolo. Le tabelle delle prescrizioni edilizie particolari per i nuclei, in appendice alle NAPR, identificano il tipo di intervento utilizzando dei riferimenti non più attendibili poiché basati sulla vecchia mappa. Per poter mantenere una corrispondenza tra prescrizioni a piano grafico si sono utilizzati i riferimenti presenti sulla nuova mappa integrandoli di una simbologia supplementare, qualora ce ne fosse bisogno.

### Nucleo di Arogno

Il primo comparto si trova a valle della zona Pasquée (fmn 234 parz., 236 parz., 245, 247 parz., 253 parz. e 1089 parz.), non approvato dal CdS nel 2001 perché l'edificazione proposta non salvaguarda i vuoti che devono intercorrere tra la fascia delle nuove costruzioni e l'edificazione preesistente.

Il nucleo di Arogno è inserito nell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere quale impianto di importanza nazionale e conseguentemente riportato nel Piano direttore quale insediamento di particolare pregio paesaggistico.

A seguito dell'esame preliminare il comparto a valle della zona Pasquée è stato quindi oggetto di un assetto pianificatorio particolareggiato più articolato di quello in precedenza previsto; le nuove volumetrie edilizie che è possibile realizzare sono state configurate relazionandole in modo più organico alle costruzioni preesistenti, mantenendo quei vuoti tra una costruzione e l'altra caratteristici del comparto in oggetto.

Sui fmn 234 parz., 236 parz., 245, 247 parz., 253 parz. e 1089 parz. vengono eliminate le zone con indice di occupazione fino al 75% con l'inserimento puntuale di 4 aree sui fondi 236, 1089 e 253 con occupazione fino al 100%, ma con superficie ridotta.

Inoltre tra le 4 aree si inseriscono spazi vuoti non edificabili; in particolar modo vengono mantenuti gli orti e le vigne presenti sui mappali 245, 247 e 1089 quali aree non edificabili (a tal proposito si rimanda al "Piano n° 6822.01 – Piano particolareggiato dei nuclei di villaggio comparto Arogno paese e Cà del Feree") e le costruzioni utilizzate quale deposito attrezzi.

Così facendo viene mantenuta la caratteristica rurale del borgo, con la conservazione dell'immagine paesaggistica del contesto tradizionale del nucleo e la vista sull'intero abitato di vecchia formazione dalla sovrastante zona in località Pasque.

Come richiesto in occasione dell'esame preliminare, si è posto sotto protezione il muro di sostegno a valle del fmn 1305 che costituisce organica prosecuzione di quello sul 179, già tutelato dal PR in vigore.

Si è corretto il limite del tracciato viario della strada che conduce a Pugerna in corrispondenza dei fmn 245 parz. e 1089 parz., inseriti nella zona Nucleo. Il limite esterno della carreggiata coincide con il confine dei due mappali. Un allargamento della carreggiata, oltre a compromettere i tracciati storici comunali e le aree verdi sui fondi sopraccitati che ospitano orti e vigne, consentirebbe un aumento della velocità automobilistica lungo via Pugerna, non auspicato vista la vicinanza dell'area pubblica di svago (vedi fig. sottostante).

Il secondo comparto riguarda i fmn 178 e 179 che si trovano nella parte sud-ovest del nucleo. Su questi mappali le aree destinate alle nuove edificazioni in sostituzione di quelle esistenti o a completamento del tessuto edilizio del nucleo con occupazione massima del 75% sono state riconfigurate mantenendo inalterata la superficie occupabile.

### Nucleo di Devoggio

A seguito dell'aggiornamento della mappa catastale (dicembre 2006), l'area edificabile del Nucleo di Devoggio viene ridotta di una superficie pari a 40 mq rispetto a quanto

approvato nel 2001 nella parte nord-occidentale in corrispondenza dei fmn. n° 695 al fine di mantenere il limite della zona lungo il confine del mappale, che risulta modificato rispetto alla mappa precedentemente utilizzata. In tal modo viene mantenuto il significato delle decisioni pianificatorie in vigore.

A seguito dello stralcio della strada di servizio che intendeva collegare la strada cantonale al fondo 696, viene eliminato il percorso pedonale sul fondo 696, non più necessario, e la superficie pari a ca. 100 mq viene inserita in zona nucleo. Questa variante non modifica il piano degli interventi edilizi previsti dal PPNV.

## MOBILITA'

Il piano della rete viaria e degli edifici ed attrezzature di interesse pubblica (EAP) è stato modificato e aggiornato secondo le normative più recenti in materia. Occorre osservare che, in conformità con le nuove direttive cantonali del dicembre 2002, il Piano della rete viaria di Arogno è stato aggiornato ed elaborato con tutte le informazioni necessarie e richieste secondo le indicazioni contenute nel manuale del traffico, in particolare per quanto attiene alle linee di arretramento, alla gerarchia ed alla funzione delle strade. È stato inoltre effettuato uno studio approfondito sul fabbisogno di posteggi, effettuato dall'ing. specialista del traffico. I risultati di tale studio sono esposti nel rapporto di pianificazione al cap. 0 e nell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

### Rete viaria

A. I tracciati stradali previsti in località Peschiera - Boscaccio dal PR adottato dal Consiglio Comunale nel 1999 sono stati modificati, come già evidenziato, a seguito dello stralcio della strada di servizio a monte della ZEIC.

Le modifiche oggetto di variante concernono:

- i collegamenti veicolari d'accesso alla nuova area di posteggio e di svago previsti a valle della casa comunale.
- il proseguimento della strada di servizio per l'urbanizzazione dei fondi inseriti in zona edificabile Rsi, ma non ancora raggiunti dalla rete viaria (fmn. 1278 e 198).

Apportando le modifiche sopra menzionate è stato stralciato il raccordo pedonale originariamente previsto tra la strada cantonale e le aree EAP del comparto Peschiera (lungo il confine tra i fmn 216 e 1126).

B. In località Piano viene inserita un tratto di strada di servizio a partire dal percorso pedonale presente sul fmn. 1423 fino al congiungimento con la strada di servizio sul fmn. 184. Il tracciato stradale è previsto sul sedime del percorso pedonale esistente.

C. In conformità all'osservazione del CdS, è stato modificato l'articolo riguardante la distanza di arretramento dalle strade, indicando il ciglio esterno dell'area stradale, incluso il marciapiede dove previsto, quale riferimento per definire le linee di arretramento delle costruzioni.

D. Sono state riviste e aggiornate le linee di arretramento presenti sul Piano che individuano il limite fino al quale è possibile edificare secondo le disposizioni vigenti per le corrispettive zone. Si è pertanto controllato che gli arretramenti si estendono lungo l'intero sviluppo degli assi veicolari e pedonali, ad eccezione del NV in quanto la regolamentazione della distanza delle strade è contenuta all'interno dell'articolo specifico della zona.

E. L'arretramento di 4,00 ml dalle strade cantonali di collegamento e di raccolta è stato mantenuto, mentre sono state modificate le distanze di arretramento dalle strade di

servizio: da 4.00 ml a 3.00 ml. La scelta è motivata dalla presenza nelle zone edificabili di proprietà molto piccole a confine con gli assi viari che verrebbero pesantemente penalizzate dal punto di vista edificatorio dal mantenimento di una distanza di arretramento dalle strade pari a 4,00 ml. Al presente rapporto di pianificazione è allegata anche la tavola complementare al piano della rete viaria che individua per ogni tratto stradale la larghezza indicativa della carreggiata e la distanza di arretramento dagli assi stradali, come previsto nel manuale per la redazione dei piani del traffico (Dicembre 2002);

F. Dando seguito alla richiesta del CdS è stato completamente ridefinita la classificazione delle strade.

È stata denominata *strada di collegamento* la strada cantonale che da Maroggia porta al valico di Valmara; sono state denominate *strade di raccolta* i tracciati che raccolgono e distribuiscono il traffico e garantiscono i collegamenti locali; sono state denominate *strade di servizio* tutte le altre strade veicolari indicate nel PR adottato dal CC nel 1999.

G. Lungo tre assi stradali che presentano un calibro critico sono stati inserite altrettante piazze di interscambio per favorire l'incrocio tra gli automezzi:

- al di sotto del nucleo di Pugerna lungo via al lago;
- in via Devoggio a circa 200 m dal Municipio;
- in via Bogò, nei pressi dell'abitato sopra la cappella.

H. Per aumentare la sicurezza degli utenti della strada cantonale all'interno dell'abitato, con particolare attenzione alla protezione dei pedoni, si è definito un progetto di moderazione del traffico che interessa l'asse viario dal bivio verso Pugerna fino all'oratorio San Rocco. La soluzione proposta diminuisce la larghezza della carreggiata stradale, che si riduce da 6,5 m a 5,2 m nella sua parte sopraelevata. Considerato il volume relativo di traffico si ipotizza che gli interventi di moderazione avranno un effetto positivo sulla velocità di transito senza compromettere la capacità della strada. Lungo il tratto stradale compreso tra l'inizio dell'abitato per chi arriva da Maroggia fino alla Pesa è stato visualizzato il marciapiede che viene previsto dal progetto di moderazione, riportato sia nel piano viario che in quello delle zone.

I. In conformità alla decisione del CdS è stata stralciata la nuova strada di servizio prevista sul fondo 696 a Devoggio; è stato conseguentemente eliminato il percorso pedonale sul fmn 696 non più necessario quale collegamento. L'area stralciata è stata inserita nella zona nucleo.

J. Sono state declassate quale strade private ed inserite nella zona di utilizzazione limitrofa più affine 3 strade di servizio, rispettivamente:

- via Parone, inserita nella zona Rt
- un tratto di via Vissino inserita in zona Rsi
- la strada di servizio all'inizio della zona residenziale provenendo da Maroggia che si immette sulla via Cantonale, inserita in zona Rsi.

K. Sono state indicate le fermate dei mezzi di trasporto pubblico.

L. Con la medesima colorazione dei percorsi pedonali sono stati indicati i marciapiedi, dal cui limite, verso la carreggiata veicolare è misurata la distanza per la determinazione delle linee d'arretramento delle costruzioni.

M. Sono state infine indicate le piazze per lo scarico della legna gestite dal patriziato.

## Aree pubbliche e aree di posteggio

Lo studio sulle aree di parcheggio svolto dall'ing. specialista ha permesso di evidenziare delle situazioni conflittuali per quanto concerne i posteggi limitrofi al Nucleo di Arogno Paese e Cà del Feree. I punti seguenti rappresentano le soluzioni proposte:

### A. Nucleo di Arogno Paese

Per far fronte all'esiguità dei posti auto utilizzati dai residenti nel Nucleo Vecchio di Arogno è stato previsto un parcheggio con una capacità notevole (ca. 150 posti) articolato su più piani che degradano seguendo la pendenza del terreno. L'esigenza di prevedere un numero maggiore di posti auto è stata espressa dal Municipio che ha incaricato l'ingegnere specialista di effettuare lo studio sulla disponibilità di posteggi dei nuclei di Arogno. Con l'inserimento di questo parcheggio si vuole evitare la sosta di vetture all'interno del nucleo in modo indiscriminato, migliorando la qualità dell'abitato e creando un'unica area pedonale che qualifichi l'abitato.

Si potrà prevedere di costruire il parcheggio in diverse fasi a seconda dell'incremento della domanda di posti auto con la possibilità di inserire il magazzino comunale, precedentemente previsto sul fmn 206, all'interno di un piano del nuovo posteggio a valle del Municipio.

Il magazzino utilizzato prevalentemente come deposito sarà nascosto e non pregiudicherà la vista panoramica verso la vallata.

E' stato eliminato il parcheggio presente nella piazzetta di ingresso del Nucleo, di fronte alla chiesetta San Rocco (fmn 224) per la valorizzazione dello spazio pubblico e la creazione di una vera piazza di ingresso all'abitato. L'eliminazione non compromette il numero di posti auto a disposizione dei residenti, poiché la capacità del nuovo parcheggio a valle del Municipio è stata valutata per "assorbire" le aree di parcheggio eliminate.

Viene ridefinita l'estensione del parcheggio lungo via Pugerna, denominato Opera Pia, che si sviluppa su due superfici distinte e non più su un'unica area, con una capacità totale di 12 posti auto. Sul piano delle varianti viene visualizzata la nuova area, già utilizzata per la sosta, ma non ancora inserita a PR.

### B. Località Devoggio

L'area di posteggio a suo tempo prevista sul fmn 731 in località Devoggio, è stata spostata (con il mantenimento del numero di posti auto) sull'adiacente fmn 732; la nuova soluzione è analoga alla precedente per quanto attiene l'inserimento del piazzale nel contesto paesaggistico. La modifica è stata ritenuta opportuna dal Municipio dopo aver verificato che l'area di posteggio è più facilmente attuabile sul fmn 732.

### C. Località cimitero

Stralcio del parcheggio (P9) a monte della strada che conduce al cimitero (vedi Piano n°6822.3.1 Area di posteggio) per la difficoltà dell'inserimento dell'area visto la pendenza notevole del terreno. Vengono mantenuti i posteggi del cimitero e quelli della caserma posti lungo la carreggiata stradale che possono ospitare fino a 15 vetture.

## INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

L'inventario degli EFZE è stato completato con le schede degli edifici e dei manufatti stralciati dal perimetro delle zone edificabili a seguito delle modifiche d'ufficio apportate dal CdS e delle varianti del *piano delle zone* in precedenza descritte. Il completamento dell'inventario, le schede descrittive degli edifici e la loro ubicazione sono contenute nei documenti allegati al presente rapporto.

L'inventario completo degli EFZE è stato utilizzato per il calcolo delle abitazioni primarie al di fuori delle zone edificabili, necessario per poter quantificare correttamente la contenibilità teorica del Piano regolatore.

## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR

Le NAPR sono state aggiornate sulla scorta delle modifiche apportate agli elaborati grafici e sulle edificazioni emerse nell'esame preliminare. Alcuni articoli sono stati adeguati nella formulazione, specificando in modo più completo le disposizioni già statuite.

E' stato creato un nuovo capitolo "Piano del Traffico" nel quale sono stati raccolti tutti gli articoli relativi alla viabilità, alcuni ereditati dalle norme attuali, altri rivisti o nuovi.

Nel testo delle NAPR sono scritti in grassetto gli articoli o le enunciazioni che devono essere approvati quali *varianti* e le modifiche d'ufficio apportate dal CdS.

In particolar modo:

### A) distanze:

- dall'area pubblica verso piazze e strade: la distanza di arretramento degli edifici, misurata dal limite esterno dell'area stradale, incluso il marciapiede, dove previsto deve essere 3,00 ml per le strade di servizio;
- verso i corsi d'acqua, maggiore o uguale a un valore variabile da 5.00m a 15.00 m (come da Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua OSCA);

### B) ambienti ed elementi naturali protetti:

- modifica della formulazione dell'articolo relativo ai corsi d'acqua, come proposto dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare;

### C) paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione:

- viene specificato che gli interventi al di fuori del territorio edificabile che è possibile effettuare dipendono non solo dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio, ma anche dall'appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione;

### D) zone edificabili:

- Nuclei di villaggio: la tabella delle norme edilizie particolari delle zone dei nuclei di villaggio, allegata alle NAPR, è stata aggiornata con le correzioni dei numeri di mappali e subalterni secondo la mappa aggiornata del geometra e con le varianti presentate nel cap. 4. L'articolo è stato inoltre riformulato in alcuni punti per poter meglio precisare che tipi di intervento si possono effettuare sugli edifici.



- È stato riformulato l'articolo della zona residenziale RS1 in modo tale che l'intero comparto abbia una normativa unica senza suddivisioni in sub-area, come era stato formulato in precedenza;
- l'articolo relativo alla zona residenziale semi-intensiva Rsi recita che vi è possibilità di deroghe ai parametri e alle prescrizioni di zona nel caso venga allestito un piano di quartiere. L'articolo è manchevole in quanto non definisce le quantità di tali deroghe. Ci si è quindi chinati sul problema e si è inserita una possibilità di abbuono dell' indice di sfruttamento pari a 0.1 e di occupazione pari al 10%, mantenendo inalterate le altre prescrizioni di zona;
- è stata inserita in località Tusculum un'area sottoposta a variante, esterna a questa procedura di revisione di PR. Tale variante ha affrontato l'esame preliminare dipartimentale; successivamente all'approvazione da parte del CdS verrà inserita all'interno dei piani grafici e delle NAPR comunali.

## COMPENSAZIONE PER DIMINUZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

Alcuni ampliamenti di zone edificabili previsti dal nuovo PR vanno a detrimento di terreni idonei all'agricoltura.

Ogni diminuzione di area agricola sottostà alle regole della compensazione statuite dalla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr) del 19 dicembre 1989, e il suo regolamento, del 9 giugno 1998, che mirano a proteggere le zone agricole del Cantone. Sul territorio di Arogno sono state identificate tre aree stralciate da aree residenziali e inserite in zona agricola. Con queste aree si effettua una compensazione reale del territorio agricolo (vedi tabella e figure seguenti). Le tre aree sono localizzate a Devoggio, a Peschiera al di sotto del Municipio e a monte del cimitero.

I terreni che sono considerati sottratti all'uso agricolo del suolo sono stati determinati utilizzando come base gli elaborati grafici che compongono il Catasto delle idoneità agricole allestito dalla Sezione agricoltura del Dipartimento dell'economia pubblica.

L'ammontare del compenso pecuniario, computato nelle tabelle che seguono, è inserito tra i costi d'attuazione delle opere previste dal nuovo PR comunale.

A questo proposito si evidenzia che il Municipio eserciterà il diritto di regresso sui proprietari dei fondi fino a concorrenza di una quota pari alla metà del contributo, in conformità ai disposti dell'articolo 11 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989, modificata il 15 maggio 2002.

Nelle tabelle seguenti sono presenti il computo del compenso agricolo per le ultime varianti di PR e la tabella del preavviso vincolante successiva all'esame preliminare.



Computo del compenso pecuniario per i terreni sottratti all'uso agricolo del suolo (ai sensi del regolamento della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 9 giugno 1988 e relativo regolamento del 9 giugno 1998) mediante le modifiche conseguenti dalle varianti di PR.

FASE DI STUDIO	LOCALITÀ	MAPPALE n°	ZONA PR ATTUALE	ZONA PR NUOVO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE REDDITO AGRICOLO (Fr/mq)	VALORE COMERCIALE O DI TRANSIZIONE (Fr/mq)	FATTORE DI MOLTIPLICAZIONE	TOT. Fr
CALCOLO DEL COMPENSO AGRICOLO RELATIVO ALLE ULTIME VARIANTI DELL'ESAME DEFINITIVO	Campagna Canaa Boscaccio	440	agricola	Rsi	Residenziale semi-intensiva	-623 <sup>1</sup>	0.38	200-400	50	-11'837
	Vissino	742, 1321, 1322	agricola	Rsi	Residenziale semi-intensiva	486	0.38	200-400	50	9'234
	Trivadigo	931	agricola	Rsi	Residenziale semi-intensiva	115	0.38	200-400	50	2'185
	Pianezzo	794, 1305	agricola	Rsi	Residenziale semi-intensiva	71	0.38	200-400	50	1'349
	Pugerna	967	agricola	SR	Piazza di giro della strada cantonale	30	0.38	200-400	50	570
	Cà del Fereè	388	P	agricola	eliminazione del parcheggio e inserimento in zona agricola	-172 <sup>2</sup>	0.38	200-400	50	-3'268
	Devoggio	694	NV	agricola	diminuzione della zona residenziale ed inserimento in agricola	-40 <sup>3</sup>	0.38	200-400	50	-760
	Peschiera	210	Ap	agricola	inserimento in zona agricola	-1'228 <sup>4</sup>	0.38	200-400	50	-23'332
	Boscaccio	844,842	agricola	SS	strada di servizio	50	0.38	200-400	50	950
	Boscaccio	840,842,198	SS	agricola	eliminazione di parte del tracciato della strada di servizio previsto per la ZEIC (stralcata)	-463 <sup>5</sup>	0.38	200-400	50	-8'797
<b>TOT. PARZIALE</b>						<b>-1'774</b>				<b>-33'706</b>
PREAVVISO VINCOLANTE RELATIVO AL CONTRIBUTO PECUNIARIO NELL'AMBITO DELLE VARIANTI DELL'ESAME PRELIMINARE (CdS n°1473 28 marzo 2006)	Parone	1448				1'205	0.38	200-400	50	22'895
	Campagna Canaa Boscaccio	198	agricola	Rsi		4	0.38	200-400	50	76
		421/1271	agricola	Rsi		206	0.38	200-400	50	3'914
		433	agricola	Rsi		662	0.38	200-400	50	12'578
		437	agricola	Rsi		702	0.38	200-400	50	13'338
		440	agricola	Rsi		1'658	0.38	200-400	50	31'502
		86	agricola	Rsi		140	0.38	200-400	50	2'660
	Sant'Evasio	933	agricola	Ep		-638 <sup>6</sup>	0.38	200-400	50	-12'122
<b>TOT. PARZIALE</b>						<b>3'939</b>				<b>74'841</b>
<b>TOTALE</b>						<b>2'165</b>				<b>41'135</b>

<sup>1</sup> La variante prevede una riduzione della zona residenziale Rsi sul fondo 440 rispetto a quanto indicato nel preavviso vincolante presentato in occasione dell'esame preliminare delle varianti di PR del 24 marzo 2006.

<sup>2</sup> Il segno negativo sta ad indicare la compensazione reale della zona agricola

<sup>3</sup> Il segno negativo sta ad indicare la compensazione reale della zona agricola

<sup>4</sup> Il segno negativo sta ad indicare la compensazione reale della zona agricola

<sup>5</sup> Il segno negativo sta ad indicare la compensazione reale della zona agricola

<sup>6</sup> Le varianti prevedono una riduzione della zona EP in località Sant'Evasio rispetto alla decisione d'approvazione del CdS n. 5352 del 13 novembre 2001

Al valore ricavato dal calcolo del compenso agricolo relativo alle ultime varianti si deve sommare quello individuato nel preavviso vincolante del 28 marzo 2006.

L'importo tot. di Fr. 41'135 .- può essere ridotto del 15% (art.3 cpv. 2 RLTagr) in virtù della forza finanziaria media/inferiore del Comune di Arogo, con un valore pari Fr. 34'964.

Si osserva che con l'approvazione del Piano regolatore del 13.11.2001, il Consiglio di Stato aveva imposto il pagamento, entro 3 anni, di un compenso pecuniario sostitutivo per gli ampliamenti della zona edificabile a detrazione della zona agricola pari a Fr. 171'860.-. Tale versamento è stato effettuato in data 13.12.2004, tramite addebito sul conto Stato/Comune.

In seguito ad un ricorso inoltrato in seconda istanza, il Tribunale della pianificazione del territorio, con sentenza del 26 maggio 2003, ha annullato la decisione di approvazione della zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC). Il calcolo è stato di conseguenza rettificato ed è il seguente:

Località	fmn	superficie m <sup>2</sup>	Coefficienti per il computo del compenso pecuniario	Valore pecuniario del compenso agricolo
Pugerna	1135	848	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 13'700.-
	1140	653	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 10'550.-
	1268	280	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 4'520.-
Pianezzo	794	640	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 10'340.-
	800	180	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 2'910.-
Boscaccio	198	1'074	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 17'280.-
Sant'Evasio	933	1'646	fr. $0.38 \times 50 - 15\% = 16.15$	fr. 26'583.-
<b>TOTALE LORDO</b>				<b>fr. 85'883.-</b>

Il 30 aprile 2006 la differenza fra quanto versato e quanto effettivamente dovuto (Fr. 171'860.00 - Fr. 85'883.00), ossia Fr. 85'977.- sono stati accreditati sul conto Stato/Comune.

Il totale del compenso pecuniario sostitutivo per gli ampliamenti della zona edificabile a detrazione della zona agricola ammonta pertanto a (Fr. 85'883.00 + Fr. 34'964.00) Fr. 120'847.-.

## **PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE E PREVENTIVO DEI COSTI DELLE OPERE PREVISTE, NON ANCORA ATTUATE**

In occasione della revisione del PR di Arogno si è valutato il grado di realizzazione delle opere previste in modo tale da stimare l'entità di quelle non ancora effettuate, che vengono di seguito presentate.

Grossa importanza sul totale delle spese che dovrà sostenere il Comune è data alle opere legate alla viabilità e ai parcheggi, in particolar modo per la realizzazione del parcheggio in località Peschiera e per la moderazione del traffico di ingresso provenendo da Maroggia.

È comunque opportuno precisare che il preventivo di PR è inteso unicamente ad indicare l'ordine di grandezza del complesso degli impegni finanziari che possono derivare al Comune nell'esercitare i vincoli espropriativi e nell'attuare l'insieme delle opere previste dal PR.

Il preventivo successivo prende spunto dalla relazione accompagnante la revisione di Piano regolatore inerente il comune di Arogno. Di seguito si propone una breve descrizione dei singoli investimenti, suddivisi nelle varie componenti del piano regolatore:

### **PIANO DELLE ZONE**

Il cambiamento di destinazione di alcune aree agricole con proposta di renderle edificabili determina un compenso pecuniario pari a Fr. 34'964.-.

### **PIANO DELLE TRAFFICO**

È prevista la costruzione di diversi parcheggi in corrispondenza dei diversi nuclei del Comune. In modo particolare vi è la necessità di prevedere un numero maggiore di stalli nel parcheggio presente a valle del municipio per i residenti, in modo da rendere pedonale l'intero Nucleo di Arogno Paese inserito nell'inventario ISOS. Questo comporta la formazione di un parcheggio su diversi livelli per ospitare un numero di posti considerevoli.

La presente revisione di PR prevede anche la realizzazione di due nuovi tracciati stradali a servizio della zona residenziale a valle del nucleo.

Ulteriori lavori sono previsti per la moderazione del traffico di ingresso al Nucleo dalla località Piana fino alla pesa, giungendo da Maroggia. È previsto il restringimento del calibro stradale e nuovi marciapiedi per costringere il rallentamento delle vetture.

Sono anche state previste 3 piazze di interscambio lungo altrettante strade per favorire il passaggio delle vetture dove la carreggiata stradale è critica.

Di seguito si riporta la tabella in cui vengono elencate puntualmente le voci di spesa che il Comune dovrà sostenere.



## Preventivo dei costi a carico del Comune

<b>a) <u>Compenso pecuniario per i terreni sottratti all'uso agricolo del suolo:</u></b>		
<input type="checkbox"/> importo previsto a carico del comune	fr.	34.964
<b>b) <u>Realizzazione nuovo EP magazzino comunale:</u></b>		
esecuzione	fr.	250.000
<b>c) <u>Realizzazioni aree di posteggio</u></b>		
<input type="checkbox"/> in località <b>Peschiera:</b>		
esecuzione	fr.	1.200.000
<input type="checkbox"/> in località <b>Calfarè:</b>		
esecuzione	fr.	135.000
<input type="checkbox"/> in località <b>Canova</b>		
acquisizione terreni	fr.	3.000
esecuzione	fr.	50.000
<input type="checkbox"/> in località <b>Devoggio</b>		
acquisizione terreni	fr.	8.000
esecuzione	fr.	30.000
<input type="checkbox"/> in località <b>Pugerna</b>		
acquisizione terreni	fr.	14.000
esecuzione	fr.	100.000
<b>d) <u>Realizzazione nuovi raccordi pedonali</u></b>		
<input type="checkbox"/> a monte della località Peschiera, verso la località Piano		
acquisizione terreno	fr.	10.000
esecuzione	fr.	40.000
<b>e) <u>Nuove strade veicolari</u></b>		
<input type="checkbox"/> strade di servizio in località Piano		
acquisizione terreno	fr.	76.400
esecuzione	fr.	76'782
<input type="checkbox"/> strade di servizio in località Boscoccio		
acquisizione terreno	fr.	2.560
esecuzione	fr.	91.000
<b>f) <u>Nuove piazze di interscambio</u></b>		
<input type="checkbox"/> località Pugerna		
acquisizione terreno	fr.	300
esecuzione	fr.	9.000
<input type="checkbox"/> località S.Michele		
acquisizione terreno	fr.	290
esecuzione	fr.	8.700
<input type="checkbox"/> località Campagna		
esecuzione	fr.	8.700
<b>h) <u>Canalizzazioni</u></b>		
<input type="checkbox"/> importo presumibile netto a carico del Comune delle opere previste dal PGS, dedotti sussidi e contributi	fr.	700.000
<b>Totale</b>	<b>fr.</b>	<b>2.848.696</b>
<b>dedotto importo medio contributi di miglioria per le opere descritte alle lettere c),d), e)</b>	<b>fr.</b>	<b>634.000</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>fr.</b>	<b>2.214.696</b>

## MOZIONE "PANNELLI SOLARI"

Con atto presentato in occasione della seduta del Consiglio comunale tenutasi il 13 ottobre 2008 il Consigliere comunale signor Geo Jeanmaire (primo firmatario) e cofirmatari, hanno presentato una mozione generica intesa a proporre una modifica dell'articolo 17 cpv. 2.3 lettera n delle NAPR, al fine di stralciare il divieto di posa di pannelli solari all'interno del nucleo.

In ossequio all'art. 67 LOC la mozione è stata demandata per esame alla Commissione delle petizioni che, al termine dei suoi lavori, ha allestito un rapporto di merito (documento 10 dicembre 2008), favorevole ai contenuti della proposta.

La proposta contenuta nelle norme di cui alla proposta di variante, va oltre alla proposta di stralcio di cui all'art. 17 cpv. 2.3 lettera n, ma prevede l'introduzione alla lettera o e al punto 3.4. lettera f del seguente contenuto:

*"l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se accuratamente integrati nei tetti e nelle facciate, sempre che non ne risultino pregiudicati monumenti culturali o naturali di importanza locale o cantonale".*

È utile al riguardo ricordare che l'articolo 18 a della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.2009 dispone:

*"Nelle zone edificabili e nelle zone agricole è accordata l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari accuratamente integrati nei tetti e nelle facciate, sempre che non ne risultino pregiudicati monumenti culturali o naturali d'importanza cantonale o nazionale."*

Dal profilo formale il presente messaggio conferma l'intenzione e sostiene la proposta (art. 67 cpv. 2 lett. b LOC). Con questa procedura è di conseguenza possibile evadere la mozione.

## PROCEDURA D'APPROVAZIONE

Il presente messaggio è preliminarmente sottoposto per l'allestimento del preavviso alle Commissioni della gestione, edilizia e delle petizioni. Per l'approvazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Legislativo, quindi di almeno 13 Consiglieri (art. 61 cpv. 2 LOC).

---

Vi ringraziamo per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

### **d e c i d e r e :**

a) sono adottati, in ossequio all'art. 34 LALPT e 13 LOC :

- le varianti indicate nel *piano delle zone e del paesaggio* rappresentante le varianti successive all'approvazione del PR 2001 (\*);



- gli adeguamenti, i completamenti e le varianti indicati nel *piano della rete viaria e delle attrezzature e degli edifici pubblici rappresentanti le varianti successive al PR 2001 (\*)*;
- la tavola complementare del *piano della rete viaria e delle attrezzature e degli edifici pubblici (\*)*;
- le varianti indicate nel *piano particolareggiato dei nuclei di villaggio, comparto di Arogno paese e Cà del Ferrée* in scala 1:500 (\*);
- il *Piano delle aree di posteggio del Nucleo di Arogno e di Cà del Ferrée* in scala 1:500 (\*);
- le nuove schede inserite nell'*Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile (\*)*;
- le seguenti varianti indicate nel testo delle *Norme d'attuazione del piano regolatore comunale (\*\*)*

art. 1 (modifica e aggiunta)

art. 3 (modifica)

art. 4 (nuovo)

art. 5 (nuovo);

art. 6 pto. 2 lett. b.(modifica);

art. 6 pto. 2 lett. c.(modifica);

art. 6 pto. 3 lett. c.(modifica);

art. 7 cpv. 1 (modifica)

art. 10 pto. 2 lett. b (modifica)

art. 10 pto. 2 lett. c (modifica)

art. 11 lett. b (modifica)

art. 13 (nuovo)

art. 14 (modifica; ex. art. 4)

art. 15 (modifica numero ; ex. art. 17)

art. 15 cpv. 2 (nuovo)

art. 15 pto. 2.3 lett. g (nuovo)

art. 15 pto. 2.3 lett. j (modifica; ex. lett. h)

art. 15 pto. 2.3. lett. o (nuovo - la precedente lett. o diventa p)

art. 15 pto. 2.3. lett. r (nuovo)

art. 15 pto. 3.3 cpv. 2 (nuovo)

art. 15 pto. 3.4. lett a (modifica)

art. 15 pto. 3.4. lett. f (nuovo - la precedente lett. f diventa g)

art. 15 pto. 3.4. lett. h (aggiunta; ex. lett. g)

art. 15 pto. 3.4. lett. k (nuovo)

art. 15 pto. 3.4. lett. l (nuovo)

art. 15 pto. 3.4. lett. m (nuovo)

art. 15 pto. 5.4 (nuovo)

art. 15 pto. 6 (modifica)

art. 16 lett. h (modifica - ex. art. 18 lett. h)

art. 18 (modifica - ex art. 20)

art. 19 (modifica numerazione; ex. art. 20 pto. 2)

art. 20 lett. g (nuovo - ex. art. 21; la lett. g diventa h)

ex art. 22 (zona ZEIC) - stralciato a seguito decisione TPT

ex art. 23 stralciato

art. 21 (modifica - ex art. 24)

art. 21 lett. b (modifiche)

art. 26 lett. c (modifica - ex. art. 29)

art. 27 cpv. 2 e 3 (nuovi - ex. art. 30)

art. 27 cpv. 9 (nuovo - ex. art. 30)

art. 27 pto. 1 lett. b (aggiunta - ex art. 30)  
art. 27 pto. 2 (aggiunte e modifiche - ex art. 30)  
art. 28 (nuovo)  
art. 29 (nuovo)  
art. 30 (modifica numerazione - ex art. 16)  
art. 31 (aggiunta - ex art. 15)  
art. 32 (nuovo)  
art. 33 (modifica numerazione - ex art. 13)  
art. 34 (nuovo)  
art. 35 (modifica e aggiunte - ex. art. 14)  
art. 36 (nuovo)  
art. 39 (modifica - ex art. 33)  
art. 42 (aggiunta - ex art. 36)  
art. 45 (nuovo)  
art. 46 (nuovo)  
art. 47 (modifica e aggiunte - lett. d; e - ex. art. 39)  
art. 48 (modifica e aggiunte - ex. art. 40)  
art. 49 (nuovo)  
art. 50 (nuovo)  
art. 51 (nuovo)  
art. 52 (nuovo)  
art. 53 (nuovo)

- Prescrizioni edilizie particolari Piano particolareggiato nucleo regolamentate dall'art. 15 interessanti i seguenti mappali:

*nuova edificazione con indice di occupazione fino al 100%*

57C; 234 A, e, I; 227B (stralcio); 236 B, D, E, h; 240 e, f; 247 A, c (stralcio); 247 d, F; 264; 323B (stralcio); 1089 B, F, m, Q; 1433; 1449

*nuova edificazione con indice di occupazione non superiore al 75%*

180 (stralcio); 234 (stralcio); 236 (stralcio); 245 (stralcio); 247 (stralcio); 253 (stralcio); 1089 (stralcio); 1305 (stralcio)

- il *preventivo delle opere previste dal piano regolatore e l'annesso programma d'attuazione* descritti nel capitolo 10 del rapporto di pianificazione (\*\*);
- b) è concesso un credito di Fr. 34'964.- interessante la quota parte a carico del Comune dell'importo che il Cantone richiede quale compenso pecuniario per i terreni sottratti all'uso agricolo del suolo;
- c) il Municipio è autorizzato a prelevare la quota parte rimanente del compenso pecuniario di cui al punto b) dai proprietari dei lotti resi edificabili sottraendo il terreno all'uso agricolo;
- d) i crediti sono allibrati alla gestione investimenti e dovranno essere utilizzati entro il 31 dicembre 2015. I contributi dei proprietari dei lotti andranno in deduzione della spesa
- e) *L'investimento sarà inizialmente ammortizzato al tasso del 25%;*



f) il Municipio è autorizzato a contrarre i relativi crediti di finanziamento.

Con i migliori ossequi.

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco  
*Corrado Sartori*

Il Segretario  
*Alessandro Vanini*

\* : piani pubblicati nella sala del Consiglio comunale

\*\* : documenti annessi al messaggio

