



Messaggio Municipale

Legislatura
2016-2021

accompagnante la richiesta di adozione
della variante di piano regolatore
denominata “Adeguamento LST”

Numero	Data	risoluzione municipale
93/21	19 febbraio 2021	No 4045 del 22 febbraio 2021

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali,

conformemente all'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), chiediamo al Consiglio comunale di adottare la variante di piano regolatore denominata “Adeguamento LST”.

Il rapporto di pianificazione, il Regolamento edilizio, i piani di utilizzazione e delle zone, allegati, datati febbraio 2021 ed elaborati dallo studio Planidea SA, contengono tutti i dettagli relativi a questa variante.

PREMESSA

La presente variante di piano regolatore (PR) risponde all'obbligo legale di adeguare il PR alla nuova Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST), entrata in vigore il 1.gennaio 2012. Di principio si tratta quindi di modifiche di carattere formale dei piani e delle norme in vigore, ma non di contenuto.

L'attuale PR di Vezia in vigore, allestito secondo la vecchia Legge cantonale di Applicazione della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LALPT), è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 9986 del 5 dicembre 1989. Successivamente questo strumento pianificatorio, nel corso degli anni, è stato oggetto di alcune varianti.

Lo stesso è stato inoltre completato con il piano particolareggiato del “Nucleo Pradasc”, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 2092 del 23 aprile 2008, che rimane in vigore.

OGGETTI DI VARIANTE

Le finalità della variante in oggetto possono essere così riassunte:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- allestire il Piano delle zone (che sostituisce i precedenti piani delle zone, del paesaggio, delle attrezzature e degli edifici pubblici), secondo la struttura definita dalla LST;
- allestire il Piano di urbanizzazione (che sostituisce i precedenti piano del traffico e dei servizi pubblici) secondo la struttura definita dalla LST;
- elaborare il Regolamento edilizio (che sostituisce le Norme di Attuazione del Piano Regolatore).

La LST prevede pure che sia allestito un programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato di urbanizzazione e coordinato con il Piano dell'Urbanizzazione e il Piano finanziario. Questi documenti non sono contenuti nella presente variante di PR, in quanto non sono state apportate modifiche che richiedono un loro adeguamento; sono quindi demandati alla prossima revisione di PR.

Nonostante l'adeguamento alla LST sia di carattere principalmente formale, è stato comunque necessario operare alcune scelte, per trovare corrispondenza fra i vincoli del PR in vigore, in formato LALPT, e quelli futuri contenuti nella LST. che devono essere compatibili con la struttura della nuova banca dati. Questi adeguamenti interessano ad esempio la nomenclatura, la grafica dei piani e la risoluzione di vuoti giuridici o incongruenze nei piani in vigore.

Non trattandosi di una revisione del PR, la variante in esame non rimette in discussione né ridefinisce il tipo di azionamento e le relative norme.

VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE E AL PIANO DELLE ZONE

Piano delle zone

Il nuovo piano delle zone si suddivide in PZ1 e PZ2. Il primo comprende principalmente le utilizzazioni di base (zone edificabili, agricole, bosco e acque), mentre il secondo contiene le informazioni supplementari che determinano l'uso del territorio (zone di pericolo, di protezione della natura, paesaggio, acque, beni culturali,...).

Principali adeguamenti e precisazioni

- Per il *piano* particolareggiato *Nucleo Pradasc* è stato mantenuto il perimetro previsto dai piani del PR generale, senza rappresentare nel piano gli elementi contenuti nella documentazione specifica.
- La *zona per gli spazi liberi sovrapposta* è stata stralciata dalla zona artigianale in località Prato dei Galli.
- Tutta la *zona agricola* è definita come “zona agricola estensiva”.
- Lo *spazio riservato alle acque*, sino all'approvazione della variante dedicata “vedi MM 92/21), è garantito tramite l'applicazione delle disposizioni transitorie dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc).
- Gli *edifici situati fuori zona edificabile* non sono più riportati nel Piano delle zone, tuttavia l'inventario è stato allegato al Regolamento edilizio.
- Come richiesto dal Cantone, in sede di esame preliminare, relativamente alla Bolla di S. Martino, sul piano, è indicato solo il perimetro della riserva, definita “Riserva naturale della Bolla di san Martino”.
- Per diversi vincoli, è stata inserita una nuova numerazione (beni culturali cantonali e locali, perimetri di rispetto,...), conformemente alle linee guida cantonali sul Regolamento edilizio.
- Per quanto riguarda i *beni culturali d'interesse cantonale*, si segnala la proposta volta all'istituzione della tutela relativa alla Casa Graf (invito da parte dell'Ufficio Beni culturali).
- Per i *beni culturali d'interesse locale*, il Municipio, su proposta dell'Ufficio Beni culturali, desidera istituire tre nuove tutele: il cimitero (mapp. 406 RFD Vezia), la cappella lungo via San Martino (mapp. 322 RFD Vezia) e l'affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele (mapp. 586 RFD Vezia).
- Si intende istituire o adeguare alcuni *perimetri di rispetto dei beni culturali d'interesse cantonale* (Casa Graf, Complesso Villa Negroni e Complesso di San Martino).
- Si propone di istituire il *perimetro di rispetto dei beni culturali di interesse locale* relativo alla Chiesa di Santa Maria Annunziata.
- Come richiesto in sede di esame preliminare si è proceduto a riprendere il vincolo relativo al *perimetro d'interesse archeologico “San Martino”*.
- Sono state riprese le *zone di pericolo* approvate dal CdS il 19.06.2019.

Piano di urbanizzazione

Il nuovo piano di urbanizzazione comprende gli elementi contenuti nel precedente piano del traffico. Esso indica la rete delle vie di comunicazione comprensiva di strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione.

Principali adeguamenti e precisazioni

- La *gerarchia stradale* della rete viaria di Vezia è stata adattata ai nuovi disposti della LST.
- Per ciò che riguarda la *rete di mobilità lenta* si è proceduto all'adeguamento dei piani secondo le linee guida cantonali per l'allestimento dei piani di urbanizzazione.
- I *percorsi ciclabili locali*, non presenti nel PR in vigore, sono stati inseriti all'interno delle strade di servizio comunali.
- I *percorsi ciclabili di interesse regionale* sono stati inseriti conformemente ai disposti delle linee guida cantonali.
- Le *strade agricole* sono state stralciate e i sedimi corrispondenti assegnati alla zona agricola o alla zona forestale adiacente.
- Le *fermate del bus* non sono più rappresentate.
- Le *zone per scopi pubblici*, che erano rappresentate nel piano del traffico, non figurano nel piano di urbanizzazione ma in quello delle zone.
- Sono state precisate le *ubicazioni di posteggio*.
- Sono stati inseriti i *sentieri escursionistici del Piano cantonale*.

Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore ed è stato elaborato tenendo conto dei contenuti della linea guida cantonale sul RE, la quale dispone una formulazione standardizzata degli articoli, che ogni comune è tenuto a riprendere nel proprio PR, riservati gli opportuni adeguamenti per tenere conto delle proprie particolarità territoriali.

La sua struttura è composta da:

- Norme introduttive;
- Norme di carattere generale;
- Norme particolari, relative agli elementi del piano delle zone e del piano di urbanizzazione;
- Norme finali, relative alla concessione di deroghe ed entrata in vigore.

Principali adeguamenti e precisazioni

- Riorganizzazione e rinumerazione degli articoli rispetto alle NAPR in vigore.
- Adeguamenti formali rispetto al PR in vigore.
- L'adeguamento alle linee guida cantonali ha comportato lo stralcio e la modifica di alcuni articoli o parti di essi (a piè pagina del RE, nelle note, sono fornite le spiegazioni e i collegamenti con le NAPR in vigore).
- Sono stati stralciati i richiami alle specifiche norme superiori, in quanto sono comunque applicabili.
- Sono state specificate le condizioni per la costruzione degli edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") (art. 16)

PROCEDURA

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST (esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; approvazione del Consiglio di Stato).

Il Dipartimento del territorio (DT) ha valutato la variante denominata "Adeguamento LST" – ottobre 2018, tramite l'esame preliminare dipartimentale del 05.05.2020, esprimendosi positivamente e sollevando alcune osservazioni puntuali. La variante in esame è stata adeguata di conseguenza.

Dal 2 giugno al 2 luglio 2020 gli atti sono stati regolarmente pubblicati, periodo durante il quale la popolazione ha avuto la possibilità di prendere visione dei documenti e di esprimersi in merito.

CONCLUSIONE

In sintesi, la presente variante di PR risponde all'obbligo legale di adeguare il PR alla nuova Legge sullo Sviluppo Territoriale, entrata in vigore il 1.gennaio 2012.

Sono quindi modifiche di carattere formale, non di contenuto.

Non trattandosi di una revisione del PR, la variante in esame non rimette in discussione né ridefinisce il tipo di azzonamento e le relative norme.

La proposta contenuta nel messaggio rispecchia i requisiti tecnici e giuridici imposti dalla pianificazione locale. Essa è stata elaborata sulla base delle linee guida cantonali e permette la sua adozione da parte del Consiglio comunale, la relativa pubblicazione e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore denominata "Adeguamento LST" – febbraio 2021, comprendente i seguenti atti:
 - Rapporto di pianificazione
 - Regolamento edilizio
 - Piano delle zone – PZ1
 - Piano delle zone – PZ2
 - Piano dell'urbanizzazione – PU1
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LST e RLst.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame: Edilizia, Petizioni

Allegati: Variante PR Adeguamento LST- febbraio 2021: rapporto di pianificazione, regolamento edilizio, PZ1, PZ2 e PU1
Esame preliminare del Dipartimento del Territorio del 05.05.2020



Adeguamento LST

Rapporto di pianificazione

Febbraio 2021

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

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

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
1.3	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	1
2	SINTESI DELLA VARIANTE DI PR	3
3	PR IN VIGORE	3
4	MASTERPLAN COMUNALE	3
5	VARIANTE DI PR	4
5.1	OBIETTIVI	4
5.2	METODO	5
5.3	PIANO DELLE ZONE	6
5.4	PIANO DI URBANIZZAZIONE	9
5.5	REGOLAMENTO EDILIZIO	11
5.6	COORDINAMENTO CON ALTRE VARIANTI IN CORSO	13
5.7	PIANI PARTICOLAREGGIATI	14
5.8	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	14
5.9	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	15
6	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	15
6.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	15
6.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	16
6.3	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE	16
7	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	16
8	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	16

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - SINTESI E COMMENTO DELL'ESAME PRELIMINARE E DELLE OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE

ALLEGATO 2 - DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore (PR) di Vezia è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 9986 del 5 dicembre 1989 e successive Ris. di approvazione di varianti di PR.

Il PR è completato da un piano particolareggiato, ovvero:

- Il piano particolareggiato del nucleo di Pradasc, approvato dal CdS con Ris. n. 2092 del 23 aprile 2008.

La presente variante di PR risponde all'obbligo di legge di adeguare il PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

In assenza di disposizioni diverse a livello cantonale, dal profilo procedurale l'adeguamento del PR in vigore alla LST viene trattato come una variante di PR che segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST (esame preliminare¹; informazione pubblica²; adozione degli atti da parte del Consiglio comunale; pubblicazione degli atti; approvazione da parte del Consiglio di Stato).

Il presente documento costituisce il rapporto di pianificazione che accompagna gli atti aggiornati nella forma stabilita dalla LST per procedura d'adozione del Consiglio comunale e d'approvazione del Consiglio di Stato.

1.3 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.3.1 ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Il piano d'indirizzo è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio in data 22.10.2018 per esame preliminare cantonale. Il DT ha eseguito l'esame preliminare della variante di PR in data 5 maggio 2020, formulando un preavviso favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare l'esattezza formale di alcune proposte pianificatorie.

Gli aspetti sollevati dal DT possono essere così riassunti:

- Adeguamento alla LST. Osservazioni di dettaglio, in particolare per quanto riguarda degli aspetti puntuali / formali su qualche articolo del Regolamento edilizio.

I principali aspetti sollevati e valutati dal Municipio riguardavano:

- Zona artigianale (evoluzione della superficie libera computabile come edificabile);
- Zona residenziale R2s (perimetri/o del vincolo di PQ);
- Zone residenziali (suddivisione degli articoli normativi);

¹ 5 maggio 2020.

² Dal 2 giugno al 2 luglio 2020.

- Zona mista (grado di sensibilità al rumore);
- Zona per scopi pubblici (modifica formale della nomenclatura).
- Beni culturali;
 - Valutazione delle proposte cantonali volte a istituire nuove tutele relative ai beni culturali d'interesse cantonale o locale; aggiunta di nuove tutele recentemente istituite;
 - Valutazione e adattamento dei perimetri di rispetto per i beni culturali cantonali secondo documentazione fornita dal DT, aggiunta di nuovi perimetri di rispetto recentemente istituiti, valutazione riguardo l'estensione di certi perimetri per beni culturali d'interesse locale.
- Perimetro d'interesse archeologico (adattamento del perimetro secondo documentazione fornita dal DT).
- Complementi puntuali al Piano dell'urbanizzazione (percorsi ciclabili d'interesse regionale, numero di stalli esistenti nei posteggi pubblici, verifica di puntuali linee d'arretramento – in particolare dall'autostrada e dalla ferrovia).
- Coordinamento con altre procedure pianificatorie, in particolare per quanto riguarda il comparto Villa Negroni e le zone di protezione delle acque di superficie (vedi cap. 5.6)

Le considerazioni generali e puntuali del DT, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte in allegato 1 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

1.3.2 INFORMAZIONE PUBBLICA

Per quanto concerne l'informazione pubblica, il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PR e del relativo esame preliminare per il periodo di un mese, dal 2 giugno al 2 luglio 2020. Nei termini è pervenuta al Municipio una corrispondenza di un privato. I temi sollevati concernevano:

- La lunghezza massima di facciata in zona mista (da non applicare alla zona mista, in conformità dell'art. 11 delle NAPR del PR del 1989).
- La percentuale di area verde minima all'interno della zona artigianale (da mantenere a 20%, in conformità dall'art. 57 delle NAPR del PR del 1989).

Nel presente incarto, si è tenuto conto di queste osservazioni.

2 SINTESI DELLA VARIANTE DI PR

Attualmente il PR in vigore di Vezia è allestito secondo la vecchia Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Il Municipio di Vezia ha promosso la presente variante di PR (con procedura ordinaria) per adeguare il proprio PR alla Legge sullo sviluppo del territorio, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, come previsto dalla LST stessa.

3 PR IN VIGORE

Il PR in vigore si compone dei seguenti atti:

	PR <i>(Ris. 9986 del 5.12.1989 e successive ris. per parti sospese e varianti)</i>	PP nucleo Pradasc <i>(Ris. 2092 del 23.4.2008)</i>
Norme	NAPR	NAPP
Piani	Piano delle zone Piano del paesaggio Piano del traffico Piano delle attrezzature e degli edifici pubblici Piano indicativo dei servizi tecnologici	Piano indicativo delle permuta Piano delle edificabilità Piano di assetto degli spazi di interesse pubblico
Atti indicativi	Relazione tecnica economica	Relazione di pianificazione, programma di realizzazione e preventivo dei costi

4 MASTERPLAN COMUNALE

Il comune di Vezia si è dotato recentemente del Masterplan comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

La sua base legale si trova nell'art. 18 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). L'art. 18 LST recita (sottolineatura nostra):

- 1 *I Comuni adottano un piano regolatore.*
- 2 *Essi possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettino visioni ed indirizzi della pianificazione futura.*

- 3 *I Comuni uniformano il piano regolatore alla pianificazione d'ordine superiore e lo coordinano con i piani regolatori dei Comuni vicini.*
- 4 *Più Comuni possono adottare un piano regolatore intercomunale.*

Il Masterplan (pag. 16 Masterplan): *“Permette di studiare, successivamente e nel dettaglio, nuovi progetti puntuali in modo che siano legati tra loro con motivazioni coerenti e riferiti alla più ampia logica comunale e regionale”.*

Lo stesso Masterplan passa inoltre in rassegna i nuovi atti che dovranno comporre il PR, tra i quali figura l'aggiornamento degli atti di PR sulla base delle nuove disposizioni della LST.

La presente variante, così come altre che potranno seguire, si configura pertanto come un tassello dell'attuazione della strategia di sviluppo territoriale individuata dal Masterplan.

5 VARIANTE DI PR

5.1 OBIETTIVI

La presente variante ha l'obiettivo di adattare gli atti in vigore alla forma ed ai contenuti imposti dalla LST:

- Gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali.
- Organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - Piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - Piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici.
- Allestire il Regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali “Norme di attuazione”, secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

La LST prevede pure i piani di urbanizzazione, canalizzazioni, acquedotto, energia³, e che sia allestito un programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano dell'urbanizzazione e il Piano finanziario. Questi documenti non sono contemplati con la presente variante di PR, in quanto non sono state apportate modifiche che richiedono un loro adeguamento, e sono demandati alla prossima revisione di PR.

Con l'adeguamento del PR alla LST, che riguarda di principio modifiche di carattere formale e non di contenuto, sono quindi elaborati i seguenti nuovi documenti:

³ *In sede di esame preliminare il DT ha confermato che, secondo la modifica della LST oggetto di messaggio licenziato dal CdS il 6 febbraio 2019, le reti di smaltimento delle acque e delle infrastrutture per l'approvvigionamento non devono più essere riportate sul Piano di urbanizzazione, ma unicamente nel Programma di urbanizzazione.*

- Il piano delle zone - geodati digitali, con struttura secondo LST, e stampa cartacea in scala 1:2'000.
- Il piano di urbanizzazione - geodati digitali, con struttura secondo LST, e stampa cartacea in scala 1:2'000.
- Il Regolamento edilizio.

5.2 METODO

Sia i piani settoriali sia le norme di PR vengono impostati secondo la struttura richiesta dalla LST e sono quindi opportune alcune considerazioni per facilitare la lettura di questa nuova struttura e per comprendere le motivazioni di alcune modifiche formali che si sono rese necessarie.

Oggetto della presente variante è di principio l'adeguamento formale dei piani e delle norme in vigore alla LST, non la modifica dei loro contenuti. Non trattandosi di una revisione di PR, pertanto essa di principio non rimette in discussione né ridefinisce il tipo di azzonamento e le relative normative (parametri edificatori; ...), bensì si limita ad assegnare loro la nomenclatura e la classificazione nuove previste dalla LST.

Nonostante il carattere principalmente formale dell'adeguamento alla LST, quest'ultimo inevitabilmente comporta alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli del PR in vigore in formato LALPT ed i nuovi vincoli previsti dalla LST e per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la struttura della nuova banca dati LST.

Questi adeguamenti interessano anche le parti di PR che sono state riprese come da stato di PR in vigore, e riguardano:

- **La nomenclatura e la grafica dei piani:**
 - I colori e i simboli utilizzati sui piani spesso sono diversi rispetto a quelli utilizzati nei piani in vigore, anche se si tratta degli stessi oggetti. Si tratta di modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi rispetto al PR in vigore, ma che sono richiesti dall'adeguamento alla LST e dalla necessità di mantenere i piani ben leggibili.
 - Inoltre si segnala che, come detto sopra, in molti casi sono stati modificati i termini degli elementi di PR, per tenere conto della LST e della coerenza fra norme (nuovo RE) e piani.
- **La risoluzione di vuoti o insicurezze giuridiche presenti nel PR in vigore, nonché di incongruenze fra i piani in vigore**

Nei nuovi piani presentati in forma LST, tali situazioni sono state in alcuni casi risolte e possono pertanto comportare differenze rispetto ai piani in vigore.

Si sottolinea che l'adeguamento alla LST ha comportato alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli del PR in vigore in formato LALPT ed i nuovi vincoli previsti dalla LST. Inoltre, in alcuni casi il PR in vigore presentava degli spazi residui non azzonati (rimasti cioè bianchi) o altre carenze, che sono incompatibili con la LST e soprattutto con la struttura della banca dati cantonale modello 2016, e per i quali si è quindi dovuto trovare una soluzione.

I commenti a piè di pagina del nuovo Regolamento edilizio, a cui si rimanda, già chiariscono tali scelte formali spiegando la corrispondenza dei vincoli di PR in vigore con la nuova formulazione secondo LST sia delle norme (Regolamento edilizio) che dei piani.

Inoltre, per agevolare la comprensione, in **Allegato 2** si è riportata la corrispondenza (a titolo indicativo) fra le denominazioni nuove secondo LST e le denominazioni del PR in vigore secondo LALPT.

Nell'ambito della presente procedura non sono stati pertanto inseriti vincoli né apportate modifiche che richiedano uno specifico approfondimento.

Ad esempio non sono stati inseriti i seguenti elementi presenti nelle banche dati cantonali ma non presenti nel PR in vigore:

- Altri pozzi captati e non captati, diversi da quelli già presenti a PR.
- Dati naturalistici derivanti dagli inventari cantonali e federali, diversi da quelli già presenti a PR (ad eccezione delle riserve naturali già istituite con Decreto, che sono invece state inserite in questa sede).

In merito, si osserva che vi sono alcuni elementi presenti nelle banche dati nazionali che si sovrappongono, in parte e con forme diverse, alle zone di protezione della natura presenti nel PR in vigore. La sostituzione di questi vincoli già presenti a PR non è tuttavia immediata e comporterebbe modifiche importanti e conseguenze sui fondi privati.

Pertanto, in questa sede sono state mantenute unicamente le zone di protezione della natura di importanza cantonale già presenti a PR, demandando ad altra procedura l'eventuale inserimento a PR dei restanti dati naturalistici presenti nelle banche dati nazionali e cantonali.

5.3 PIANO DELLE ZONE

5.3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Nel nuovo piano delle zone confluiscono i vincoli contenuti nei seguenti documenti di PR in vigore:

- piano delle zone
- piano del paesaggio
- piano delle attrezzature e degli edifici pubblici

Il nuovo piano delle zone (PZ) tiene conto dell'adeguamento del piano secondo LST, in modo coerente con il nuovo Regolamento edilizio.

Il nuovo piano delle zone si suddivide in PZ1 e PZ2. Il primo comprende principalmente le utilizzazioni di base (zone edificabili, agricole, bosco e acque), il secondo contiene invece informazioni supplementari che determinano ulteriormente l'uso del territorio (zone di pericolo, di protezione natura, paesaggio, acque, beni culturali,...).

Per agevolare la comprensione, in **Allegato 2** si è riportata la corrispondenza (a titolo indicativo) fra le denominazioni nuove secondo LST e le denominazioni del PR in vigore secondo LALPT. Si rimanda ugualmente ai commenti a piè di pagina del nuovo Regolamento edilizio.

5.3.2 COMMENTI PUNTUALI

Di seguito si aggiungono alcuni commenti sui principali adeguamenti che riguardano in modo particolare il piano delle zone:

- 1) Per il **piano particolareggiato Nucleo Pradasc** è stato mantenuto il perimetro previsto dai piani del PR generale, senza rappresentare nei Piani gli elementi contenuti nella documentazione specifica del PP Nucleo Pradasc. È stata inoltre aggiunta, per esigenze di coerenza con la LST, una nuova zona base, che fa unicamente riferimento al PP e alle sue norme. Il PP si sovrappone a questa zona base e ne determina destinazione e parametri.
- 2) Nelle norme di PR in vigore è richiamato un **Piano di quartiere PQ1 Forni-Costa**. Nell'ambito dell'adeguamento alla LST, è stato inserito sul piano delle zone il rispettivo perimetro, corrispondente alla zona R2s nei Piani in vigore; quest'ultima rimane zona base, mentre il PQ1 viene indicato unicamente come perimetro sovrapposto.
- 3) Per quanto riguarda il vincolo "area computabile nella SEN della zona edificabile", esso viene riportato nel nuovo RE quale "**zona per gli spazi liberi sovrapposta**". Tale vincolo non viene riportato nella zona artigianale in località Prato dei Galli, in quanto non più attuale in relazione agli obiettivi della zona artigianale. Si ritiene infatti che lo stralcio di tale vincolo sia una misura adeguata e proporzionale per permettere un uso razionale della zona artigianale.
- 4) Nel PR in vigore, la **zona agricola** è suddivisa unicamente in zone SAC e zona agricola estensiva. Dato che la norma attuale non prevede l'installazione di serre o tunnel riscaldati, è stato deciso di assegnare le superfici precedentemente citate alla categoria "zona agricola estensiva" per tutto il territorio di Vezia, senza distinzione.
- 5) Lo **spazio riservato alle acque** non è stato rappresentato nell'ambito del presente adeguamento alla LST, in quanto tutt'ora non approvato tramite variante apposita. Sino all'approvazione della variante di PR relativa, si applicano le disposizioni transitorie dell'OPAc. Per quanto attiene il coordinamento tra le due procedure si rinvia al capitolo 5.6
- 6) Gli **edifici situati fuori zona edificabile** non sono più riportati nel Piano delle zone, in quanto soggiacenti a normative cantonali specifiche. L'inventario è tuttavia riportato in allegato al RE.
- 7) Nel PR in formazione sono riportate alcune **zone senza destinazione specifica** già indicate nei Piani in vigore. Nello specifico si segnala una zona senza destinazione specifica a contatto della rotonda a prossimità di Villa Negroni. Non si esclude che, con procedura separata, possano essere approfonditi i contenuti di queste aree e quindi assegnate a specifiche zone (zona agricola o altro).
- 8) Il limite del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di S. Martino corrisponde oggi ad una **riserva naturale** di importanza nazionale istituita con decreto cantonale e indicata nel piano direttore (scheda P4, dato acquisito). Come indicato dal Cantone in sede di esame preliminare, poiché i contenuti della riserva naturale sono interamente disciplinati dal piano regolatore cantonale della Bolla di S. Martino, nell'ambito del presente variante d'adeguamento alla LST si è proceduto a rappresentare a PR unicamente il perimetro che si riferisce alla riserva naturale (il perimetro del piano regolatore cantonale è ripreso in legenda nel PZ2 quale "Riserva naturale della Bolla di San. Martino")⁴.
- 9) Per diversi vincoli, è stata inserita una nuova **numerazione** (BCC, BCL, perimetri di rispetto, ...) come richiesto dalle linee guida cantonali RE.

⁴ Si segnala la presenza di due elementi di protezione indicati negli inventari federali, ovvero la palude di importanza nazionale e un sito di riproduzione degli anfibi di importanza nazionale. L'inserimento dei perimetri corrispondenti agli elementi protetti citati è possibile ma necessita di una variante relativa al Piano regolatore.

- 10)** Per quanto riguarda i **beni culturali d'interesse cantonale**, si segnala l'istituzione della tutela relativa alla Casa Graf (BCC, in proposta). Per quello che concerne il Complesso di Villa Negroni, si rinvia alle considerazioni del cap. 5.6.
- 11)** Per quanto riguarda i **beni culturali**, il Regolamento edilizio tiene conto degli elementi indicati sul Piano del paesaggio in vigore e riportati nelle relative NAPR, completando inoltre questo elenco con gli elementi presenti nell'inventario cantonale dei beni culturali (vedi punti seguenti).
- 12)** Per quanto riguarda i **beni culturali d'interesse locale**, sulla scorta delle proposte fatte dal Cantone, sono istituite tre nuove tutele ed è ripresa la tutela di recente entrata in vigore. Nel dettaglio:
- Cimitero, mapp. 406 (bene culturale d'interesse locale in proposta).
 - Cappella, mapp. 322 (bene culturale d'interesse locale in proposta).
 - Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele, mapp. 586 (bene culturale d'interesse locale in proposta).
 - Masseria Gerbone formata dall'edificio, l'edificio secondario (fienile) e l'aia selciata, mapp. 554 (tutela entrata in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone").
- 13)** Per quanto riguarda i **perimetri di rispetto dei beni culturali d'interesse cantonale**, sulla scorta delle proposte fatte dal Cantone, sono istituiti due nuovi perimetri di rispetto. Nel dettaglio (è ripresa l'estensione dei perimetri comunicati dal DT):
- Perimetro di rispetto Casa Graf (perimetro di rispetto in proposta, ripreso nella presente variante di adeguamento del PR alla LST).
 - Perimetro di rispetto Complesso di Villa Negroni (perimetro di rispetto in proposta⁵; ripreso nella presente variante di adeguamento del PR alla LST in quanto quest'elemento non è oggetto della variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020).
 - Perimetro di rispetto Complesso di San Martino (perimetro di rispetto in proposta, già presente nel piano d'indirizzo la cui estensione è adeguata a quanto comunicato dal Cantone).
- 14)** Per quanto riguarda i **perimetri di rispetto dei beni culturali d'interesse locale**:
- È istituito il perimetro di rispetto della Chiesa di S. Maria Annunziata. Il PR dell'89 contemplava una zona di protezione del bene culturale limitata al solo mappale 297. Nella presente procedura è istituito l'omonimo perimetro che, come pure suggerito dal DT in sede di esame preliminare, è stato esteso ai mappali circostanti il bene culturali.
 - È ripreso il perimetro di rispetto Masseria Gerbone (entrato in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone").
- 15)** Come richiesto dal Cantone in sede di esame preliminare, si è proceduto a riprendere il vincolo relativo al **perimetro d'interesse archeologico "San Martino"**. Il perimetro comunicato dal

⁵ *Nel piano di indirizzo si prevedevano due perimetri di rispetto distinti, uno per Villa Negroni e uno per il Parco Morosini. Come proposto dal Cantone, viene istituito un solo perimetro, la cui estensione riprende la proposta cantonale.*

Cantone, ripreso nella presente procedura di adeguamento al PR alla LST, è più esteso della zona archeologica che figurava nel PR del 1989.

- 16)** Nell'esame preliminare della variante di PR "Spazio riservato alle acque" il Cantone ha chiesto di riprendere le **zone di pericolo** approvate dal CdS il 19.06.2019. In quella sede, si è deciso di demandare tale compito nell'ambito della procedura d'adeguamento del PR alla LST (vedi cap. 5.6). Le zone di pericolo (zona esposta a pericolo d'alluvionamento e zona esposta a pericolo indicativa), con i relativi articoli normativi secondo linea guida cantonale, sono quindi riprese a PR nell'ambito della presente procedura.

5.4 PIANO DI URBANIZZAZIONE

Il nuovo Piano di urbanizzazione comprende gli elementi contenuti nel precedente Piano del traffico.

Secondo LST il piano dell'urbanizzazione deve quindi comprendere la rete delle vie di comunicazione, con: strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione.

Con il presente adeguamento del PR alla LST è stato elaborato il Piano di urbanizzazione relativo alla rete delle vie di comunicazione. Per quanto riguarda le reti di smaltimento delle acque e approvvigionamento di acqua potabile, queste sono già oggetto di altre banche dati. Una loro ripresa nella banca dati di PR non è quindi necessaria⁶.

Anche in questo caso gli elementi di PR sono stati aggiornati in modo coerente con il nuovo Regolamento edilizio e **sono state necessarie alcune scelte per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la LST e soprattutto con la struttura della nuova banca dati.**

Per quanto riguarda queste scelte, oltre a quanto chiarito nei commenti a piè di pagina del nuovo Regolamento edilizio, a cui si rimanda, di seguito si aggiungono alcuni commenti sui principali adeguamenti che riguardano in modo particolare il piano dell'urbanizzazione:

- 1)** La **gerarchia stradale** della rete viaria di Vezia è stata adattata ai nuovi disposti della LST; in particolare la strada cantonale è stata assegnata alla categoria "strada principale", assente nel Piano del traffico in vigore. Il tratto di strada cantonale in direzione di Cureglia a Nord del Comune e la deviazione a Sud in direzione di Savosa (Via S. Gottardo) all'altezza del semaforo di fronte alla COOP sono stati assegnati alla categoria "strada di collegamento", in quanto la funzione delle strade citate è quella di collegare l'abitato di Vezia ai comuni di Cureglia a Nord e Savosa a Sud. Il tratto di strada di raccolta che attraversa le località Monda e Prato dei Galli e che superava l'autostrada tramite il sottopasso è stato declassato in "strada di servizio", data la chiusura al traffico veicolare del sottopasso menzionato. Di conseguenza l'intera tratta viene attribuita alla categoria "strada di servizio", in continuità con quanto già previsto dal Piano del traffico per la strada a ovest della ferrovia in provenienza da Villa Negroni. Diverse nuove strade, non presenti nel PR in vigore, sono state assegnate alle categorie stradali più consone.

⁶ *In sede di esame preliminare il DT ha confermato che, secondo la modifica della LST oggetto di messaggio licenziato dal CdS il 6 febbraio 2019, le reti di smaltimento delle acque e delle infrastrutture per l'approvvigionamento non devono più essere riportate sul Piano di urbanizzazione, ma unicamente nel Programma di urbanizzazione.*

- 2) Nel PR dell'89 l'**asta stradale che dalla rotonda PVP porta alla rotonda di Breganzona** era classificata quale autostrada (mapp. 537)⁷. Di recente, l'intero sedime è stato ceduto dalla Confederazione (USTRA) al Cantone in quanto tale raccordo stradale non è più considerato quale autostrada. Per questa ragione, dopo coordinazione con il Cantone, si è proceduto a classificare questo segmento quale strada principale. Al di fuori del campo stradale, le superfici del mappale 537 sono destinate alla zona senza destinazione specifica (da notare che nel PR in vigore queste ultime sono già largamente attribuite al territorio fuori dalle zone edificabili; la zona forestale è altresì adattata e aggiornata⁸).

La definizione dei contenuti e delle destinazioni di queste superfici, va oltre quanto necessario per la presente procedura d'adeguamento del PR alla LST. Questi aspetti potranno essere affrontati nell'ambito di una procedura separata.

Si ricorda infine che questa soluzione non impedisce la realizzazione di eventuali altri progetti di ordine superiore e che seguono procedure separate (stradali e di sistemazione).

- 3) Per ciò che riguarda la **rete di mobilità lenta** si è proceduto all'adeguamento dei Piani secondo le Linee guida cantonali per l'allestimento dei Piani di urbanizzazione. Per questa ragione, tutti i sedimi non azzonati nel Piano delle zone e sui quali sono rappresentati dei percorsi pedonali sono stati inseriti sotto la categoria delle "strade pedonali" o delle "strade prevalentemente pedonali"⁹. Per quanto riguarda i sedimi già azzonati e sui quali sono attualmente rappresentati i sentieri e i percorsi pedonali nei Piani in vigore, la scelta è stata di indicare i tracciati sotto la categoria "percorsi pedonali".

Inoltre, i percorsi pedonali che dispongono di un sedime proprio (sovente di proprietà comunale) sono assegnati alla categoria "strada pedonale"; mentre i percorsi pedonali che non dispongono di un sedime proprio sono assegnati alla categoria "percorsi pedonali" (diritto di passo).

- 4) I **percorsi ciclabili locali**, non presenti nel PR in vigore, sono stati inseriti all'interno delle strade di servizio comunali, in quanto richieste dalle Linee guida cantonali. Resta aperta la possibilità di studiare percorsi alternativi o di proporre in altra sede una tavola complementare dedicata.
- 5) I **percorsi ciclabili d'interesse regionale** (competenza cantonale), non presenti nel PR in vigore, sono stati inseriti conformemente ai disposti dalle linee guida cantonali e in risposta all'osservazione del DT formulata in sede di esame preliminare.
- 6) Le **linee di arretramento e di costruzione** sono state inserite, come da prassi e in conformità con le NAPR, tenendo conto di un arretramento di 3.00 m dalle strade pedonali e di 4.00 m dalle strade.
- 7) Le **strade agricole**, non più previste dalla LST, sono state stralciate e i sedimi corrispondenti assegnati alla zona agricola o alla zona forestale adiacente.

⁷ In conformità a quanto figura nella linea guida cantonale, nel piano d'indirizzo, l'intero sedime è quindi stato assegnato a autostrada.

⁸ Le aree forestali figuranti nel PR dell'89 che oggi, secondo la nuova base catastale, non figurano più come bosco sono di conseguenza destinate alla zona senza destinazione specifica.

⁹ All'interno del nucleo di Vezia il PR in vigore presenta delle imprecisioni (quanto figura nel piano delle zone diverge puntualmente da quanto riportato nel piano del traffico). Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, si è ripreso quanto figura nel piano delle zone.

- 8) Le **fermate bus** non sono più rappresentate, in quanto non previste dalle Linee guida cantonali per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione (dicembre 2014).
- 9) Le **Zone per scopi pubblici**, rappresentate nel Piano del traffico in vigore, non devono figurare nel Piano dell'urbanizzazione, bensì nel Piano delle zone; inoltre esse non sono più distinte graficamente secondo il tipo di proprietà (privato o pubblico).
- 10) Le **ubicazioni di posteggio** sono state precisate nel nuovo Piano dell'urbanizzazione, che riprende i vincoli di posteggio in vigore, stabilendone non solo l'ubicazione ma anche il tipo di copertura; il numero di stalli e la regolamentazione dei posteggi viene precisata nel relativo articolo del nuovo RE. I posteggi lungo le strade non vengono rappresentati, in quanto facenti parte del sedime stradale.
- 11) Gli elementi indicativi del Piano dell'urbanizzazione, i **sentieri escursionistici del Piano cantonale** (PCSE), sono stati inseriti nel Piano dell'urbanizzazione. Dati i cambiamenti importanti occorsi alla rete viaria di Vezia negli ultimi anni, il tracciato del sentiero escursionistico non può più essere rappresentato come nei Piani cantonali in vigore, ragione per cui sono state proposte delle deviazioni al tracciato originale, che potranno essere rivalutate dall'autorità cantonale competente.

Ulteriori informazioni puntuali legate al coordinamento con altre procedure pianificatorie in corso sono presentate al cap. 5.6.

5.5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Come richiesto dalla LST, il nuovo Regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore e deve essere elaborato tenendo conto dei contenuti della linea guida cantonale sul RE, che presenta una formulazione standard degli articoli che ogni Comune è tenuto a riprendere nel proprio PR (seguendo la struttura indicata nelle Linee guida cantonali "Regolamento edilizio", Dicembre 2014), riservati gli opportuni adeguamenti per tenere conto delle proprie particolarità territoriali. Ossia:

- Norme introduttive (basi legali del PR, scopo e finalità del PR).
- Norme di carattere generale (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.).
- Norme particolari, relative agli elementi del piano delle zone e del piano di urbanizzazione.
- Norme finali (concessione di deroghe ed entrata in vigore)

Il Regolamento edilizio è infine stato completato con le prescrizioni relative ai piani particolareggiati in vigore, secondo le modalità illustrate al cap. 5.6 del presente rapporto.

L'aggiornamento delle norme d'attuazione al nuovo Regolamento edilizio LST non comporta, di per sé, un adeguamento dei vincoli e dei parametri edificatori in vigore, che in linea di principio restano invariati.

Il processo di adeguamento delle NAPR in vigore alla LST comporta quindi non modifiche puntuali, bensì la generale riorganizzazione dell'apparato normativo. Per agevolare il confronto fra il nuovo Regolamento edilizio ed il testo delle NAPR in vigore, di seguito sono sintetizzate le principali operazioni effettuate per giungere al nuovo Regolamento edilizio:

- La riorganizzazione e la rinumerazione degli articoli rispetto alla NAPR in vigore. Nelle note a piè di pagina è indicata in modo sistematico la corrispondenza fra i precedenti articoli delle NAPR ed i nuovi articoli del RE, per consentire una maggiore comprensione e chiarezza.
- Adeguamenti formali rispetto al PR in vigore in formato LALPT, (nomenclatura, formulazione, ...) ed alcune modifiche o integrazioni di concetti precedentemente non previsti o previsti in modo differente. In particolare, le norme previste dalle linee guida su sfondo grigio sono di principio state mantenute anche se non previste dalle NAPR in vigore (come d'altronde richiesto dallo stesso Cantone nell'Introduzione alle linee guida sul RE). Nelle note a piè di pagina tali modifiche ed adeguamenti sono indicate nella maggior parte dei casi.
- Alcuni adeguamenti delle stesse linee guida RE, basate sull'esperienza del pianificatore, su aggiornamenti normativi o di giurisprudenza successivi all'elaborazione di tali linee guida e sulle NAPR attualmente in vigore. Questi adeguamenti sono stati segnalati nelle note a piè di pagina solo quando ritenuti di notevole importanza e portata. Ciò non toglie che nel testo siano riscontrabili altre differenze rispetto al testo originale delle linee guida RE, che gli uffici cantonali competenti hanno comunque potuto valutare attraverso l'esame del testo principale del presente RE.

Il presente rapporto e le indicazioni contenute nel fascicolo del Regolamento edilizio costituiscono una guida per la comprensione delle modifiche apportate rispetto al PR in vigore; tuttavia, tali modifiche possono essere colte nella loro completezza unicamente dal confronto fra le NAPR in vigore ed il nuovo Regolamento edilizio. L'esito di questo processo è appunto visibile nel testo completo del nuovo Regolamento edilizio.

Anche nel caso delle norme di PR, sono state tuttavia necessarie alcune scelte per rendere il nuovo Regolamento edilizio del PR in vigore compatibile con la LST e le relative linee guida. Si segnala in particolare che:

- 1) L'adeguamento alle Linee guida cantonali ha comportato lo stralcio o la modifica di alcuni articoli o parti di essi.
- 2) Dall'altra parte, ove necessario le linee guida sono state integrate o modificate con le prescrizioni presenti nelle NAPR in vigore, in particolare laddove le linee guida non prevedevano specifiche prescrizioni.
- 3) Sono stati stralciati i richiami alle specifiche norme superiori, in quanto comunque applicabili.
- 4) In questa sede sono stati inseriti alcuni nuovi articoli, anche se non espressamente richiesti dalle Linee guida cantonali del nuovo Regolamento edilizio. Si tratta degli articoli relativi alle aree di svago, gli impianti solari, gli impianti per la telefonia mobile.

5.6 COORDINAMENTO CON ALTRE VARIANTI IN CORSO

La necessità di conformare il nuovo PR (Piani settoriali e Regolamento edilizio) alle disposizioni della LST ha necessitato un'ulteriore riflessione riguardo l'integrazione delle varianti di PR in corso per il Comune di Vezia. In particolare per quanto concerne la tempistica ed il contenuto.

Queste varianti sono state integrate nel presente documento sia dal punto di vista grafico, attraverso i Piani aggiornati, che normativo. In quest'ultimo caso, l'integrazione di nuovi articoli o di modifiche delle norme vigenti è accompagnata da delle note a piè di pagina all'interno del nuovo Regolamento edilizio.

In questo modo è possibile identificare i nuovi elementi derivanti dall'integrazione delle varianti di PR elencate di seguito:

- Variante di PR "Nucleo Pradasc" del maggio 2015.
- Variante di PR "impianti solari" del giugno 2016, adottata dal Consiglio Comunale il 16 ottobre 2017 e approvata dal Consiglio di Stato il 10 aprile 2018.
- Variante PR "impianti per la telefonia mobile" del marzo 2016, adottata dal CC il 16 ottobre 2017 e approvata dal Consiglio di Stato il 28 maggio 2019. La variante è oggetto di ricorso, motivo per il quale l'articolo non è ancora ripreso nel presente Regolamento edilizio. Quest'ultimo potrà essere introdotto, eventualmente con i dovuti accorgimenti, una volta risolto il ricorso pendente. Il titolo dell'articolo (art. 45) è già introdotto (riservato) all'interno del Regolamento edilizio.

La presente procedura è altresì coordinata con le seguenti varianti di PR, e questo nel modo illustrato qui di seguito:

- Variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti). Per il comparto in oggetto, la ripresa del PR in vigore non è adeguata in quanto non corrisponde quando adottato dal Consiglio comunale. Per questa ragione, in corrispondenza di Villa Negroni è istituito un "perimetro oggetto di altra variante (adottata il 18.06.2020)" i cui contenuti (piani settoriali e Regolamento edilizio) verranno integrati una volta la variante sarà approvata. Nel dettaglio:
 - È stralciata dalla lista della zona di interesse pubblico "Villa Negroni, particella Nr. 265", in quanto essa è integrata in una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni" (vedi punto seguente).
 - Nel Regolamento edilizio è introdotto il titolo del nuovo art. 27 "zona speciale Villa Negroni", le cui disposizioni normative saranno integrate una volta la variante approvata (art. 56 Ter della variante citata).
 - Le disposizioni normative adottate dal Consiglio comunale decretano che la villa e il suo parco sono definiti quali beni protetti d'interesse cantonale. Nella presente variante d'adeguamento alla LST, i beni culturali d'interesse cantonale degli elementi di Villa Negroni (tutele in vigore: Giardino antistante la Villa Negroni A7177, Parti originali della villa A7176) e il monumento naturale "Parco di villa Negroni" (pto. 6 art. 44 NAPR in vigore) non sono quindi ripresi. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato nel Regolamento edilizio (art. 56 Ter della variante citata).

- Nel Regolamento edilizio è introdotto (riservato) lo spazio per il nuovo il nuovo art. 31 cpv. 2 ("zona degli spazi liberi sovrapposta") in quanto la variante approvata dal Consiglio comunale prevede la creazione di una zona degli spazi liberi esclusiva. Le disposizioni normative saranno integrate una volta la variante Villa Negroni approvata (art. 57 Ter – della variante citata).

In sintesi, i contenuti già adottati dal Consiglio comunale verranno integrati nel presente Regolamento edilizio una volta che la variante sarà approvata dal Consiglio di Stato e i piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati).

- Variante di PR "Spazio riservato alle acque" (esame preliminare 19 maggio 2020, consultazione pubblica dal 10 giugno al 10 luglio 2020), non ancora adottata dal Consiglio comunale. Una volta approvata, il contenuto di questa variante potrà essere ripreso e integrato nel Regolamento edilizio allestito nell'ambito della presente variante d'adeguamento del PR alla LST; mentre gli elementi dei piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati). L'articolo attualmente figurante nel Regolamento edilizio, ripreso secondo linea guida del 2014, potrà quindi essere rimpiazzato dal nuovo articolo oggetto di variante.

Si precisa che nell'esame preliminare della variante di PR "Spazio riservato alle acque" il Cantone ha chiesto di riprendere le zone di pericolo approvate dal CdS il 19.06.2019. In quella sede, si è deciso di demandare tale compito nell'ambito della procedura d'adeguamento del PR alla LST. Queste ultime sono quindi state integrate nella presente variante di PR (vedi cap. 5.3.2).

5.7 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Come detto il PR in vigore è completato da un piano particolareggiato.

Nell'ambito dell'adeguamento alla LST:

- Piano particolareggiato del nucleo Pradasc: si è scelto di mantenere norme e piani separati rispetto al PR generale, illustrando unicamente il perimetro del PP. Il PP nucleo Pradasc è regolamentato dagli art. 25 e 28 del nuovo RE, che rimanda alla regolamentazione propria del PP. Quest'ultimo si compone dei documenti vincolanti citati al cap. 3 del presente rapporto. L'adeguamento del RE alla LST non prevede modifiche normative, in quanto viene riportato inalterato nei contenuti l'art. 57 bis delle NAPR in vigore, né modifiche grafiche, in quanto il medesimo perimetro indicato nei Piani in vigore viene ripreso dai nuovi Piani grafici.

5.8 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Come indicato nelle linee guida cantonali del 2014 e in accordo con l'art.29 RLS, il Programma d'urbanizzazione deve definire "per ogni zona e per ogni comparto da urbanizzare, almeno il termine e l'ordine entro il quale l'ente pubblico intende mettere a disposizione le opere necessarie". Esso va allestito sulla base dei contenuti del Piano dell'urbanizzazione e definisce:

- I settori nei quali sono previsti gli interventi;
- La stima dei costi previsti per attuare le opere;
- I termini e le priorità di realizzazione.

Oggetto del Programma d'urbanizzazione sono quindi unicamente le disposizioni sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente. Nel Programma d'urbanizzazione non vanno pertanto inserite tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi. Le altre informazioni sulle infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento o l'allargamento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel Programma di realizzazione (vedi cap. successivo).

La presente procedura di adeguamento del PR alla LST, che non comporta modifiche alle zone di PR, non comporta opere di urbanizzazione in comparti non ancora urbanizzati. Pertanto non vi è nessun programma da allestire.

5.9 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST. L'articolo di legge sancisce che nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere:

- I costi;
- Le modalità di finanziamento;
- Le priorità di realizzazione.

Dato che l'adeguamento del PR alla LST è un'operazione di carattere prevalentemente formale, nell'ambito della presente procedura non sono previste modifiche di rilievo alle opere già vincolate a PR. Quest'ultima non comporta quindi modifiche al programma di realizzazione.

6 VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

6.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

Il presente lavoro fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

6.1.1 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

Come detto, il presente lavoro costituisce l'adeguamento alla LST del piano regolatore in vigore, come richiesto dalla LST stessa e illustrato al cap. 5 del presente rapporto, apportando al PR in vigore stesso i necessari adeguamenti richiesti dalla LST.

A supporto dell'allestimento di questi atti, il DT ha emanato una serie di linee guida; per il presente lavoro, si è tenuto conto in particolare delle seguenti linee guida:

- Regolamento edilizio (dicembre 2014);
- Piano dell'urbanizzazione, Programma di urbanizzazione (dicembre 2014);
- Informatizzazione di piani regolatori (giugno 2017).

6.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini determinati dal presente adeguamento alla LST, in quanto si mantengono i vincoli già in vigore.

6.3 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

L'adeguamento alla LST non comporta modifiche al compendio, in quanto si mantengono i vincoli già in vigore.

7 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore. L'inserimento a titolo orientativo della riserva naturale della Bolla di S. Martino è già previsto nel PR in vigore e non viene modificato né il perimetro né il contenuto in questa sede.

8 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Si evidenzia che la presente variante di PR risponde ad un obbligo di legge, in particolare alla LST, che prevede l'adeguamento dei PR alla LST stessa. La necessità della presente variante è pertanto data.

Nell'elaborazione della variante, sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST è stato effettuato mantenendo nella misura massima possibile i vincoli di PR già in vigore.

ALLEGATO 1

SINTESI E COMMENTO DELL'ESAME PRELIMINARE E DELLE OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE

Agosto 2020 (aggiornato febbraio 2021)

Considerazioni generali

La variante relativa all'adeguamento del PR di Vezia alla LST con procedura ordinaria è stata sottoposta al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare il 23 ottobre 2018, il quale si è espresso formalmente il 5 maggio 2020.

Successivamente, la variante è stata esposta pubblicamente. Entro i termini sono pervenute osservazioni da parte di un cittadino.

Di seguito si sintetizza il contenuto dell'esame preliminare e i temi toccati dal cittadino, in particolare le richieste di adeguamenti degli atti di variante. Al contempo, il presente documento contiene anche le decisioni municipali relative alle richieste formulate dal DT e dal cittadino

Sommario

Sintesi e commento dell'esame preliminare cantonale: pagg. 2 – 12

Sintesi e commento delle osservazioni della popolazione: pag. 13

PIANO DELLE ZONE

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<i>Zona per il lavoro</i>	
In merito allo stralcio della superficie libera computabile come edificabile per la zona artigianale in località Prato dei Galli, il DT chiede di approfondire la questione, motivando meglio tale scelta.	Si conferma lo stralcio della superficie libera in quanto si ritiene che sia una misura adeguata e proporzionale per premettere un uso razionale del comparto lavorativo.
<i>Zona forestale</i>	
Il DT segnala che nei piani è stato considerato un dissodamento mai realizzato sul mapp. 362. Il limite del bosco va dunque riportato allo stato originale, come da decisione di accertamento del 15 dicembre 1998.	Il dissodamento al mapp. 362 era prospettato nella variante "Comparto Via San Gottardo" (esami preliminari 14.07.2014 e 22.12.2015), non adottata dal Consiglio comunale (decisione del 28 settembre 2020). Il limite del bosco corrisponde (come già nel piano d'indirizzo) alla decisione d'accertamento del 15 dicembre 1998.
<i>Zona di protezione delle acque di superficie</i>	
Il DT rimanda all'esame preliminare dipartimentale specifico.	Non vi sono pertanto modifiche da apportare alla presente variante. <u>Coordinamento tra procedure:</u> Con procedura separata è in corso la variante di PR inerente allo spazio riservate alle acque. Una volta approvata, il contenuto della detta variante potrà essere ripreso e integrato nel Regolamento edilizio; mentre gli elementi dei piani vincolanti saranno inseriti in banca dati.
<i>Zone e vincoli di protezione della natura</i>	
Il DT chiede di eliminare dal PZ l'indicazione del perimetro del PR cantonale e delle specifiche zone di protezione ZPNC1 e 2, mantenendo unicamente il perimetro che si riferisce alla riserva naturale.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Mobilità lenta	
Il DT chiede di riportare nel PU i percorsi ciclabili di interesse regionale come da allegato 1.	Si procede ad adeguare il PU come da indicazione del DT.
Posteggi pubblici	
Il DT chiede di codificare a PR la capienza dei posteggi pubblici.	Si procede ad adeguare il PU come da indicazione DT (P1, P2 e P3).
Il DT chiede di codificare nel PU il P+R di circa 100 posti in corrispondenza del comparto di Villa Negroni, vicino al centro commerciale.	La questione era affrontata nella variante "Comparto Via San Gottardo" (esami preliminari 14.07.2014 e 22.12.2015). Quest'ultima non è stata adottata dal Consiglio comunale (decisione del 28 settembre 2020). Questo nuovo vincolo, che va oltre quanto necessario per aggiornare le norme e allestire i geodati che è l'oggetto della presente procedura d'adeguamento del PR alla LST, non può quindi essere ripreso in questa sede.
Linee di arretramento	
Il DT chiede di definire le linee d'arretramento nel PU anche lungo l'autostrada e l'area ferroviaria.	Il PU è adeguato e le linee d'arretramento sono inserite laddove necessario. Si precisa che le: • Linee d'arretramento dall'autostrada non sono inserite in quanto il mapp. 537 non è più autostrada (proprietà cantonale, strada principale). Le linee d'arretramento dal mapp. 99 (autostrada) non sono riportate in quanto fuori dalle zone edificabili. Si rammenta inoltre che gli allineamenti in base alla LSN devono essere ripresi nel Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà e non a PR. • Per quello che concerne le linee d'arretramento dalla ferrovia, la distanza da confine è sufficiente a soddisfare le distanze minime dal tracciato ferroviario (3.00 m per la zona residenziale R2). Ulteriori eventuali vincoli devono essere ripresi nel Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà e non a PR.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Art.16 edifici in pendio articolati sulla verticale	
Il DT si interroga sulla necessità di disporre della tipologia edificatoria della casa a gradoni, in un territorio per lo più pianeggiante come quello di Vezia. Il DT chiede di approfondire la tematica, valutando l'opportunità di vietare le costruzioni a gradoni. In alternativa il Municipio può valutare di definire dei comparti specifici dove permettere l'edificazione di case a gradoni.	Pur riconoscendo l'interesse nel valutare una delimitazione della possibilità di realizzare case a gradoni in determinati comparti, la richiesta va oltre quanto necessario per aggiornare le norme e allestire i geodati nell'ambito della presente procedura d'adeguamento del PR alla LST. Si segnala che nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (presente procedura), è normalizzato che gli edifici articolati sulla verticale sono ammessi unicamente nelle zone R2 e R3, esclusivamente nei terreni con pendenza superiore al 30%. La questione potrà essere affrontata e approfondita nell'ambito di un'ulteriore variante pianificatoria.
Art.20 zona intensiva per l'abitazione	
Il DT segnala che la zona R2s, definita nel RE come zona intensiva per l'abitazione, permette nel PR in vigore attività di produzione di servizi di tipo turistico, commerciale, amministrativo ed esclude le aziende artigianali. Occorre dunque valutare se creare una zona specifica per la zona R2s, oppure specificare i contenuti ammessi per ciascuna delle tre zone intensive per l'abitazione (R2, R2s, R3).	Si condivide l'osservazione del DT e si procede a definire le destinazioni particolari per ciascuna delle tre zone per l'abitazione intensiva (tre articoli distinti, uno per zona residenziale).
Il DT segnala una ripetizione della disposizione relativa alla distanza dalle strade. Si può stralciare questa disposizione anche dagli art.21 e 22.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede a stralciare le disposizioni segnalate dal DT, in quanto ripetizioni.
Art.21 zona mista	
Secondo l'art. 43 OIF, il GdS deve essere assegnato in funzione della destinazione d'uso preponderante. Nel caso in questione, la zona mi-	Si prende atto dell'osservazione del DT. Si procede ad aggiungere un cpv. che precisa che per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50% della SUL realizzata. Il grado

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
sta di Vezia non specifica la quota di attività di produzione di beni e servizi, pertanto secondo l'OIF deve essere cautelativamente assegnato un GdS pari a II. Qualora nel Regolamento edilizio dovesse essere stabilita la quota massima da destinare alla SUL abitativa inferiore al 50%, allora il GdS per la zona potrà essere definito pari a III.	di sensibilità al rumore è adattato di conseguenza (III).
Il DT indica che il cpv. 2 lett. b non rispetta le disposizioni dell'OIF, in quanto non dovrebbero esistere locali "maggiormente esposti al rumore" se in tutti i locali è garantito un rumore compatibile con l'ambiente abitativo. Pertanto il DT chiede di stralciare questa disposizione, peraltro difficilmente attuabile.	Si prende atto dell'osservazione del DT e procede a stralciare la disposizione prevista al cpv. 2 lett. b.
Art.24 zona artigianale AR	
Il DT chiede di riportare la quota massima pari a 309 m.s.m così come da normativa in vigore.	Si procede riportando la quota massima indicata dal DT e conforme col PR in vigore.
Il DT chiede di rinominare la zona indicandola come <i>zona per la produzione di beni non intensiva</i>.	Si prende atto della richiesta del DT, nel cpv. 1 dell'articolo viene precisato che si tratta di una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni.
Art.26 piani di quartiere	
Il DT segnala come il vincolo di PQ1 in località Forni-Costa sia rappresentato da due superfici distinte, mentre a livello normativo si tratta di un solo PQ. Il DT chiede di valutare l'opportunità di una differenziazione normativa tra le due superfici, tramite due PQ distinti, mantenendo alcuni requisiti qualitativi generali validi per entrambe le superfici.	Il Comune non intende distinguere le superfici separate e conferma il limite del PQ attuale. Quest'aspetto, che va oltre quanto necessario per aggiornare le norme e allestire i geodati che è l'oggetto della presente procedura d'adeguamento del PR alla LST, potrà eventualmente essere affrontato a suo tempo nell'ambito di una specifica variante di PR.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Art.27 zona per scopi pubblici	
Il DT chiede di indicare il GdS per ciascuna delle zone per scopi pubblici, in accordo con l'art. 33 NAPR in vigore.	Si prende atto della richiesta del DT e si procede assegnando il GdS a ciascuna zona degli scopi pubblici (ZSP).
Per la zona AP11, qualora venga adibita unicamente ad area di raccolta degli scarti vegetali senza lavorazione in compost, il DT chiede di indicare la zona come <i>Piazza di raccolta degli scarti vegetali in località Gerbone</i> .	Il Comune precisa che non intende avere una piazza di raccolta propria in località Gerbone (oggi il Comune beneficia di una convenzione con Città di Lugano per l'utilizzo della piazza di raccolta a Breganzona-Crespera). Il vincolo Area di compostaggio in località Gerbone è quindi confermato.
Il DT chiede di indicare le zone per scopi pubblici con l'acronimo SP.	Si procede a modificare l'acronimo come da segnalazione DT.
Art.31 zone di protezione della natura	
Il DT chiede di elencare in modo distinto le diverse zone di protezione della natura presenti su suolo comunale.	Si procede definendo le due diverse zone di protezione della natura (ZPNL1: Marnigh; ZPNL2: Prati dei Galli-Gerbone).
Art.32 zone di protezione delle acque di superficie	
Il DT rimanda a quanto formulato nell'EP della variante specifica separata.	Non vi sono pertanto modifiche da apportare alla presente variante. Vedi commento a pag. 2 del presente documento.
Art.48 alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi	
Il DT segnala che, in sede di revisione di PR, il Municipio dovrà chinarsi sulla possibilità di istituire nuovi vincoli relativi alle fasce alberate.	Si prende atto dell'osservazione del DT, cui si propone di tenerne conto in sede di una prossima revisione di PR, come peraltro suggerito dal DT.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Art.40 immissioni foniche	
Il DT indica come non siano definiti nel piano i comparti con superamento dei valori-limite delle immissioni foniche. L'informazione è inoltre ridondante rispetto a quanto già specificato nell'OIF, pertanto propone di stralciare l'articolo.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede a stralciare dell'articolo in questione.
Art.41 impianti per la telefonia mobile	
Il DT chiede di adeguare l'articolo, coerente con i cambi di denominazione di zona proposti nei punti precedenti.	<u>Coordinamento tra procedure:</u> Con procedura separata è in corso la variante di PR "Impianti per la telefonia mobile", adottata dal Consiglio comunale il 16 ottobre 2017. La variante è oggetto di ricorso, motivo per il quale si propone di non riprendere l'articolo nel presente Regolamento edilizio (è mantenuto il n° dell'articolo, ma non il contenuto normativo). Quest'ultimo potrà essere introdotto, eventualmente con i dovuti accorgimenti, una volta risolto il ricorso pendente.
Art.43 zona di protezione delle acque sotterranee	
Il DT chiede di completare l'articolo con la frase "Per gli interventi all'interno della zona di protezione del pozzo di captazione Manno 2 si applicano le disposizioni legali settoriali vigenti (LPAC; OPAC), le corrispondenti normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004), nonché le prescrizioni del Decreto Esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11 gennaio 1972".	Si prende atto della richiesta del DT e si procede a adeguare l'articolo con l'aggiunta della disposizione riportata.
Art.44 zone e vincoli di protezione della natura	
Il DT chiede di modificare l'articolo nel modo seguente: "il Piano delle zone riporta a titolo orientativo la Riserva naturale Bolla di San Marti-	Si prende atto della richiesta del DT e si procede a adeguare la norma come da segnalazione.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
no. Al suo interno fanno stato i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino"	

CONFORMITÀ CON LA LEGISLAZIONE AMBIENTALE

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Approvvigionamento idrico	
Il DT segnala che, a seguito della modifica della LST, il cui messaggio è stato licenziato dal CdS il 6 febbraio 2019, la rete di smaltimento delle acque e la rete delle infrastrutture per l'approvvigionamento idrico devono essere inserite unicamente nel programma d'urbanizzazione. Secondo l'avviso del DT, l'adeguamento del PR alla LST richiede dunque l'avanzamento e il coordinamento con la pianificazione settoriale, oltre che con la rete idrica di approvvigionamento delle acque.	La modifica della LST non è ancora in vigore ma, fortunatamente, chiarisce che i piani delle reti citate non devono più essere inseriti anche nelle banche dati dei PR. Si seguirà quindi senz'altro questa indicazione. Per quanto riguarda quindi il Programma di urbanizzazione (che è sostanzialmente una tabella), il tema è stato affrontato nel rapporto di pianificazione del Piano di indirizzo, dove si precisava che non era necessario allestirne un aggiornamento, dato che: - il compendio del 2015 ha segnalato la presenza di pochi mappali problematici, unicamente in riferimento alla loro situazione pianificatoria (fondi soggetti a PQ), ma non ha segnalato particolari problemi relativi alla rete di approvvigionamento idrico; - con la variante di adeguamento LST in oggetto, non sono stati definiti dei cambi di destinazione per le zone edificabili vigenti, né sono stati definiti nuovi comparti edificabili, per i quali fosse necessario adeguare l'urbanizzazione.
Prevenzione degli incidenti rilevanti	
Il DT chiede di riportare nel PZ una fascia larga 100m all'interno della zona edificabile, attorno alla ferrovia, alle strade cantonali e al gasdotto, entro la quale le disposizioni del PR permettono l'inserimento di nuove strutture sensibili solamente sulla base di una valutazione del rischio.	La scheda V13 è stato oggetto della proposta di modifica del PD in marzo 2020; gli atti sono stati depositati per informazione e partecipazione a norma dell'art. 11 LST dall'8 giugno 2020 all'8 luglio 2020. Tale scheda non è quindi in vigore. Secondo tale scheda, in caso di adeguamento del PR all'interno delle aree di coordinamento degli impianti assoggettati all'OPIR, i Comuni devono indicare nel rapporto di pianificazione l'eventuale aumento della densità delle unità insediative e, se necessario, consolidare nel Regolamento edilizio le misure atte a contenere il rischio. La scheda V13 non è ancora entrata in vigore e i suoi contenuti non sono pertanto ancora consolidati.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Beni culturali	
Il DT coglie l'occasione per proporre l'istituzione di nuove tutele relative a beni culturali cantonali, in particolare: - Complesso di Villa Negroni, per la quale il DT chiede di estendere la tutela a tutta la villa e al parco retrostante. Si tratta di un bene culturale cantonale. - Casa unifamiliare Graf, quale nuovo bene culturale cantonale meritevole di protezione	Si prende atto delle proposte fatte del DT, nel dettaglio: - Complesso di Villa Negroni: la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti), prevede l'istituzione di una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni". Le disposizioni normative adottate dal Consiglio comunale decretano che la villa e il suo parco sono definiti quali beni protetti d'interesse cantonale. Nella presente variante d'adeguamento alla LST, i beni culturali degli elementi di Villa Negroni figuranti nel piano d'indirizzo (BCC3 Giardino antistante la villa Negroni A7177, BCC7 Parti originali della villa A7176) non sono quindi ripresi. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato al presente Regolamento edilizio. - Casa unifamiliare Graf: proposta cantonale ritenuta (istituzione della tutela del BCC).
Il DT coglie l'occasione per proporre l'istituzione di nuove tutele relative a beni culturali locali, in particolare: - Cimitero (mapp.406) - Casa ex Boillat (mapp.404) - Casa (mapp.65) - Cappella (mapp.322) - Affresco nel portico della Masseria alla Piana (mapp.586) - Masseria al Gerbone, bene culturale locale tutelato con l'entrata in vigore della VPR del 3 aprile 2019	Si condividono parzialmente le proposte fatte dal DT; vengono istituite quattro tutele relative ai beni culturali d'interesse locale: - Cimitero (mapp. 406) - Cappella (mapp. 322) - Affresco (mapp. 586) - Masseria al Gerbone, bene culturale locale tutelato con l'entrata in vigore della VPR del 3 aprile 2019
Il DT riporta inoltre la metodologia da applicare per l'identificazione e la protezione dei beni culturali locali, stabilita con la revisione della RBC, non ancora entrata in vigore.	Quest'aspetto, che va oltre quanto necessario per aggiornare le norme e allestire i geodati che è l'oggetto della presente procedura d'adeguamento del PR alla LST, potrà eventualmente essere affrontato a suo tempo nell'ambito di una specifica variante di PR.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Il DT chiede di correggere i perimetri di rispetto per i beni culturali cantonali, come da allegati trasmessi (Complesso di Villa Negroni; Complesso di San Martino, Casa Graf).	Si prende atto della richiesta del DT e si procede ad adeguare i PRISP del Complesso di Villa Negroni (elemento non figurante nella variante adottata il 18 giugno 2020), del Complesso di San Martino e di Casa Graf).
Il DT chiede di valutare l'opportunità di estendere il perimetro di rispetto attorno alla chiesa di Sta. Maria Annunziata (interesse locale).	Si condivide l'osservazione del DT, e si procede a estendere il perimetro di rispetto attorno alla chiesa di Sta. Maria Annunziata.
Il DT chiede di inserire il PRISP attorno alla masseria Gerbone, entrato in vigore di recente con la rispettiva variante	Si procede a integrare il PRISP in vigore come da comunicazione del DT.
Il DT chiede infine di modificare l'articolo relativo ai PRISP (art.36 cpv.3), indicando la necessità di coinvolgere l'UBC nell'esame delle istanze edilizie solo per i PRISP di interesse cantonale.	Si condivide la proposta del DT e si procede ad aggiornare l'articolo come da richiesta. Questa modifica permette di velocizzare la procedura di rilascio delle istanze edilizie all'interno dei PRISP attorno ai beni culturali di interesse locale.
Il DT chiede di adeguare il perimetro di interesse archeologico denominato San Martino, così come riportato in allegato.	Si procede a adeguare il perimetro d'interesse archeologico come da indicazione del DT.
Il DT riassume l'insieme delle modifiche da apportare al RE (pagg.15-17 dell'EP)	Il Regolamento edilizio è adeguato secondo quanto espresso ai punti precedenti.

ALTRE OSSERVAZIONI

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
Revisione di PR	
Il DT segnala come l'impianto di PR risulti ormai datato e necessita pertanto di essere oggetto quanto prima di una verifica generale.	La verifica potrà senz'altro essere iniziata in un prossimo futuro, sulla scorta dei contenuti del Masterplan e di quanto previsto dalla scheda R6 di Piano direttore, di prossima entrata in vigore.
Pericoli naturali (alluvionamento), elemento ripreso da esame preliminare del 19 maggio 2020 della variante di PR relativa alla definizione dello spazio riservato alle acque	
Il DT ricorda che, il territorio del Comune di Vezia è interessato dai pericoli alluvionali del fiume Veduggio, il cui piano delle zone di pericolo è stato adottato dal CdS in data 19.06.2019. Si consiglia di riprendere le zone di pericolo adottate dal CdS (alluvionamento) o, quantomeno, gli articoli di riferimento delle Linee guida cantonali del Regolamento edilizio.	In quella sede si è detto che la procedura di ripresa a PR dei contenuti del PZP e relativa normativa avverrà in sede di adeguamento del PR alla LST. Si condivide la richiesta del Cantone e si procedere a riprendere le zone di pericolo approvate dal CdS il 19.06.2019 e trasmesse dal Cantone il 26 giugno 2020. Si procede altresì ad aggiornare i relativi articoli normativi secondo le Linee guida cantonali.

OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE

Considerazioni	Osservazioni e decisioni del Municipio
Revisione di PR	
Il cittadino ritiene che all'art. 21 Zona mista, non debba essere prevista anche una lunghezza massima di facciata, dato che non è prevista nell'articolo che regge l'attuale che zona RAr3, nelle NAPR versione Ottobre 2018.	L'osservazione è corretta. L'art. 11 delle attuali NAPR è esplicito: le facciate hanno lunghezza massima di 30 m solo nelle zone residenziali (dunque non in quelle miste). La prescrizione è comunque al posto sbagliato: tra le definizioni non dovrebbero esserci limitazioni quantitative, valide per solo parte del territorio. Si procede quindi togliere l'aggiunta fatta al nuovo art. 21, come richiesto dal cittadino.
Il cittadino ritiene che all'art. 24 Zona artigianale, sia meglio mantenere l'area verde minima al 20%, come da NAPR in vigore, invece del 40% proposto con l'aggiornamento LST.	L'osservazione è pertinente, si procede a modificare l'area verde minima al 20%, come da NAPR in vigore.
Il cittadino raccomanda al Municipio di riservare assoluto rispetto al complesso di Villa Negroni. Ritiene che questa zona vada tutelata nel suo aspetto naturale e ricorda che le Commissioni ed il Consiglio Comunale si sono già pronunciati assai chiaramente.	Si rimanda alle considerazioni esposte a pag. 10 del presente documento.

ALLEGATO 2

DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE

Corrispondenza indicativa fra nuovo PR LST e PR in vigore LALPT

PIANO DELLE ZONE – PZ1 Destinazioni d'uso

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
ZONA PER L'ABITAZIONE		
Zona per l'abitazione		
R2	Zona residenziale R2	Zona residenziale semi-estensiva R2
R2s	Zona residenziale R2s	Zona residenziale semi-estensiva soggetta a Piano di quartiere obbligatorio R2s
R3	Zona residenziale R3	Zona residenziale semi-intensiva R3
Zona mista		
ZM	Zona mista	Zona mista RAr3
Zona del nucleo		
ZN	Zona del nucleo ZN	Nucleo tradizionale NT
ZNP	Zona del nucleo Pradasc	-
ZONA PER IL LAVORO		
Zona per la produzione di beni		
AR	Zona artigianale ¹⁰	Zona artigianale Ar
ALTRE ZONE		
Zona speciale Villa Negroni		- <u>Commento:</u> La variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal CC il 18 giugno 2020), prevede la creazione di una zona speciale Villa Negroni. I contenuti già adottati dal Consiglio comunale verranno integrati nel Regolamento edilizio una volta che la variante sarà approvata dal Consiglio di Stato e i piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati). Vedi capitolo 5.6.
STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI		
Piano particolareggiato		
PPNP	Piano particolareggiato Nucleo Pradasc	Piano particolareggiato Nucleo Pradasc
Piano di quartiere		
PQ1	Piano di quartiere in località Forni-Costa	Zona residenziale semi-estensiva soggetta a Piano di quartiere obbligatorio R2s
ZONA PER SCOPI PUBBLICI		
ZSP	Zona per scopi pubblici	Zona attrezzature ed edifici pubblici AP
1	San Martino (cimitero)	1 San Martino: chiesa e cimitero
2	Campagna (chiesa, scuola e asilo)	2 Campagna: chiesa parrocchiale, scuola materna ed elementare, parco giochi e centro giovanile
3	Deposito rifiuti in Via ai Ronchi	5 Via ai Ronchi: area per deposito rifiuti e posteggi
4	Attrezzature sportive ai Prati-Monda	6 Prati-Monda: centro sportivo
5	Prato in località Mörbi	7 Mörbi: edificio tecnico e prato
6	Chiesa di San Martino	1 San Martino: chiesa e cimitero
7	Parco Morosini	8 Parco Morosini
8	Giardino in località nucleo di Vezia	10 Vezia-nucleo: giardino e posteggio
9	Camera decompressione gas in località Prato dei Galli	11 Prato dei Galli: impianti AIL
10	Area di compostaggio in località Gerbone	12 Gerbone: area di compostaggio
11	Edificio tecnico in località Mörbi	7 Mörbi: edificio tecnico e privato

¹⁰ Come indicato da Cantone in sede di esame preliminare, nel cpv. 1 dell'articolo del Regolamento edilizio in oggetto è precisato che si tratta di una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni.

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
-		9 Villa Negroni
Commento: È stralciata dalla lista la zona di interesse pubblico "Villa Negroni, particella Nr. 265", in quanto essa è integrata in una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni" (variante adottata dal CC il 18 giugno 2020), vedi cap. 5.6		
ZONA DEGLI SPAZI LIBERI		
Zona degli spazi liberi sovrapposta		Area computabile nella SEN della zona edificabile
Zona degli spazi liberi esclusiva		-
		Commento: La variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal CC il 18 giugno 2020), prevede la creazione di una zona degli spazi liberi esclusiva. I contenuti già adottati dal Consiglio comunale verranno integrati nel Regolamento edilizio una volta che la variante sarà approvata dal Consiglio di Stato e i piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati). Vedi capitolo 5.6
ZONA AGRICOLA		
AG	Altri terreni idonei all'agricoltura	Zona agricola
SAC	Superficie per l'avvicendamento colturale	Superfici di avvicendamento colturale
ZONA FORESTALE		
Zona forestale		Area forestale
Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili		Limite del bosco a confine con l'area edificabile (perdita del concetto dinamico)
ZONA DI PROTEZIONE		
Zona di protezione delle acque di superficie		
Corso d'acqua		Corso d'acqua
ELEMENTI PAESAGGISTICI		
Fasce alberate		Area verde alberata obbligatoria
ALTRI VINCOLI E ZONE		
Linea di arretramento		-
ZSDS	Zona senza destinazione specifica	Zona fuori dalle zone edificabili
INFORMAZIONE INDICATIVA		
POAV	Perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC il 18 giugno 2020) Commento: Si tratta della variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria". I contenuti già adottati dal CC verranno integrati nel RE una volta che la variante sarà approvata dal Consiglio di Stato e i piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati). Vedi capitolo 5.6. <u>Tale perimetro è pure ripreso nel PZ2 e nel PU</u>	-

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
PIANO DI URBANIZZAZIONE		
P	Posteggio all'aperto	Posteggi pubblici
-		Linee d'arretramento costruzioni del nucleo
(ALTRI ELEMENTI NON PIÙ RIPORTATI)		
-		Limite zone edificabili
-		Edifici fuori zona edificabile (vedi inventario)
-		Linee ad alta tensione
-		Confine comunale
-		

PIANO DELLE ZONE – PZ2 Contenuti paesaggistici e ambientali

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
ZONA DI PERICOLO		-
Zona esposta a pericolo d'alluvionamento		Sono riprese le zone di pericolo approvate dal CdS il 19.06.2019
Pericolo elevato		
Pericolo medio		
Pericolo basso		
Pericolo residuo		
Zona esposta a pericolo indicativa		
Zona esposta a pericolo di movimenti di versante		
ZONA DI PROTEZIONE		
Zona di protezione della natura di importanza locale		
ZPNL	Zona di protezione della natura di importanza locale	
	ZPNL1 Marnigh	Area di interesse naturalistico (ZPN3)
	ZPNL2 Prati dei Galli - Gerbone	Area di interesse naturalistico (ZPN4)
ELEMENTI EMERGENTI		
Protezione		
EN1	Gruppo arboreo	Monumenti naturali (1)
EN2	Filari di platani	Monumenti naturali (3)
EN3	Filari di alberi	Monumenti naturali (4)
EN4	Comparto arboreo	Monumenti naturali (7)
EN5	Faggi	Monumenti naturali (10)
EN6	Muri a secco	Muri a secco
-		Monumenti naturali (6)
Commento: Il "Parco di villa Negroni" (pto. 6 art. 44 NAPR) non è stato ripreso. Quest'ultimo è incluso della variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (variante adottata dal CC il 18 giugno 2020), vedi cap. 5.6		
BENI CULTURALI		
Beni culturali protetti		
BCC	Bene culturale di interesse cantonale	
BCC1	Casa cappellana di S. Martino, mapp. 405	Monumenti culturali (3)
BCC2	Oratorio di S. Martino, mapp. 405	
BCC3	Mausoleo della famiglia Morosini, mapp. 269	Monumenti culturali (2)
BCC4	Oratorio di S. Giuseppe, mapp. 269	-
BCC5	Parco retrostante Villa Negroni	Monumenti culturali (1)
BCC6	Casa Graf	
-		Monumenti culturali (1)
Commento la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal CC il 18 giugno 2020), prevede l'istituzione di una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni". Le disposizioni normative decretano che la villa e il suo parco sono definiti quali beni protetti d'interesse cantonale. Nella presente variante d'adeguamento alla LST, i beni culturali d'interesse cantonale degli elementi di Villa Negroni (tutele in vigore: Giardino antistante la Villa Negroni A7177, Parti originali della		

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
	villa A7176) non sono quindi ripresi. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato nel Regolamento edilizio (art. 56 Ter della variante citata). Vedi cap. 5.6	
BCL	Bene culturale di interesse locale	
BCL1	Chiesa di S. Maria Annunziata, mapp. 297	Monumenti culturali (4)
BCL2	Cimitero, mapp. 406	- Beni culturali d'interesse locale in proposta
BCL3	Cappella, mapp. 322	
BCL4	Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele del XVII sec. nel portico della Masseria alla Piana, mapp. 586	
BCL5	Masseria Gerbone formata dall'edificio secondario (fienile) e l'aia selciata, mapp. 554	- Tutela entrata in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone"
PRisp	Perimetri di rispetto	
PRisp1	Complesso di Villa Negroni	Zone di protezione di monumenti culturali PM Perimetro di rispetto di interesse cantonale in proposta il cui perimetro, comunicato dal DT e ripreso nella presente variante, è più esteso della zona di protezione di monumento culturali
PRisp2	Complesso di S. Martino	
Prisp3	Casa Graf	Perimetro di rispetto di interesse cantonale in proposta, ripreso nella presente procedura
Prisp4	Chiesa di S. Maria Annunziata	Zone di protezione di monumenti culturali PM Nel PR del 1989, la zona di protezione del bene culturale era limitata al solo mappale 297. Il perimetro di rispetto istituito nella presente procedura, come pure suggerito dal DT in sede di esame preliminare, è stato esteso ai mappali circostanti il bene culturali
PRisp5	Masseria Gerbone	Perimetro istituito con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone" (approvata il 3 aprile 2019)
PIA	Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	
PIA1	S. Martino	Zona archeologica (parzialmente) Il perimetro comunicato dal Cantone, ripreso nella presente procedura di adeguamento al PR alla LST, è più esteso della zona archeologica che figurava nel PR del 1989
CONTENUTI ORIENTATIVI		
Zona di protezione delle acque sotterranee		-
Zona di protezione delle acque sotterranee		Zona di protezione acque sotterranee
Zone e vincoli di protezione della natura		
Riserva naturale della Bolla di San Martino		Limite del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di S. Martino
Commento		Zone di protezione della natura ZPN1
Come indicato dal Cantone in sede di esame preliminare, poiché i contenuti della riserva naturale sono interamente disciplinati dal piano regolatore cantonale della Bolla di S. Martino, nell'ambito del presente variante d'adeguamento alla LST si è proceduto a rappresentare a PR unicamente il perimetro che si riferisce alla riserva naturale (le ZPN1 e 2 non sono quindi riprese)		Zone di protezione della natura ZPN2
(ALTRI ELEMENTI NON PIÙ RIPORTATI)		
-		Limite zone edificabili

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
-	Edifici fuori zona edificabile (vedi inventario)
-	Linee ad alta tensione
-	Confine comunale

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)
STRADE	
AS Autostrada	Autostrada
SP Strada principale	-
SC Strada di collegamento	Strade di collegamento (strada cantonale)
- -	Strade collettrici di raccolta
SS Strada di servizio	Strade di quartiere (di servizio)
SPe Strada prevalentemente pedonale	-
Pe Strada pedonale	-
-	Strade agricole
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	
PP Percorsi pedonali	- Percorsi pedonali - Sentieri
PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale	-
Percorsi ciclabili locali	-
Percorsi ciclabili di competenza cantonale	-
POSTEGGI PUBBLICI	
P Posteggio all'aperto	Posteggi pubblici
TRASPORTI PUBBLICI	
Area ferroviaria	Ferrovia
ELEMENTI VARI	
Linea di arretramento	-
PIANO DELLE ZONE	
Zona edificabile	-
Zona forestale	Area forestale
Corso d'acqua	-
Piano particolareggiato Nucleo Pradasc	Piano particolareggiato Nucleo Pradasc
-	Zona attrezzature ed edifici pubblici di proprietà di altri enti o privati
-	Zona attrezzature ed edifici pubblici comunali già di proprietà del Comune
-	Zona attrezzature ed edifici pubblici da acquistare da parte del Comune
-	Fermata bus
-	Confine comunale



ZONA PER L'ABITAZIONE

Zona per l'abitazione

- R2 zona residenziale R2
- R2s zona residenziale R2s
- R3 zona residenziale R3

Zona mista

- ZM zona mista

Zona del nucleo

- ZN zona del nucleo
- ZNP zona del nucleo Pradasc

ZONA PER IL LAVORO

Zona per la produzione di beni

- AR zona artigianale

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

Piano particolareggiato

- PPNP piano particolareggiato nucleo Pradasc

Piano di quartiere

- PQ PQ1 piano di quartiere in località Forni-Costa

ZONA PER SCOPI PUBBLICI

- ZSP zona per scopi pubblici

ZONA DEGLI SPAZI LIBERI

- zona degli spazi liberi sovrapposta

ZONA AGRICOLA

Zona agricola estensiva

- AG altri terreni idonei all'agricoltura
- SAC superficie per l'avvicendamento culturale

ZONA FORESTALE

- zona forestale
- limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili

ZONA DI PROTEZIONE

Zona di protezione delle acque di superficie

- corsa d'acqua

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Fasce alberate

- fasce alberate

ALTRI VINCOLI E ZONE

- linea di arretramento
- ZSDS zona senza destinazione specifica

INFORMAZIONE INDICATIVA

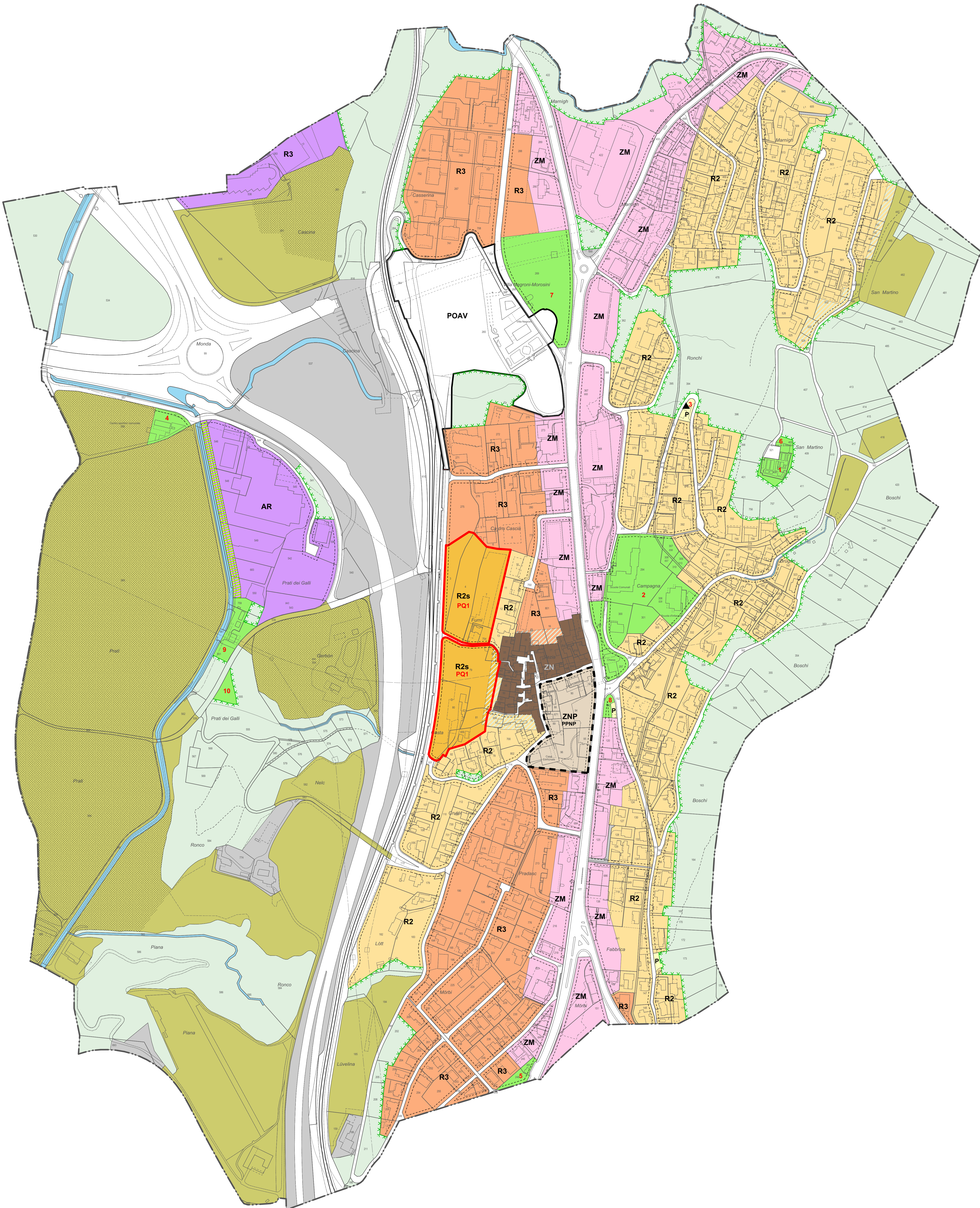
- POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC, il 18.06.2020)

PIANO DI URBANIZZAZIONE

- P posteggio all'aperto

Zona per scopi pubblici

- San Martino (cimitero)
- Campagna (chiesa scuola e asilo)
- Deposito rifiuti Via ai Ronchi ▲
- Attrezzature sportive ai Prati Mondo
- Prato in località Mörbi
- Chiesa di S. Martino
- Parco Morasini
- Giardino in località Nucleo di Vezia
- Camera decompressione gas in località Prato dei Galli
- Area di compostaggio in località Gerbone
- Edificio tecnico in località Mörbi





ZONA DI PERICOLO

Zona esposta a pericolo di alluvionamento

- pericolo elevato
- pericolo medio
- pericolo basso
- pericolo residuo

Zona esposta a pericolo indicativa

- zona esposta a pericolo di movimenti di versante

ZONA DI PROTEZIONE

Zona di protezione della natura di importanza locale

- ZPNL1 zona di protezione Marigh
- ZPNL2 zona di protezione Prati dei Galli-Gerbone

ELEMENTI EMERGENTI

Protezione

- EN1 Gruppo arboreo
- EN2 Filari di platani
- EN3 Filari di alberi
- EN4 Comparto arboreo
- EN5 Faggi
- EN6 Muri a secco

BENI CULTURALI

Beni culturali protetti

- BCC bene culturale di interesse cantonale
 - BCC1 Casa cappellania di S. Martino
 - BCC2 Oratorio di S. Martino
 - BCC3 Mausoleo della famiglia Morasini
 - BCC4 Oratorio di S. Giuseppe
 - BCC5 Parco retrostante Villa Negrone
 - BCC6 Casa Graf
- BCL bene culturale di interesse locale
 - BCL1 Chiesa di S. Maria Annunziata
 - BCL2 Cimitero
 - BCL3 Cappella
 - BCL4 Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele
 - BCL5 Masseria Gerbone formata dall'edificio, l'edificio secondario (fienile) e dall'ala selciato

Perimetri di rispetto

- PRisp1 Complesso di Villa Negrone
- PRisp2 Complesso di San Martino
- PRisp3 Casa Graf
- PRisp4 Chiesa di S. Maria Annunziata
- PRisp5 Masseria Gerbone

Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici

- PIA1 San Martino

CONTENUTI ORIENTATIVI

Zona di protezione delle acque sotteranee

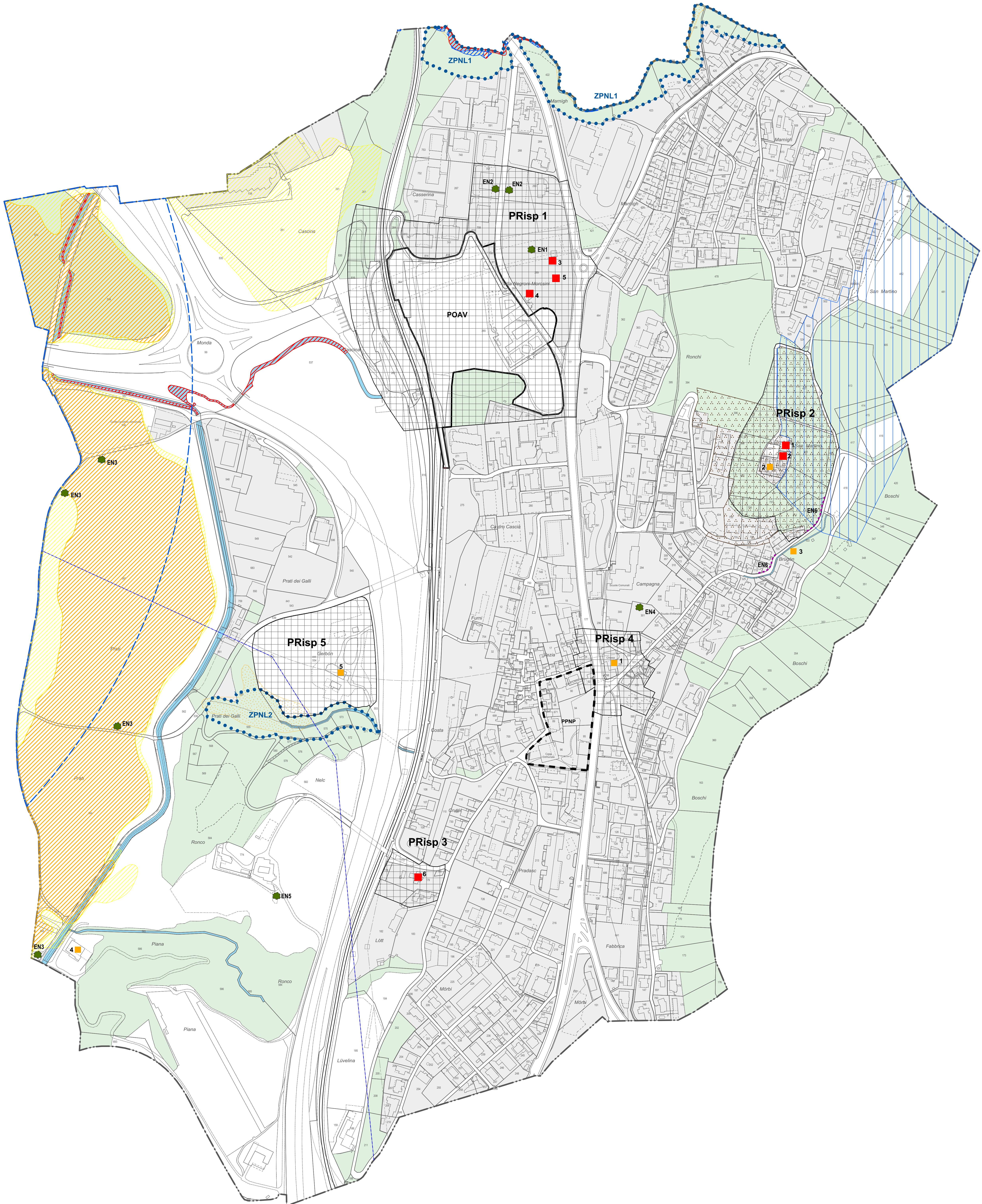
- zona di protezione delle acque sotteranee

Zone e vincoli di protezione della natura

- Riserva naturale della Bolla di San Martino

INFORMAZIONE INDICATIVA

- POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC, il 18.06.2020)





ADEGUAMENTO ALLA LST

PU1
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

Scala 1: 2000

Febbraio 2021

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Campagna 22, CH - 4952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

STRADE

- AS autostrada
- SP strada principale
- SC strada di collegamento
- SS strada di servizio
- SPe strada prevalentemente pedonale
- Pe strada pedonale

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

- PP percorsi pedonali
- PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale
- percorsi ciclabili locali
- percorsi ciclabili di competenza cantonale

POSTEGGI PUBBLICI

- P posteggio all'aperto

TRASPORTI PUBBLICI

- area ferroviaria

ELEMENTI VARI

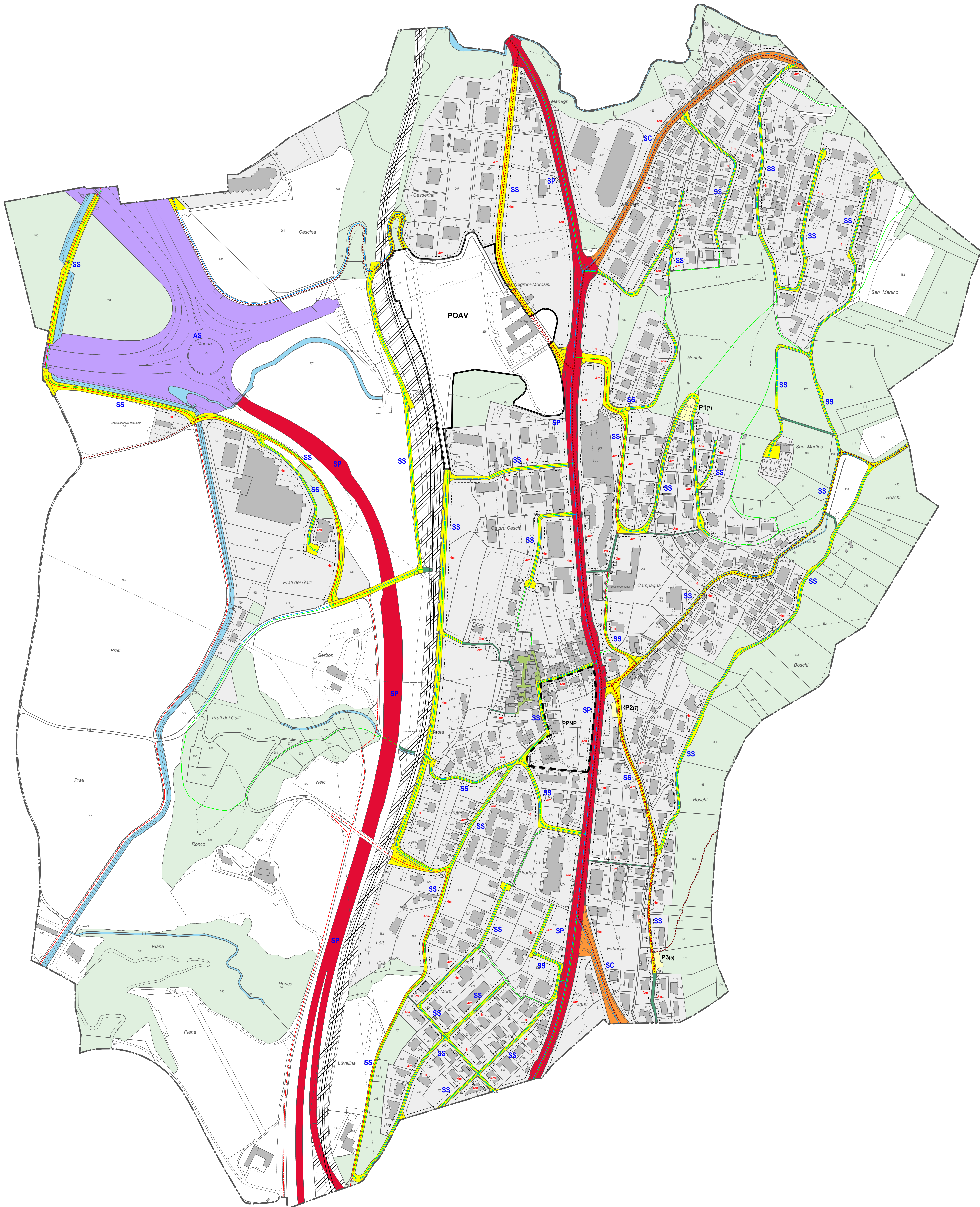
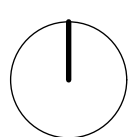
- linea di arretramento

INFORMAZIONE INDICATIVA

- POAV perimetro oggetto di altra variante (adottata dal CC, il 18.06.2020)

PIANO DELLE ZONE

- zona edificabile
- zona forestale
- corso d'acqua
- Piano particolareggiato nucleo Pradasc





Adeguamento LST

Regolamento edilizio

Febbraio 2021

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2 Base legale	1
Art. 3 Obiettivi	1
Art. 4 Componenti	1
Art. 5 Regolamento edilizio	2
 CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI	 3
Art. 6 Definizioni	3
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	7
Art. 8 Distanze minime	7
Art. 9 Altezze	10
Art. 10 Costruzioni accessorie	11
Art. 11 Costruzioni sotterranee	12
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	12
Art. 13 Opere e muri di cinta	13
Art. 14 Obbligo di manutenzione	14
Art. 15 Tinteggi	15
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale	15
Art. 17 Area di svago	16
Art. 18 Impianti solari	16
 CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI	 19
SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE	19
Art. 19 Elementi del piano delle zone	19
Zona per l'abitazione	19
Art. 20 Zona residenziale R2	19
Art. 21 Zona residenziale R2s	20
Art. 22 Zona residenziale R3	20
Art. 23 Zona mista ZM	21
Art. 24 Zona del nucleo ZN	22
Art. 25 Zona del nucleo di Pradasc ZNP	24
Zona per il lavoro	25
Art. 26 Zona artigianale AR	25
Art. 27 Zona speciale villa Negroni	25
Strumenti pianificatori particolari	26
Art. 28 Piani particolareggiati	26
Art. 29 Piani di quartiere	26

Zona per scopi pubblici	28
Art. 30 Zona per scopi pubblici ZSP	28
Zona degli spazi liberi.....	30
Art. 31 Zona degli spazi liberi	30
Zona di pericolo	30
Art. 32 Zona esposta a pericoli di alluvionamento.....	30
Art. 33 Zona di pericolo indicativa	32
Zona agricola.....	32
Art. 34 Zona agricola estensiva	32
Zona forestale	32
Art. 35 Zona forestale.....	32
Zona di protezione.....	33
Art. 36 Zona di protezione della natura	33
Art. 37 Zona di protezione delle acque di superficie	34
Elementi emergenti	35
Art. 38 Protezione	35
Elementi paesaggistici.....	36
Art. 39 Fasce alberate.....	36
Beni culturali	37
Art. 40 Beni culturali protetti.....	37
Art. 41 Perimetri di rispetto	38
Art. 42 Contributo finanziario alla conservazione.....	38
Art. 43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	39
Altri vincoli e zone.....	39
Art. 44 Zona senza destinazione specifica	39
Art. 45 Impianti per la telefonia mobile	39
Art. 46 Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile (IEFZE)	40
Contenuti orientativi	40
Art. 47 Zona di protezione delle acque sotterranee	40
Art. 48 Zone e vincoli di protezione della natura.....	40
SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI	41
Piano dell'urbanizzazione	41
Art. 49 Elementi.....	41
Art. 50 Strade.....	41
Art. 51 Percorsi pedonali e ciclabili.....	42
Art. 52 Posteggi pubblici	42
Art. 53 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	43
Art. 54 Area ferroviaria.....	43
Posteggi privati	43
Art. 55 Edifici non destinati all'abitazione.....	43
Art. 56 Edifici destinati all'abitazione.....	43

Art. 57 Deroghe e contributi sostitutivi	43
Accessi	44
Art. 58 Accessi	44
 CAPITOLO IV - NORME FINALI.....	 46
Art. 59 Deroghe.....	46
Art. 60 Entrata in vigore	46
 ALLEGATO 1.....	 1
 ALLEGATO 2.....	 5
 ALLEGATO 3.....	 50

Premessa

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione I

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione II

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla LST), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

LEGENDA

TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali “Regolamento edilizio” (in seguito “Linee guida RE”), adattata al Comune di Vezia e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere.

In molti casi, si tratta di una formulazione di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune.

COMMENTI A PIÈ DI PAGINA

Per agevolare l'esame del presente Regolamento, nei commenti a piè di pagina sono indicate, ove ritenuto opportuno, le corrispondenze con gli articoli delle NAPR attualmente in vigore, nonché le principali modifiche rispetto a queste ultime ed alle Linee guida RE.

SFONDO GRIGIO

Formulazione del testo secondo Linee guida cantonali “Regolamento edilizio” (in seguito “Linee guida”): si tratta delle parti di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune;

SFONDO BIANCO

Formulazione del testo secondo Linee guida da adattare al singolo Comune e ai contenuti delle NAPR in vigore non presenti nelle Linee guida RE.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LALIA	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPAC	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAC	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PRP	Piano regolatore particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione¹

1. Il piano regolatore di Vezia (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Vezia.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 2 Base legale²

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi³

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone
 - b) piano dell'urbanizzazione
 - c) regolamento edilizio
 - d) Piano particolareggiato PP Nucleo Pradasc:
 - piani grafici
 - norme d'attuazione
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
 - a) rapporto di pianificazione
 - b) inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili comprendente la valutazione dei singoli edifici⁴.

¹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 4 "Comprensorio" NAPR in vigore.

² Art. secondo Linee guida che sostituisce art. 1 "Base legale" NAPR in vigore.

³ Art. secondo Linee guida che sostituisce art. 2 "Scopi, effetto" NAPR in vigore.

⁴ L'inventario non viene allegato in questa sede in quanto non rilevante ai fini della procedura di adeguamento del RE alla LST.

Art. 5 Regolamento edilizio⁵

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

⁵ Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

Capitolo II - Norme edificatorie generali

Art. 6 Definizioni⁶

Costruzioni

1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Costruzioni in contiguità⁷: la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate.
8. Corpi tecnici⁸: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, ecc.).

Parametri e indici

9. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO)⁹: vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).

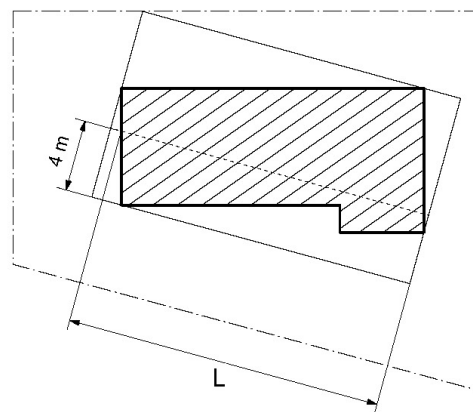
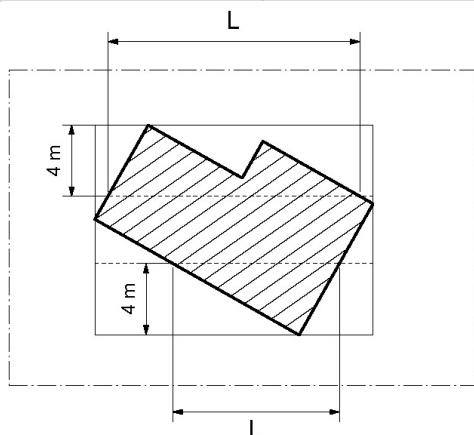
⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 11 "Definizioni" NAPR, che rimanda alla LE e al RALE. Numerose definizioni non sono presenti nelle NAPR in vigore ma vengono mantenute come riferimento per future modifiche e varianti.

⁷ Definizione non presente nelle NAPR in vigore né nella linea guida. Essa permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia aggirata con la realizzazione di un corpo accessorio tra i due edifici principali o con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate degli edifici principali (vedi anche lunghezza della facciata di edifici contigui; punto 14).

⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 34 NAPR in vigore.

⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 11 cpv. 1 NAPR in vigore.

10. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE.
11. Indice di edificabilità (IE)¹⁰: rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
12. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).
13. Lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 4.00 m¹¹ dal lato del rettangolo considerato.



14. Lunghezza della facciata di edifici contigui: per edifici contigui posti sullo stesso mappale o anche su mappali diversi, il cpv. 7 si applica alla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.
15. Area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpi di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago. Le superfici sistemate a verde sui tetti non sono computabili quale area verde.
16. Area di svago¹²: vedi Art. 17.
17. Gradi di sensibilità al rumore¹³: i gradi attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

¹⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 11 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹¹ Valore riportato come da art. 11 NAPR in vigore.

¹² Cpv. non previsto dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore.

¹³ Cpv. non previsto dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore.

Interventi

18. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.
19. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.
20. Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
21. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
22. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
23. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
24. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
25. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
26. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
27. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

28. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,
29. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.

30. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
31. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione).
32. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

Utilizzazioni

33. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.
34. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702).
35. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.
36. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.
37. Compatibilità con l'ambiente abitativo¹⁴: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.
38. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
39. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

¹⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 31 NAPR in vigore.

Posteggi

40. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
41. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

Altre definizioni

42. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
43. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)¹⁵

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3.
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2.

Art. 8 Distanze minime**1. Dai confini**

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione¹⁶.

¹⁵ Si segnala al Comune che la variante di PR "Nucleo Pradasc" del maggio 2015 prevede l'aggiunta nelle NAPR della definizione delle linee d'arretramento e di costruzione. Dato che queste sono già descritte nelle Linee guida del nuovo RE, non occorrerà modificare ulteriormente questo articolo, nemmeno in seguito all'approvazione della variante.

¹⁶ Le NAPR (Art. 13) confermano il nuovo articolo, ma solo per edifici con facciate non superiori a 16.00 m.

2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 16.00 m¹⁷, le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.50 m¹⁸ per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3¹⁹ dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.
3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
 - a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
 - b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie²⁰.

II. Fra edifici

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie²¹.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie²².
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR approvato dal Consiglio di Stato il 5 dicembre 1989²³ a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.00 m²⁴.

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
 - a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione²⁵
 - b) in assenza di siffatte linee, è di:
 - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali,

¹⁷ Valore riportato come da art. 14 NAPR in vigore.

¹⁸ Valore riportato come da art. 14 NAPR in vigore.

¹⁹ Valore riportato come da Linee guida e da art. 14 NAPR in vigore.

²⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 17 NAPR in vigore.

²¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce parte dell'art. 13 NAPR in vigore.

²² Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce parte dell'art. 17 NAPR in vigore.

²³ Inserita la data di approvazione del PR in vigore.

²⁴ Valore riportato come da art. 15 NAPR in vigore.

²⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 18, lett. b NAPR in vigore.

- 4.00 m²⁶ dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali,
 - 3.00 m²⁷ dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili,
 - 3.00 m²⁸ dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).
2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'Art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.
 3. In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
 4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale²⁹.

IV. Per costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture (compresi posteggi coperti non chiusi lateralmente), oppure ad una distanza minima di 1.50 m dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi contigui:
 - 3.00 m³⁰, se detto edificio non presenta aperture,
 - 4.00 m³¹, se detto edificio presenta aperture.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
 - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
 - ad una distanza minima di 1.50 m³², se detta costruzione presenta aperture.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

²⁶ Valore riportato come da art. 18 NAPR in vigore, per le distanze da tutte le categorie di strade; si ritiene dunque di poter mantenere la distanza di 4.00 m dal ciglio delle strade comunali, stralciando le distanze minime dalle strade pubbliche e le strade aperte al pubblico.

²⁷ Valore riportato come da art. 18 lett. b NAPR in vigore.

²⁸ Valore proposto, non previsto dalle NAPR in vigore.

²⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 18 lett. c NAPR in vigore.

³⁰ Valore riportato come da art. 25 NAPR in vigore.

³¹ Valore riportato come da art. 25 NAPR in vigore.

³² Valore riportato come da art. 25 NAPR in vigore.

V. Per costruzioni sotterranee³³

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine³⁴

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.
3. Le piscine devono rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale³⁵.
4. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

VII. Dal bosco

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale³⁶.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFO, RL 8.4.1.1.1).

Art. 9 Altezze**I. Misura**

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto³⁷.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di

³³ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

³⁴ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

³⁵ Disposizione non presente nelle NAPR in vigore né nella linea guida. Questo cpv. è aggiunto in quanto precisazione del contenuto dell'articolo.

³⁶ Le NAPR (art. 19) affermano invece che la distanza deve essere di almeno 10.00 m e con una deroga si può scendere fino a 6.00 m. Si propone lo stralcio dell'art. 19 NAPR, in quanto superato da una legge federale (strumento pianificatorio di ordine superiore).

³⁷ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 22 "Altezza del colmo" NAPR in vigore.

45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE³⁸.

Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o 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 facciata³⁹.

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare⁴⁰.

II. Altezze massime e minime⁴¹

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione⁴².

III. Locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m⁴³; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 10 Costruzioni accessorie⁴⁴

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- le costruzioni accessorie non possono essere destinate all'abitazione o al lavoro e non possono avere una funzione industriale, artigianale e commerciale⁴⁵;
- altezza massima: 3.00 m alla gronda, 3.50 m al colmo⁴⁶;
- lunghezza massima: 6.00 m⁴⁷, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente. Per posteggi

³⁸ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

³⁹ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 23 NAPR in vigore.

⁴⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 22 NAPR in vigore.

⁴¹ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁴² Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁴³ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore; può essere modificato dal Comune.

⁴⁴ Art. secondo Linee guida, sostituisce art. 25 NAPR in vigore.

⁴⁵ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 25 NAPR in vigore.

⁴⁶ Valori riportati come da art. 25 NAPR in vigore.

⁴⁷ Valore riportato come da art. 25 NAPR in vigore.

coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza di 8.00 m⁴⁸.

2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75%⁴⁹ della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna⁵⁰.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 m⁵¹ dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 m⁵².
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 1.50 m⁵³ dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 1.50 m⁵⁴ dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno se distano fra loro meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno⁵⁵.
4. In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive, e segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 30%⁵⁶ (misurata nella sezione del terreno naturale allestita dal geometra ufficiale e comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3.00 m verso monte e 3.00 m verso valle), il Municipio può concedere una deroga alla misura massima di cui ai precedenti cpv. 2 e 3, autorizzando un'altezza massima del terrapieno fino a 2.00 m⁵⁷ dal terreno naturale

⁴⁸ Valore riportato come da art. 25 NAPR in vigore.

⁴⁹ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore; può essere modificato dal Comune.

⁵⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 29 NAPR in vigore.

⁵¹ Valore riportato come da art. 29 NAPR in vigore.

⁵² Valore riportato secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁵³ Valore riportato come da Linee guida e secondo art. 29 NAPR in vigore.

⁵⁴ Valore riportato come da Linee guida e secondo art. 29 NAPR in vigore.

⁵⁵ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁵⁶ Valore riportato come da Linee guida e secondo art. 29 NAPR in vigore.

⁵⁷ Valore riportato come da art. 29 NAPR in vigore.

e la formazione di muri di sostegno e di controriva fino a 2.50 m⁵⁸. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio.

5. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'Art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.
6. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti⁵⁹. Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di esproprio, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 3⁶⁰.
7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.00 m⁶¹ da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi.
8. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

Art. 13 Opere e muri di cinta

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'Art. 12⁶², i fondi possono essere delimitati:
 - a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m⁶³ dal terreno sistemato, oppure
 - b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 1.00 m⁶⁴ misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 m.
2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e non devono superare 1.50 m di altezza, a condizione che le opere piene (muri di cinta) non sorpassino i 0.60 m⁶⁵. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei

⁵⁸ Nell'art. 29 NAPR tale distanza è pari a 3 volte l'altezza del muro sottostante. Si consiglia di mantenere l'impostazione delle Linee guida.

⁵⁹ Cpv. secondo Linea guida, non previsto nelle NAPR in vigore.

⁶⁰ Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non presente nella linea guida né nelle NAPR in vigore.

⁶¹ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁶² Aggiunto rispetto a Linee guida.

⁶³ Valore riportato come da art. 30 NAPR in vigore.

⁶⁴ Valore riportato come da art. 30 NAPR in vigore.

⁶⁵ Disposizione riportata come da art. 30 NAPR in vigore.

manufatti⁶⁶. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di esproprio, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale⁶⁷.

3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve⁶⁸; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS)⁶⁹.
4. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso⁷⁰.
5. Nei comparti edificabili sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite, sono ammesse deroghe all'altezza dei muri di cinta, di sostegno e di controriva, entro i limiti di un corretto inserimento paesaggistico. La richiesta deve essere accompagnata da una perizia fonica che ne comprovi la necessità e l'efficacia⁷¹.

Art. 14 Obbligo di manutenzione

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente⁷².
2. Tutti i terreni naturali (non edificati), inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR, dovranno essere tenuti a verde, provvedendo, almeno una volta all'anno, alla relativa manutenzione. In caso di inadempienza, il Municipio può far ripristinare il fondo, addebitando la spesa al proprietario⁷³.
3. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 3).

⁶⁶ Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non presente nella linea guida né nelle NAPR in vigore.

⁶⁷ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁶⁸ Valore riportato come da art. 30 NAPR in vigore.

⁶⁹ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁷⁰ Possibile aggiunta rispetto alle Linee guida: nuovo cpv. opportuno a seguito di situazioni del recente passato (norma di carattere estetico).

⁷¹ Possibile aggiunta rispetto alle Linee guida: nuovo cpv. necessario se si vuole creare la base legale per eventuali deroghe.

⁷² Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁷³ Cpv. riportato come da art. 40 NAPR in vigore.

4. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato⁷⁴.

Art. 15 Tinteggi⁷⁵

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori pastello, tenui, nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale⁷⁶

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio⁷⁷.
2. In particolare:
 - a) Sono ammessi unicamente nelle zone R2 e R3⁷⁸, esclusivamente nei terreni con pendenza superiore al 30%⁷⁹.
 - b) L'altezza è misurata per ogni singolo edificio a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12.00 m⁸⁰.
 - c) Sono ammessi al massimo due edifici⁸¹.
 - d) Le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso⁸².
 - e) La dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o

⁷⁴ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁷⁵ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 in merito alla zona dei nuclei e il cui contenuto viene esteso all'intero territorio comunale.

⁷⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 24 NAPR in vigore.

⁷⁷ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁷⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 24 NAPR in vigore.

⁷⁹ Non previsto nelle Linee guida e non presente nell'art. 24 NAPR in vigore. Integrato in accordo con il Municipio per evitare di avere edifici articolati sulla verticale in terreni (R2, R3) con pendenza limitata.

⁸⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 24 NAPR in vigore.

⁸¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 24 NAPR in vigore.

⁸² Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

fuori scala⁸³.

- f) Il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati⁸⁴.

Art. 17 Area di svago⁸⁵

1. I proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago da destinare durevolmente a tale scopo, pari almeno al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.⁸⁶
2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche⁸⁷:
 - aree soleggiate, di facile accessibilità e discoste dal traffico;
 - alberatura, attrezzature (giochi, panchine, ...) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti.
3. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione⁸⁸.
4. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati⁸⁹.
5. Dereghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente 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%⁹⁰ del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
6. Il presente articolo non si applica alla zona nucleo⁹¹.

Art. 18 Impianti solari⁹²

1. Le presenti disposizioni riguardano la posa di impianti solari soggetti a licenza edilizia perché esclusi dalle facilitazioni concesse dagli art. 18a LPT e 32a OPT e, rispettivamente, degli art. 3, 3a e 4 RLE.

⁸³ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁸⁴ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁸⁵ Art. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 27 NAPR in vigore.

⁸⁶ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 27 cpv. 1 NAPR in vigore.

⁸⁷ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁸⁸ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 27 cpv. 2 NAPR in vigore.

⁸⁹ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 27 NAPR in vigore.

⁹⁰ Valore riportato come da art. 27 cpv. 3 NAPR in vigore.

⁹¹ Cpv. non previsto dalle Linee guida né dalle NAPR in vigore.

⁹² L'articolo è stato ripreso da quanto formulato nella variante di PR "impianti solari", adottata dal Consiglio Comunale il 16 ottobre 2017 e approvata dal CdS il 16 aprile 2018 con ris. no. 1596.

2. In generale, gli impianti solari e le componenti tecnologiche di accompagnamento devono inserirsi in modo ordinato e armonioso rispetto all'edificio che li ospita e rispetto al contesto (edificato e non) in cui sono posati, ed in particolare devono essere rispettati i seguenti criteri estetico-architettonici:
 - a) gli impianti solari devono presentare un aspetto omogeneo, regolare e compatto e quando sono posati sull'edificio devono rispettare le linee principali dello stesso (orientamento gronda e colmo, comignoli, lucernari, aperture sulle facciate, sporgenze, ecc.);
 - b) le strutture di sostegno non devono essere visibili all'esterno.
3. All'interno della zona del nucleo e sui beni culturali la posa degli impianti solari è ammessa esclusivamente sui tetti degli edifici principali e accessori, ed è in particolare vietata sulle restanti parti degli edifici, su qualsiasi altra costruzione (muri di cinta, pergole, ecc.) nonché negli spazi liberi. Oltre ai disposti del cpv. 2, valgono le seguenti disposizioni supplementari:
 - a) gli impianti solari devono essere complanari alla superficie di copertura su cui sono posati;
 - b) il colore degli impianti solari e delle relative strutture di sostegno, per quanto visibili, deve essere uniforme⁹³;
 - c) nel caso di impianti solari visibili da uno spazio pubblico interno al nucleo (piazza, strada), il Municipio può imporre particolari condizioni estetico-architettoniche e dimensionali;
 - d) la domanda di costruzione deve comprendere:
 - I. un piano in scala adeguata ed una relazione tecnica che indichino la posizione dei pannelli e di tutti gli elementi tecnici correlati all'intervento (pianta, sezione e prospetto del tetto, particolari costruttivi, colore e tipo di pannello e di fissaggi, ecc.);
 - II. fotografie dell'edificio e del tetto, con particolare attenzione ai punti di visibilità dello stesso;
 - III. fotografie dell'insieme del nucleo storico, da più punti di vista;
 - IV. eventuali fotomontaggi che illustrino la situazione futura.
4. All'interno di tutte le altre zone edificabili, la posa degli impianti solari è ammessa sia sugli edifici principali e accessori sia quali elementi isolati. Oltre ai disposti del cpv. 2, valgono le seguenti disposizioni supplementari:
 - a) gli impianti solari sui tetti sono ammessi unicamente se sufficientemente adattati, ai sensi dell'art 32a OPT;
 - b) è vietata la posa di impianti solari nelle aree con esclusione dell'edificazione;
 - c) la sporgenza degli impianti solari complanari e interamente appoggiati alla parte dell'edificio su cui sono posati non è considerata ai fini delle distanze da confine e tra edifici;
 - d) gli impianti solari progettati quali elementi isolati sono ammessi solo se

⁹³ Cpv. modificato in seguito ad adozione da parte del Consiglio comunale del 16 ottobre 2017. In particolare è stata eliminata la parte conclusiva del capoverso che recitava "e adattarsi a quanto già presente".

previsti al servizio di una specifica costruzione. Essi sono considerati quali costruzioni principali e come tali devono rispettare, oltre ai disposti del cpv. 2, le ulteriori disposizioni delle presenti norme.

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 19 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile⁹⁴.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio⁹⁵.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale⁹⁶.

Zona per l'abitazione

Art. 20 Zona residenziale R2⁹⁷

1. La zona residenziale R2 è destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la zona residenziale R2 valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori⁹⁸:

- indice di sfruttamento massimo:	0.4
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	7.50 m alla gronda
	9.50 m al colmo
- lunghezza massima della facciata:	30.00 m
- distanza minima da confine:	3.00 m per lunghezza di
	facciata, fino a 16.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità è ammessa.
 - c) Per salvaguardare l'immagine del nucleo è stata istituita una linea d'arretramento per le costruzioni. La zona degli spazi liberi compresa tra la linea d'arretramento e il nucleo è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici. Entro quest'area sono ammesse solo piccole costruzioni

⁹⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 50 NAPR in vigore.

⁹⁵ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁹⁶ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

⁹⁷ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 53 NAPR in vigore.

⁹⁸ Si propone lo stralcio della distanza minima fra edifici, in quanto già definita all'art. 8, II, 1.

accessorie per il deposito degli attrezzi da giardino a condizione che si integrino correttamente nel contesto ambientale del nucleo⁹⁹.

- d) Entro il comprensorio soggetto al Piano regolatore cantonale di protezione della bolla di San Martino sono applicabili le disposizioni contenute nelle relative norme di attuazione¹⁰⁰. L'area compresa nel perimetro del Piano regolatore cantonale della Bolla di San Martino è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici¹⁰¹.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.¹⁰²

Art. 21 Zona residenziale R2s¹⁰³

1. La zona residenziale R2s è destinata in primo luogo all'abitazione.

2. Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di servizi di tipo turistico, commerciale e amministrativo, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Sono escluse le aziende artigianali di qualsiasi natura.

3. Per la zona residenziale R2s valgono le seguenti norme particolari:

- c) Si applica anche l'Art. 28 relativo ai Piani di quartiere per il PQ1 in località Forni-Costa¹⁰⁴.

4. Grado di sensibilità al rumore: II¹⁰⁵.

Art. 22 Zona residenziale R3¹⁰⁶

1. La zona residenziale R3 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2. Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3. Per la zona residenziale R3 valgono le seguenti norme particolari:

- a) Parametri edificatori¹⁰⁷:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.5

⁹⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 53 cpv.4 NAPR in vigore.

¹⁰⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 53 cpv.5 NAPR in vigore.

¹⁰¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 53 cpv.5 NAPR in vigore.

¹⁰² Valore riportato come da art. 33 cpv. 1 NAPR in vigore e compatibile con la destinazione di zona.

¹⁰³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 54 NAPR in vigore.

¹⁰⁴ Nell'Art. 26 vengono espressi i parametri edificatori che corrispondono a quelli della zona R2s, in quanto il PQ si sovrappone alla zona R2s.

¹⁰⁵ Valore riportato come da art. 33 cpv.1 NAPR in vigore.

¹⁰⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 55 NAPR in vigore.

¹⁰⁷ Si propone lo stralcio della distanza minima fra edifici, in quanto già definita all'art. 8, II, 1.

- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 10.50 m alla gronda
12.50 m al colmo
- lunghezza massima della facciata: 30.00 m
- distanza minima da confine: 4.50 m per lunghezza di
facciata, fino a 16.00 m
- area verde minima: 30 %

b) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II¹⁰⁸

Art. 23 Zona mista ZM¹⁰⁹

1. La zona mista è destinata:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

2. Per la zona mista valgono le seguenti norme particolari:

- a) Parametri edificatori¹¹⁰:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.5
 - suppl. all'i.s. per la formazione di
attività non abitative: 0.1
 - indice di edificabilità massimo
(per le attività produttive): 3 m³/m²
 - indice di occupazione massimo: 35 %
 - altezza massima: 11.50 m alla gronda
12.50 m al colmo
 - distanza minima da confine: 4.50 m per lunghezza di facciata
fino a 16.00 m
 - area verde minima: 25 %
- b) Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50% della SUL realizzata¹¹¹.
- c) Nel caso di destinazione d'uso commerciale, almeno il 40% dei posteggi dovranno essere interrati o previsti all'interno dell'edificio.
La quota residua di posteggi dovrà occupare il terreno all'aperto in modo razionale e tenere conto delle esigenze funzionali del comparto interessato¹¹².

¹⁰⁸ Valore riportato come da art. 33 cpv. 1 NAPR in vigore.

¹⁰⁹ Cp.v. secondo Linee guida, che sostituisce la zona mista RAr3, art. 56 NAPR in vigore.

¹¹⁰ Si propone lo stralcio della distanza minima fra edifici, in quanto già definita all'art.8, II, 1.

¹¹¹ Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore, ma conforme con la destinazione d'uso della zona mista così come formulata dalle Linee guida cantonali.

¹¹² Cp.v. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 56, cpv.5 NAPR in vigore.

3. La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: III¹¹³.

Art. 24 Zona del nucleo ZN

I. Delimitazione e destinazioni ammesse

1. La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune¹¹⁴. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).
2. In tale zona sono ammesse l'abitazione e le attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico¹¹⁵.

II. Interventi edilizi ammessi

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica e architettonica esistente, consentendo le migliorie intese a rafforzarne il carattere unitario¹¹⁶.

1. Sono ammessi interventi di riattamento¹¹⁷ e trasformazione¹¹⁸ non sostanziale degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati), e la forma del tetto¹¹⁹. Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe¹²⁰ possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione o l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio, conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo e, per le sopraelevazioni, alle altezze degli edifici contigui. Per ogni intervento dovranno essere rispettate volumetrie, allineamenti storici, contiguità esistenti, il carattere architettonico e ambientale in senso più generale¹²¹.

¹¹³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 33 cpv.1 NAPR in vigore. Valore conforme alla destinazione d'uso preponderante per la zona.

¹¹⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.52 cpv.1 NAPR in vigore.

¹¹⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.52 cpv.2 NAPR in vigore. La variante 2 proposta nelle Linee guida è stata scelta in quanto le caratteristiche del nucleo di Vezia permettono di classificare la zona nella categoria "nuclei di borghi"

¹¹⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹¹⁷ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹¹⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹¹⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 4 NAPR in vigore.

¹²⁰ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

¹²¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 4 NAPR in vigore.

2. Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, sono permesse solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente sullo stesso sedime¹²².
3. Per gli edifici privi di elementi di valore storico-architettonico indicati nel piano sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione, come pure la ricostruzione¹²³. Gli interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo. Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, soggetti alle medesime prescrizioni del paragrafo precedente, nella misura in cui consentano una sostanziale migliore armonizzazione con gli edifici contigui, le cui altezze non devono in ogni caso essere superate¹²⁴.
4. Gli spazi liberi devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali e carattere tradizionali¹²⁵.
5. La formazione di autorimesse e posteggi non è ammessa¹²⁶.
6. Le facciate devono essere in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati¹²⁷. I materiali di rivestimento delle facciate e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni.
7. Per la copertura dei tetti dovranno essere a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali; in particolare dovranno essere usate tegole rosse o brune, o coppi¹²⁸. Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale¹²⁹.
8. Le aperture verticali devono essere chiuse tramite gelosie. Balconi, logge e porticati devono avere dimensioni, carattere e materiali tradizionali¹³⁰.
9. Non è ammessa la posa di antenne paraboliche¹³¹. Gli impianti solari devono rispettare le disposizioni esposte all'Art. 18¹³².
10. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, per le nuove volumetrie valgono le seguenti norme.
 - a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le altezze¹³³, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.

¹²² Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 5 NAPR in vigore.

¹²³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹²⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 3 NAPR in vigore.

¹²⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52 cpv. 4 NAPR in vigore.

¹²⁶ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

¹²⁷ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹²⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹²⁹ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

¹³⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³¹ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

¹³² L'art. 18 riprende quanto formulato nella variante di PR "impianti solari", adottata dal CC il 16 ottobre 2017 e approvata dal CdS il 16 aprile 2018 con ris. no. 1596.

¹³³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

- b) Devono essere rispettate le seguenti distanze:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m¹³⁴,
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 m¹³⁵,
 - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 m¹³⁶ per parti cieche e 2.00 m per parti con aperture¹³⁷.

Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica. In casi particolari, possono essere imposte distanze maggiori per un migliore inserimento delle costruzioni¹³⁸.

Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.

- c) Il tetto deve essere a falde, con una pendenza che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.

11. Le costruzioni accessorie non sono ammesse; sono consentiti unicamente elementi di arredo degli spazi liberi¹³⁹.

12. Grado di sensibilità al rumore: II¹⁴⁰.

Art. 25 Zona del nucleo di Pradasc ZNP¹⁴¹

1. Per la zona del nucleo di Pradasc valgono le disposizioni e i parametri previsti dalle norme d'attuazione del Piano particolareggiato Nucleo – Pradasc.

¹³⁴ Valore riportato come da art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³⁵ Valore riportato come da art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³⁶ Valore riportato come da art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³⁷ Valore riportato come da art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 52, cpv. 4 NAPR in vigore.

¹³⁹ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore; il Comune può decidere se adottarlo.

¹⁴⁰ Valore riportato come da art. 33 NAPR in vigore.

¹⁴¹ L 'istituzione della nuova zona base nucleo di Pradasc è necessaria dal punto di vista formale, in quanto la LST prevede una zona base laddove esista un vincolo sovrapposto di Piano particolareggiato.

Zona per il lavoro

Art. 26 Zona artigianale AR¹⁴²

1. La zona artigianale AR è una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.

2. Per la zona AR valgono le seguenti norme particolari:

a) Parametri edificatori¹⁴³:

- indice di sfruttamento massimo: 1.0
- indice di edificabilità massimo
(per le attività produttive): 5 m³/m²
- indice di occupazione massimo: 40 %
- altezza massima: 12.00 m alla gronda
14.00 m al colmo

La quota massima delle costruzioni nella zona AR in località "Prato dei Galli" è di 309 s.l.m.¹⁴⁴.

- distanza minima da confine: 5.00 m
- area verde minima: 20 %

3. Grado di sensibilità al rumore: III¹⁴⁵.

Art. 27 Zona speciale villa Negroni¹⁴⁶

¹⁴² Riprende la zona artigianale Ar indicata all'art. 57 NAPR in vigore. La zona artigianale AR è definita quale zona per la produzione di beni non intensiva, in accordo con le Linee guida.

¹⁴³ Si propone lo stralcio della distanza minima fra edifici, in quanto già definita all'art. 8, II, 1.

¹⁴⁴ Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art. 57 cpv.3 NAPR in vigore.

¹⁴⁵ Valore riportato come da art. 33 cpv. 1 NAPR in vigore.

¹⁴⁶ Coordinamento tra procedure: la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti), prevede l'istituzione di una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni". Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato al presente Regolamento edilizio (art. 56 Ter della variante citata).

Strumenti pianificatori particolari

Art. 28 Piani particolareggiati

1. Sono soggetti a Piano particolareggiato:
 - a) il PP Nucleo Pradasc (PPNP)¹⁴⁷.
2. Questo comparto è soggetto ad una propria regolamentazione vincolante che disciplina l'uso del contesto territoriale all'interno del PP¹⁴⁸.

Art. 29 Piani di quartiere¹⁴⁹

1. Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta¹⁵⁰;
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio¹⁵¹;
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
 - e) aree veicolari ridotte al minimo e separate dal traffico pedonale¹⁵²;
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori¹⁵³;
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m;
 - h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ...) volti a

¹⁴⁷ La variante di PR in formazione "Nucleo Pradasc" del maggio 2015 modifica l'art. 57bis NAPR in vigore e il contenuto del PRP. La variante non è ancora stata adottata dal CC.

¹⁴⁸ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 57 bis cpv.2 NAPR in vigore.

¹⁴⁹ L'art.32 NAPR sui PQ facoltativi è stato stralciato in quanto questo tipo di PQ non è più previsto dalla legge. Viene ripreso l'articolo proposto nelle nuove Linee guida per i Piani di quartiere.

¹⁵⁰ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 32 NAPR in vigore.

¹⁵¹ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 32 NAPR in vigore.

¹⁵² Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 32 NAPR in vigore.

¹⁵³ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 32 NAPR in vigore.

- conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti;
 - j) Aree verdi alberate con una superficie minima del 10% dell'area verde minima¹⁵⁴.
3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 4.
4. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ1 località Forni-Costa

- a) Requisiti qualitativi specifici¹⁵⁵:
- l'edificazione potrà essere realizzata a tappe nel rispetto dei contenuti del Piano di quartiere;
 - l'edificazione dovrà rispettare un corretto inserimento ambientale verso il fronte del nucleo;
 - è richiesto un allineamento delle costruzioni secondo l'orientamento parallelo o perpendicolare alle curve di livello del terreno;
 - l'esistente situazione fondiaria potrà essere adeguata secondo le proposte del Piano di quartiere;
 - la sistemazione del terreno attorno alle costruzioni deve essere eseguita in sintonia con gli esistenti profili naturali;
 - la definizione delle opere necessarie ad ogni intervento edificatorio sarà concordata con il Municipio;
 - il Municipio è autorizzato a elaborare, con la collaborazione dei proprietari, il Piano di quartiere. Le relative spese saranno addebitate agli interessati.
- b) Parametri edificatori:
- indice di sfruttamento minimo: 0.0
 - indice di sfruttamento massimo: 0.5
 - indice di occupazione minimo: 0 %
 - indice di occupazione massimo: 30 %
 - area verde minima: 40 %
 - area verde massima: illimitata
 - altezza minima degli edifici: 0.00 m
 - altezza massima degli edifici: 10.50 m
- eventuali deroghe per maggiori altezze saranno valutate nell'esame di

¹⁵⁴ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 32 NAPR in vigore. Il Comune può decidere se mantenere questo parametro, non obbligatorio in quanto legato ai Piani di quartiere facoltativi, non più previsti dalle Linee guida.

¹⁵⁵ I parametri sono ripresi dall'art. 54 NAPR, che propone gli indici per il comparto R2s soggetto a Piano di quartiere obbligatorio. Dato che il PQ Forni-Costa ricalca esattamente la zona descritta nell'art. 54 NAPR, i parametri specifici sono stati inseriti direttamente nell'Art. 26.

idoneità del progetto; in ogni caso non può essere superata l'altitudine di 355 mslm.

- distanza minima da confine: 3.00 m
- distanza massima da confine: illimitata

edifici di altezza superiore a 7.50 m dovranno rispettare la distanza da confine di 4.50 m.

Zona per scopi pubblici

Art. 30 Zona per scopi pubblici ZSP¹⁵⁶

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc¹⁵⁷.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico¹⁵⁸.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico¹⁵⁹:

		GdS
1	San Martino (cimitero)	II
2	Campagna (chiesa, scuola e asilo)	II
3	Deposito rifiuti in Via ai Ronchi ¹⁶⁰	II
4	Attrezzature sportive ai Prati-Monda ¹⁶¹	III
5	Prato in località Mörbì ¹⁶²	III
6	Chiesa di San Martino ¹⁶³	II

¹⁵⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 61 NAPR in vigore

¹⁵⁷ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

¹⁵⁸ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

¹⁵⁹ Coordinamento tra procedure: la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti), prevede lo stralcio dalla lista della zona di interesse pubblico di "Villa Negroni, particella Nr. 265", in quanto essa è integrata in una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni". Villa Negroni non è quindi più ripresa nella lista degli edifici e attrezzature pubbliche. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato al presente Regolamento edilizio.

¹⁶⁰ Riprende la zona AP-EP "Via ai Ronchi, part. Nr. 735, parte interna curva strada (area per deposito rifiuti e posteggi)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore

¹⁶¹ Riprende la zona AP-EP "Prati-Monda (attrezzature sportive)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore

¹⁶² Riprende la zona AP-EP "Mörbi, particella Nr. 248 (prato)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore

¹⁶³ Riprende la zona AP-EP "San Martino (chiesa)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore

- | | | |
|----|--|-----|
| 7 | Parco Morosini ¹⁶⁴ | III |
| 8 | Giardino in località nucleo di Vezia ¹⁶⁵ | III |
| 9 | Camera decompressione gas in località Prato dei Galli ¹⁶⁶ | III |
| 10 | Area di compostaggio in località Gerbone ¹⁶⁷ | III |
| 11 | Edificio tecnico in località Mörbì ¹⁶⁸ | III |
5. Le zone elencate alle cifre 6, 7, 8, 9, 10, 11 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.
6. I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre 1, 2, 3, 4, 5 sono soggetti ad espropriazione¹⁶⁹.
7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:
- a) Valgono i parametri edificatori della zona R3 per le zone ZSP:
 - 2 Campagna (chiesa, scuola e asilo)
 - 4 Prati Monda (attrezzature sportive)
 - b) Valgono i parametri edificatori della zona mista per le zone ZSP:
 - 5 Mörbì, mapp.248 (prato)
 - 8 Vezia-nucleo, mapp. 342 (giardino, posteggio)
 - 11 Mörbì, mapp. 651 (edificio tecnico)
 - c) Valgono i parametri edificatori della zona Ar per la zona ZSP:
 - 9 Prato dei Galli, mapp. 551 (camera decompressione gas)
 - d) Valgono i parametri edificatori della zona residenziale R2 per la zona ZSP:
 - 3 Via ai Ronchi, mapp. 735, parte interna curva strada (area per deposito rifiuti e posteggi)

¹⁶⁴ Riprende la zona AP-EP "Parco Morosini, particella Nr. 269" indicata all'art. 61 NAPR in vigore

¹⁶⁵ Riprende la zona AP-EP "Vezia-Nucleo, particella Nr. 342 (giardino, posteggio)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore.

¹⁶⁶ Riprende la zona AP-EP "Prato dei Galli, mapp. 551 (camera decompressione gas)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore.

¹⁶⁷ Riprende la zona AP-EP "Gerbone, mapp. 555 (area di compostaggio)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore.

¹⁶⁸ Riprende la zona AP-EP "Mörbì, particella Nr. 651 (edificio tecnico)" indicata all'art. 61 NAPR in vigore.

¹⁶⁹ Vengono considerati soggetti ad espropriazione tutte le zone per scopi pubblici elencate all'art. 61 NAPR in vigore indicate come di proprietà del Comune o da acquistare da parte del Comune.

Zona degli spazi liberi

Art. 31 Zona degli spazi liberi

1. La zona per gli spazi liberi comprende:
 - La zona degli spazi liberi esclusiva;
 - La zona degli spazi liberi sovrapposta.
2. ¹⁷⁰
3. Per la zona degli spazi liberi sovrapposta¹⁷¹ valgono le condizioni seguenti:
 - a) In questa zona sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona.
 - b) La superficie di questa zona è computabile nel calcolo degli indici edificatori della zona a cui è sovrapposta.
 - c) Eventuali altre disposizioni sono definite per le singole zone di base.
4. Grado di sensibilità al rumore: II¹⁷².

Zona di pericolo

Art. 32 Zona esposta a pericoli di alluvionamento¹⁷³

alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

1. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
 - b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)
3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni,

¹⁷⁰ Coordinamento tra procedure: la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti), prevede la creazione di una zona degli spazi liberi esclusiva. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato al presente Regolamento edilizio (art. 57 Ter – della variante citata).

¹⁷¹ Cpv. inserito sulla base dei Piani in vigore, che indicano gli spazi liberi computabili nella SEN della zona edificabile.

¹⁷² Valore non riportato dalle NAPR in vigore. Si assegna lo stesso valore attribuito alle zone residenziali.

¹⁷³ Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. Il Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato adottato dal CdS in data 19 giugno 2019. Nell'esame preliminare della variante di PR inerente allo spazio riservato alle acque (esame preliminare 19 maggio 2020; consultazione pubblica dal 10 giugno al 10 luglio 2020), il Cantone ha chiesto di riprendere queste zone e di inserire le relative disposizioni normative. In quella sede, si è deciso di integrare le zone di pericolo nell'ambito della procedura d'adeguamento del PR alla LST.

serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso
 - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

IV. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:
 - a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
 - b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 33 Zona di pericolo indicativa¹⁷⁴

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte di movimenti di versante.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola**Art. 34 Zona agricola estensiva¹⁷⁵**

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.
2. Essa comprende:
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
 - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità;
 - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.
Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

Zona forestale**Art. 35 Zona forestale¹⁷⁶**

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

¹⁷⁴ Vedi nota precedente.

¹⁷⁵ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 38 NAPR in vigore. La Zona agricola estensiva deve rimanere il più possibile libera da costruzioni e non permette la costruzione di serre o tunnel riscaldati; nel caso in cui la Zona agricola comunale prevedesse sin d'ora tali strutture, sarebbe necessario distinguere tra Zona agricola estensiva e intensiva. Solo quest'ultima prevede la possibilità di installare serre, tunnel riscaldati e altri impianti simili.

¹⁷⁶ Riprende e adatta art. 36 cpv.1 e 2 NAPR, sostituendo "area forestale" con la nuova "zona forestale".

Zona di protezione

Art. 36 Zona di protezione della natura

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:

ZPNL1: Marnigh¹⁷⁷
ZPNL2: Prati dei Galli-Gerbone¹⁷⁸
2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
3. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:
 - a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette;
 - b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione;
 - c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale;
 - d) è vietata la manomissione vegetale e l'uccisione di animali¹⁷⁹;
 - e) è vietata l'introduzione di specie estranee all'ambiente¹⁸⁰;
 - f) è vietato il deposito di materiale¹⁸¹;
 - g) è vietata l'occupazione e l'edificazione di qualsiasi genere, anche temporanea¹⁸²;
 - h) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.
4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.
5. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

¹⁷⁷ Corrisponde alla ZPN 3 descritta nell'art. 46 NAPR.

¹⁷⁸ Corrisponde alla ZPN 4 descritta nell'art. 46 NAPR.

¹⁷⁹ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 46, lett. b NAPR in vigore.

¹⁸⁰ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 46, lett. b NAPR in vigore.

¹⁸¹ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 46, lett. b NAPR in vigore.

¹⁸² Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 46, lett. b NAPR in vigore.

Art. 37 Zona di protezione delle acque di superficie^{183 184}

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 dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAC del 4 maggio 2011.
4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata. Verso questi corsi d'acqua, il cui tracciato nel piano è di carattere indicativo, è stabilita su ogni lato una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interramento più 3 m, per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria¹⁸⁵.

¹⁸³ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 42 NAPR in vigore.

¹⁸⁴ Coordinamento delle procedure: con procedura separata è attualmente in corso la variante di PR inerente allo spazio riservate alle acque (esame preliminare 19 maggio 2020, consultazione pubblica dal 10 giugno al 10 luglio 2020). Una volta approvata, il contenuto della detta variante potrà essere ripreso integrato nel presente Regolamento; mentre gli elementi dei piani vincolanti saranno inseriti in banca dati (geodati). Il presente articolo sarà quindi rimpiazzato dal nuovo articolo oggetto di variante.

¹⁸⁵ Cpv. non previsto dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore.

Elementi emergenti

Art. 38 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN^{186 187 188}:
 - EN 1: il gruppo arboreo sul mappale 269 (Parco Morosini).
 - EN 2: i filari di platani su entrambi i lati del vecchio tratto di strada cantonale, in località Casserina.
 - EN 3: i filari di alberi lungo le strade e i canali del piano.
 - EN 4: il comparto arboreo nell'area della chiesa di Santa Maria Annunziata e del centro scolastico.
 - EN 5: gli alberi maestosi (faggi) presso la villa Bally al Ronco¹⁸⁹.
 - EN 6: muri a secco¹⁹⁰
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Derghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio¹⁹¹.
3. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale¹⁹².

¹⁸⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 44 NAPR in vigore (elenco monumenti naturali). Riguardo la salvaguardia degli alberi di pregio indicata nell'art. 39 NAPR in vigore, si è ritenuto opportuno mantenere la lista degli elementi naturali presentati nell'art. 44 NAPR in vigore, che comprende diversi gruppi arborei di pregio. Inoltre, il Comune dispone di un'ordinanza datata giugno 1988 "sul taglio di alberi ad alto fusto" nella quale, come all'art. 39 NAPR, si fa riferimento all'inventario degli alberi di pregio. Quest'ultimo non è ad oggi ancora stato realizzato, per questo motivo si ritiene sufficiente elencare i gruppi arborei dell'art. 44 NAPR in vigore quali elementi naturali protetti.

¹⁸⁷ Dall'elenco dei monumenti naturali sono stati stralciati tre elementi in seguito al Messaggio municipale 56/15 del 30 marzo 2015, che prende atto della situazione di fatto che vede la scomparsa degli elementi naturali 2, 8 e 9 indicati all'art. 44 NAPR in vigore. Questi tre monumenti naturali sono dunque stati stralciati dalla lista.

¹⁸⁸ Coordinamento tra procedure: dall'elenco dei monumenti naturali si è ugualmente stralciato il "Parco di villa Negroni" (pto. 6 art. 44 NAPR, EN4 nel piano d'indirizzo). Quest'ultimo è incluso della variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti). Vedi anche art. 40 del presente Regolamento.

¹⁸⁹ Terminologia aggiornata in accordo con quanto espresso nel Messaggio municipale 56/15 del 30 marzo 2015.

¹⁹⁰ Elemento non presente nelle NAPR in vigore, ma ripreso dal Piano del paesaggio in vigore.

¹⁹¹ Cpv. secondo Linee guida, sostituisce art. 44 NAPR in vigore.

¹⁹² Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

Elementi paesaggistici

Art. 39 Fasce alberate¹⁹³

1. Le fasce alberate, iscritte nel piano delle zone, sono costituite da superfici di verde privato, nelle quali sono inseriti filari di piante indigene ad alto fusto.
2. Le superfici soggette a vincolo di fascia alberata comprese nelle zone edificabili sono computate nel calcolo delle quantità edificatorie, ma devono essere mantenute libere da costruzioni e di principio non possono essere pavimentate.
3. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi esistenti di un certo pregio. Per il taglio di questi alberi è prevista la richiesta di un permesso municipale. Questi alberi soggetti a permesso sono iscritti in uno speciale inventario allestito dal Municipio¹⁹⁴.
4. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del Comune. Il Municipio definisce l'essenza da impiegare, le caratteristiche dell'impianto (distanza fra le piante, sistemazione in presenza di accessi e posteggi) e le modalità di gestione.¹⁹⁵

¹⁹³ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 57 NAPR in vigore.

¹⁹⁴ Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 39 NAPR in vigore.

¹⁹⁵ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore; il Comune può valutare la modifica di questo capoverso.

Beni culturali

Art. 40 Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC¹⁹⁶ ¹⁹⁷:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCC 1	Casa cappellana di S. Martino, mapp. 405	A1613
BCC 2	Oratorio di S. Martino, mapp. 405	A1607
BCC 3	Mausoleo della famiglia Morosini, mapp. 269	A1610
BCC 4	Oratorio di S. Giuseppe, mapp. 269	A1609
BCC 5	Parco retrostante Villa Negroni, mapp. 269	A7175
BCC 6	Casa Graf, mapp. 179	A793 ¹⁹⁸

2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCL 1	Chiesa di S. Maria Annunziata, mapp. 297	A1608
BCL 2	Cimitero, mapp. 406	A16339
BCL 4	Cappella, mapp. 322	A28750
BCL 4	Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele del XVII sec. nel portico della Masseria alla Piana, mapp. 586	OA7822
BCL 5	Masseria Gerbone formata dall'edificio, l'edificio secondario (fienile) e l'aia selciata, mapp. 554 ¹⁹⁹	A27039, A31814, A31798

3. Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.

¹⁹⁶ Cpv. secondo Linee guida, completato con l'inserimento degli elementi dell'inventario cantonale dei beni culturali, in parte presenti nell'art. 48 NAPR.

¹⁹⁷ Coordinamento tra procedure: la variante di PR "Villa Negroni e Nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" (adottata dal legislativo comunale il 18 giugno 2020, con emendamenti), prevede l'istituzione di una nuova zona denominata "zona speciale Villa Negroni". Le disposizioni normative adottate dal Consiglio comunale decretano che la villa e il suo parco sono definiti quali beni protetti d'interesse cantonale. Nella presente variante d'adeguamento alla LST, i beni culturali d'interesse cantonale (tutele in vigore) degli elementi di Villa Negroni figuranti nel piano d'indirizzo (BCC3 Giardino antistante la villa Negroni A7177, BCC7 Parti originali della villa A7176) non sono quindi ripresi. Una volta approvata, il contenuto della variante in oggetto sarà integrato al presente Regolamento edilizio.

¹⁹⁸ Bene culturale d'interesse cantonale in proposta.

¹⁹⁹ Tutela entrata in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone".

6. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e al cpv. 2.

Art. 41 Perimetri di rispetto²⁰⁰

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	Perimetro di rispetto bene culturale	n. scheda SIBC
PRisp 1	Complesso di Villa Negroni	PRisp743 ²⁰¹
PRisp 2	Complesso di S. Martino	PRisp744 ²⁰²
PRisp 3	Casa Graf	PRisp745 ²⁰³

2. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse locale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	Perimetro di rispetto bene culturale	n. scheda SIBC
PRisp 4	Chiesa di S. Maria Annunziata	PRisp2142 ²⁰⁴
PRisp 5	Masseria Gerbone	PRisp2141 ²⁰⁵

3. Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno dei perimetri di rispetto d'interesse cantonale devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 42 Contributo finanziario alla conservazione²⁰⁶

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

²⁰⁰ Art. secondo Linee guida, che sostituisce le Zone di protezione (PM) elencate all'art. 48 NAPR in vigore. Nei Piani vengono mantenuti esattamente gli attuali perimetri delle zone PM.

²⁰¹ Perimetro di rispetto di interesse cantonale in proposta.

²⁰² Perimetro di rispetto di interesse cantonale in proposta.

²⁰³ Perimetro di rispetto di interesse cantonale in proposta.

²⁰⁴ Il PR dell'89 contemplava una zona di protezione del bene culturale limitata al solo mappale 297. Il perimetro di rispetto istituito nella presente procedura, come pure suggerito dal DT in sede di esame preliminare, è stato esteso ai mappali circostanti il bene culturale.

²⁰⁵ Perimetro di rispetto entrato in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della variante di PR "Masseria Gerbone".

²⁰⁶ Art. secondo Linee guida, non presente nelle NAPR in vigore.

Art. 43 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici***Perimetro di interesse archeologico²⁰⁷***

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

Perimetro di interesse archeologico		n. scheda SIBC
PIA1	S. Martino	PIA 321

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

1. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Altri vincoli e zone²⁰⁸**Art. 44 Zona senza destinazione specifica²⁰⁹**

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
 - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
 - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 45 Impianti per la telefonia mobile²¹⁰

²⁰⁷ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 49 NAPR in vigore. Il perimetro corrisponde esattamente a quello della Zona archeologica indicato nel Piano del paesaggio in vigore.

²⁰⁸ Modifica rispetto alle Linee guida: raggruppamento di articoli non previsto dalle Linee guida.

²⁰⁹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 37 NAPR in vigore.

²¹⁰ Coordinamento tra procedure: art. non previsto dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore, aggiunto in seguito a variante PR "impianti per la telefonia mobile", adottata dal CC il 16 ottobre 2017. La variante è oggetto di ricorso, motivo per il quale l'articolo non è ancora ripreso nel presente Regolamento edilizio. Quest'ultimo potrà essere introdotto, eventualmente con i dovuti accorgimenti, una volta risolto il ricorso pendente.

Art. 46 Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile (IEFZE)²¹¹

1. L'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile (IEFZE) sul territorio comunale di Vezia si compone dei seguenti documenti:
 - allegato 1 tabella generale delle valutazioni
 - allegato 2 classificatori contenenti schede descrittive e documentazione fotografica di ogni singolo edificio
 - allegato 3 relazione tecnica
2. Valgono le disposizioni normative del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (NAPUC-PEIP).

Contenuti orientativi**Art. 47 Zona di protezione delle acque sotterranee²¹²**

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno della zona di protezione del pozzo di captazione Manno 2 si applicano le disposizioni legali settoriali vigenti (LPAC; OPAC), le corrispondenti normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004), nonché le prescrizioni del Decreto Esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11 gennaio 1972.

Art. 48 Zone e vincoli di protezione della natura²¹³

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo la Riserva naturale Bolla di San Martino. Al suo interno fanno stato i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino.

²¹¹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 47 NAPR in vigore. L'attuale art. 47 NAPR riprende in gran parte le NAPUC-PEIP; queste ultime ponevano un periodo transitorio di 5 anni a partire dal 2012 nel quale le disposizioni più restrittive dei PR potevano essere mantenute. Dato che il termine è scaduto, si propone lo stralcio dell'art. 47 NAPR, in quanto regolamentato da uno strumento di ordine superiore quale il PUC-PEIP e le relative Norme d'attuazione. Di conseguenza è stralciato pure l'art. 46 bis che non viene più riportato in allegato all'inventario IEFZE; i Piani, le schede descrittive e la relazione tecnica vengono invece riportati in allegato al presente Regolamento edilizio.

²¹² Art. secondo Linee guida, adeguato in seguito ad EP cantonale, che sostituisce art. 43 NAPR in vigore.

²¹³ Art. secondo Linee guida, che riprende art. 45 NAPR in vigore.

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 49 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
 - a) la rete delle vie di comunicazione, con:
 - strade
 - percorsi pedonali
 - percorsi ciclabili
 - posteggi pubblici
 - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
 - b) il perimetro della zona edificabile.
2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:
 - a) PU1 Rete delle vie di comunicazione

Art. 50 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:²¹⁴
 - a) Autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale.
 - b) Strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni.
 - c) Strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località.
 - d) Strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale.
 - e) Strade di servizio: strade che servono i fondi.
 - f) Strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.
 - g) Strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia.
 - h) Strade ciclopeditali: si tratta di strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia.
 - i) Piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali.
 - j) Strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è

²¹⁴ È stato stralciato l'art. 60 NAPR in vigore riguardo le strade private, in quanto non presente nelle Linee guida.

consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.

2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
3. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 51 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
 - a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale; laddove si situino su sedimi privati, la larghezza massima dei percorsi pedonali è fissata a 2.00 m²¹⁵.
 - b) i percorsi ciclabili locali; laddove si situino su sedimi privati, la larghezza massima dei percorsi ciclabili locali è fissata a 2.50 m²¹⁶.
2. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 52 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
 - posteggi all'aperto,
 - posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti²¹⁷:

P1 Posteggio all'aperto	Via ai Ronchi (zona blu)	7 posti auto
P2 Posteggio all'aperto	Via Regina (zona blu)	7 posti auto
P3 Posteggio all'aperto	Via Regina (zona blu)	5 posti auto

Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposito Regolamento comunale.

²¹⁵ Disposizione non prevista dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore, necessaria in seguito a giurisprudenza specifica.

²¹⁶ Disposizione non prevista dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore, necessaria in seguito a giurisprudenza specifica.

²¹⁷ La lista dei posteggi è stata fornita dal Comune sulla base dell'ordinanza municipale concernente la gestione dei posteggi pubblici del 15 marzo 2011 e delle planimetrie relative ad ognuna delle ubicazioni di posteggio. Vengono riprese le ubicazioni di posteggi già vincolate dai Piani in vigore.

Art. 53 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Art. 54 Area ferroviaria

1. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.
2. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

Posteggi privati**Art. 55 Edifici non destinati all'abitazione**

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. LST e gli artt. 51 e segg. RLST²¹⁸.

Art. 56 Edifici destinati all'abitazione

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti²¹⁹.
2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente 50 mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa²²⁰.

Art. 57 Deroghe e contributi sostitutivi

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno²²¹.

Il contributo è richiesto pure nei casi nei quali, in applicazione al presente Regolamento,

²¹⁸ Stralcio dell'art. 59 NAPR, in quanto il RLST e la norma VSS 640 281 permettono già di calcolare il fabbisogno di posteggi privati.

²¹⁹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art. 59 NAPR in vigore.

²²⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 59 lett. a NAPR in vigore.

²²¹ Valore riportato come da art. 59 lett. h NAPR in vigore.

viene vietata la formazione di posteggi privati, ad esempio nella zona del nucleo²²².

Accessi

Art. 58 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) I posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.
 - b) Le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
 - c) Gli accessi possono essere muniti di cancelli, catene, barriere²²³ solo ad una distanza minima, compreso il marciapiede, di:
 - 5.50 m dal confine delle strade cantonali, comunali o private aperte al pubblico transito²²⁴;
 - 2.20 m dal confine delle strade comunali o private aperte al pubblico transito se muniti di sistema di apertura con comando a distanza²²⁵.
 - d) Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
 - e) Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
 - f) Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3.00 m.

²²² Art. non previsto dalle Linee guida né dalle NAPR in vigore.

²²³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 58 NAPR in vigore.

²²⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 58 NAPR in vigore.

²²⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 58 NAPR in vigore.

- g) Muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche. In particolare le fasce di terreno incolto private confinanti con strade aperte al pubblico transito, dovranno essere pulite in modo da non ostacolare il transito e la visibilità. In caso di inadempienza, l'autorità comunale procederà addebitando le relative spese ai proprietari²²⁶.

²²⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art. 58 NAPR in vigore.

Capitolo IV - Norme finali

Art. 59 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. 60 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

ALLEGATO 1

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (IEFZE)

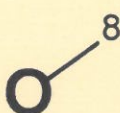
Planimetria e tabella generale delle valutazioni

COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

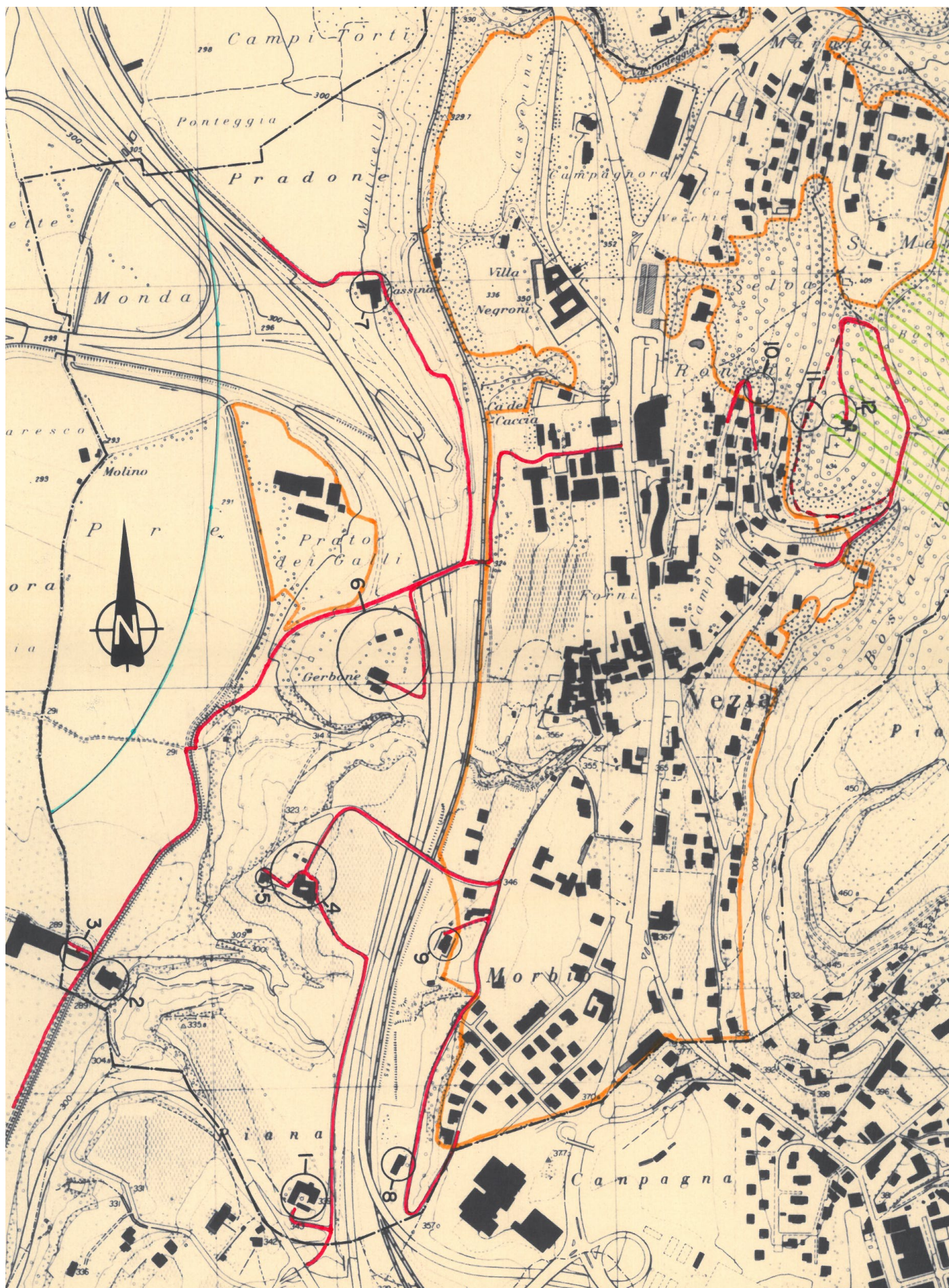
PLANIMETRIA GENERALE 1 : 5'000

LEGGENDA:

-  Costruzione isolata con No. di riferimento.
-  Strada carrozzabile.
-  Sentiero.
-  Limite zone edificabili.
-  Zona con interessi naturalistici.
-  Confine comunale.
-  Zona protezione captazione acqua.
-

Adottato dal Legislativo comunale il.....

Approvato dal Consiglio di Stato il



COMUNE DI VEZIA

VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZE

LOCALITÀ	EDIFICIO No.	MAPPALE No.	VALUTAZIONE DEL COMUNE	OSSERVAZIONI
Piana	1	586	Parte A : edificio trasformato (Cat. 3) Parte U : edificio meritevole (Cat. 1d)	Appartamenti Magazzino
Malombra	2	586	Parti G e I : rilevate (Cat. 4) Parte H : trasformata (Cat.3) e meritevole (Cat. 1d)	Abitazione Abitazione Stalla
Malombra	3	565	Edificio rilevato (Cat. 4)	Stalla in terr. SAC
Ronco	4	584	Edificio rilevato (Cat. 4)	Villa Bally
Ronco	5	584	Edificio rilevato (Cat. 4)	Fabbr. abitato
Gerbone	6	554	Edif. meritevole : (Cat. 1d)	Complesso di edifici formanti azienda agricola
Cassina	7	537	Parte A : edificio meritevole (Cat. 1A) Parti B , C , D : rilevate (Cat. 4)	Edificio originale (A); (B;C;D) costruzioni accessorie Complesso artigianale.
Lüvelina	8	186	Edificio rilevato (Cat. 4)	Complesso artigianale.
Lòtt	9	182	Edificio rilevato (Cat. 4)	Si attende decisione Trib.pianif.
Ronchi	10	396	Edif. meritevole : (Cat. 1a)	
Ronchi	11	398	Edif.trasformato (Cat. 3)	
San Martino	12	405	Edif. meritevole : (Cat. 1c)	Parte del complesso di S. Martino; invent. cant. mon. storici.

Edificio demolito, non più esistente

Descrizione categorie : ~~vedi art. 46 bis NAPR.~~ Vedi NAPUC PEIP

ALLEGATO 2

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (IEFZE)

Schede descrittive e documentazione fotografica di ogni singolo edificio

COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 1

Località : Piana

Mappale No : 586

Altitudine : 340 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord..715'600/97'350
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali .coppi/parz.. tegole.)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- | | |
|--|--|
| ☐ cascina originale | ☐ casa secondaria |
| ☐ stalla, fienile | ☒ casa d'appartamenti/
deposito |
| ☒ in uso | ☐ fuori uso |

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☒ parzialmente
☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE (territorio circostante)

- ☒ prato sfalciato ☐ incolto
☐ pascolo ☐ bosco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ terreno.naturale

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☒ alberi: specie faggio, platano

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐
- captate
- ☐
- non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ sì, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
- ☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale allacc...collettore consortile

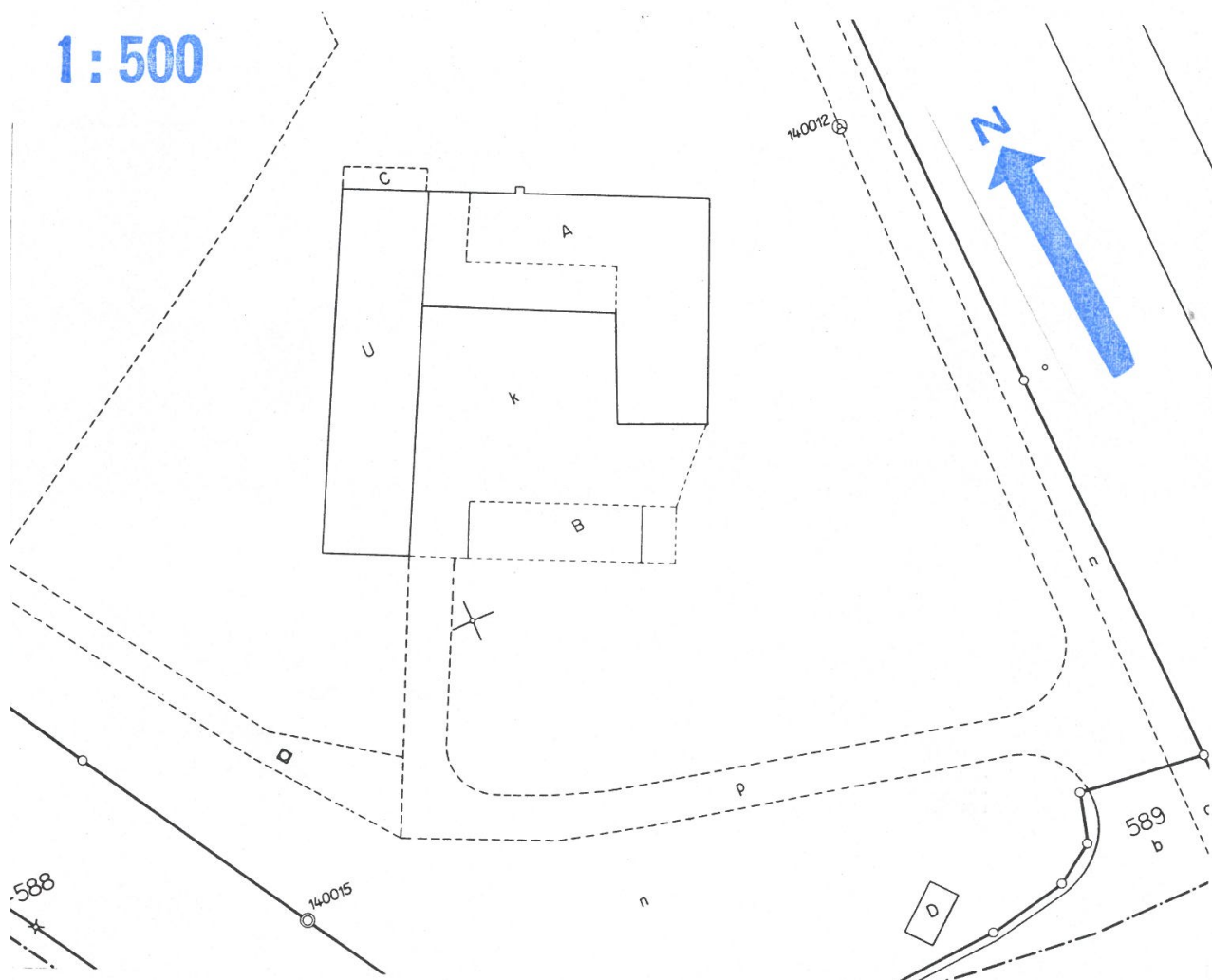
15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali

VALUTAZIONE DEL COMUNE :	Parte A:	fabbricato trasformato	(categoria 3)	
	Parte U:	fabbricato meritevole	(categoria 1d)	

DECISIONE DEL C.d.S. :

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE**1 : 500**

OSSERVAZIONI :

- A: fabbricato abitato
- B: tettoia
- U: fabbricato adibito a deposito



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 2

Località : Malombra

Mappale No : 586

Altitudine : 290 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☐ isolato: coord.. ..
- ☒ in gruppo
- ☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
- ☐ in cattivo stato ☐ diroccato
- ☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
- ☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
- ☒ altri (quali coppi-eterojt.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
- ☒ stalla, fienile ☒ parz..abitazione primaria
- ☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☒ parzialmente
- ☐ aggiunte

**7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)**

- ☐ prato sfalciato ☐ incolto
- ☐ pascolo ☐ bosco
- ☒ giardino, piazzale

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
- ☐ cinte ☒ terreno naturale

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☒ alberi: specie platani-ipoCASTANI

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
- ☒ allacc. acquedotto
- ☐ allacc. privato alla fonte
- ☐ fontana pubblica
- ☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale allacc..collettore consortile

15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
- ☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Parti G e I: rilevate (categoria 4)

Parte H: trasformata (abitazione categoria 3)

e meritevole (stalla categoria 1d)

.....

DECISIONE DEL C.d.S. :

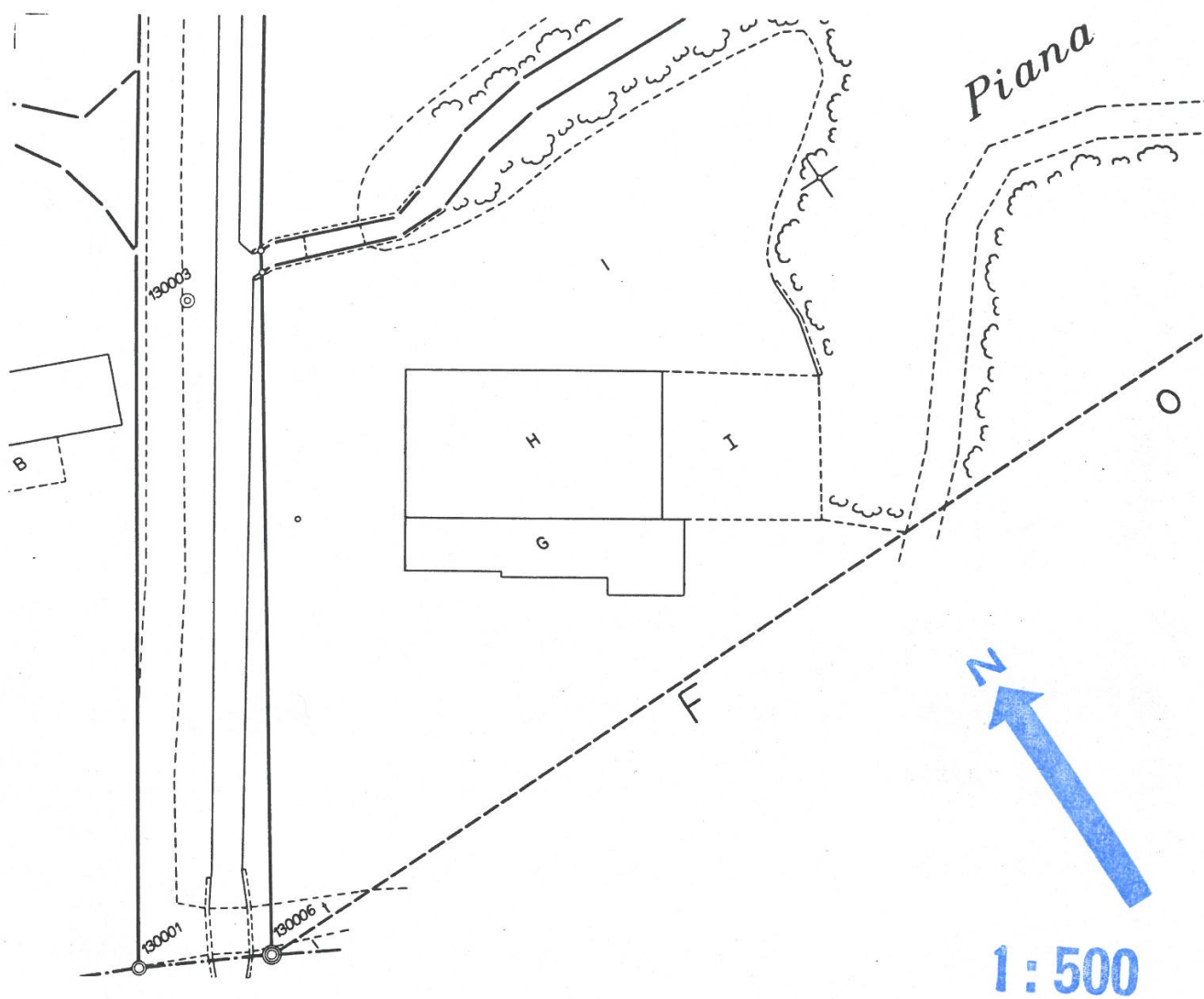
.....

.....

.....

.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI: L'edificio fa parte dell'azienda agricola "Malombra" composta da 3 edifici, uno dei quali è situato sul territorio del Comune di Manno.

G: fabbricato abitato
H: parte abitata, parte stalla
I: costruzione accessoria-stalla



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No3

Località : Malombra

Mappale No : 565

Altitudine : 290 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☐ isolato: coord.
- ☒ in gruppo
- ☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
- ☐ in cattivo stato ☐ diroccato
- ☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
- ☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
- ☒ altri (quali tegole.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
- ☐ stalla, fienile ☒ deposito.....
- ☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☐ parzialmente
- ☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)

- ☐ prato sfalciato ☐ incolto
- ☐ pascolo ☐ bosco
- ☒ piazzale

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
- ☐ cinte ☒ terreno naturale

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☐ alberi: specie

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☐ si ☐ approv. esterno
- ☐ allacc. acquedotto
- ☐ allacc. privato alla fonte
- ☐ fontana pubblica
- ☒ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☐ quale

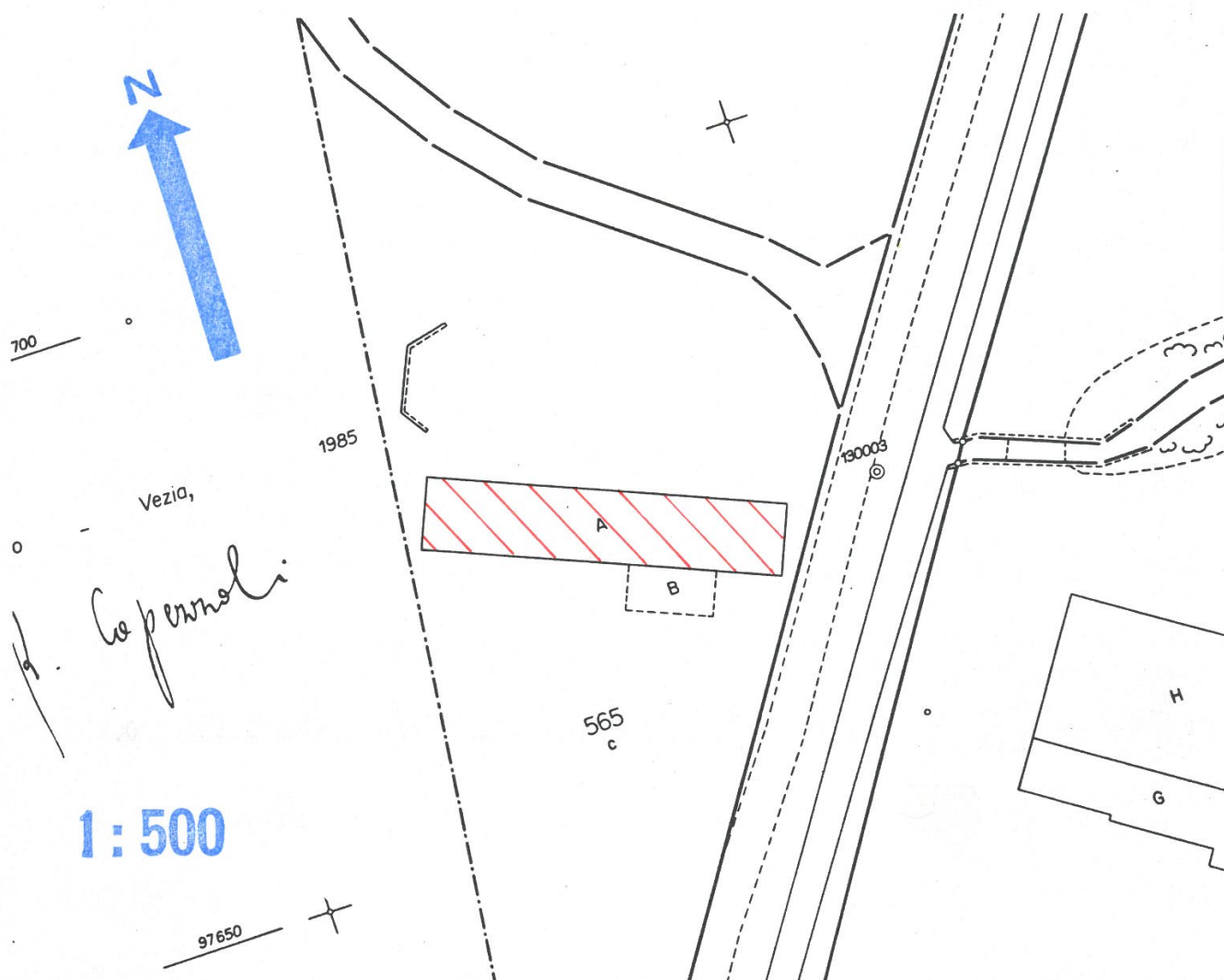
15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
- ☐ sentiero ☐ altre, quali

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Fabbricato rilevato (categoria 4)

DECISIONE DEL C.d.S. :

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI: L'edificio fa parte dell'azienda agricola "Malombra" composta da 3 edifici, uno dei quali è situato sul territorio del Comune di Manno.



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 4

Località : Ronco

Mappale No : 584

Altitudine : 335 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord..715:120/97:750
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali coppi.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☒ abitazione.....
☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☐ parzialmente
☐ aggiunte

**7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)**

- ☐ prato sfalcato ☐ incolto
☐ pascolo ☐ bosco
☒ vigneto/parco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ parco.....

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☒ alberi: specie cipressi.....

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale collettore consortile

15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

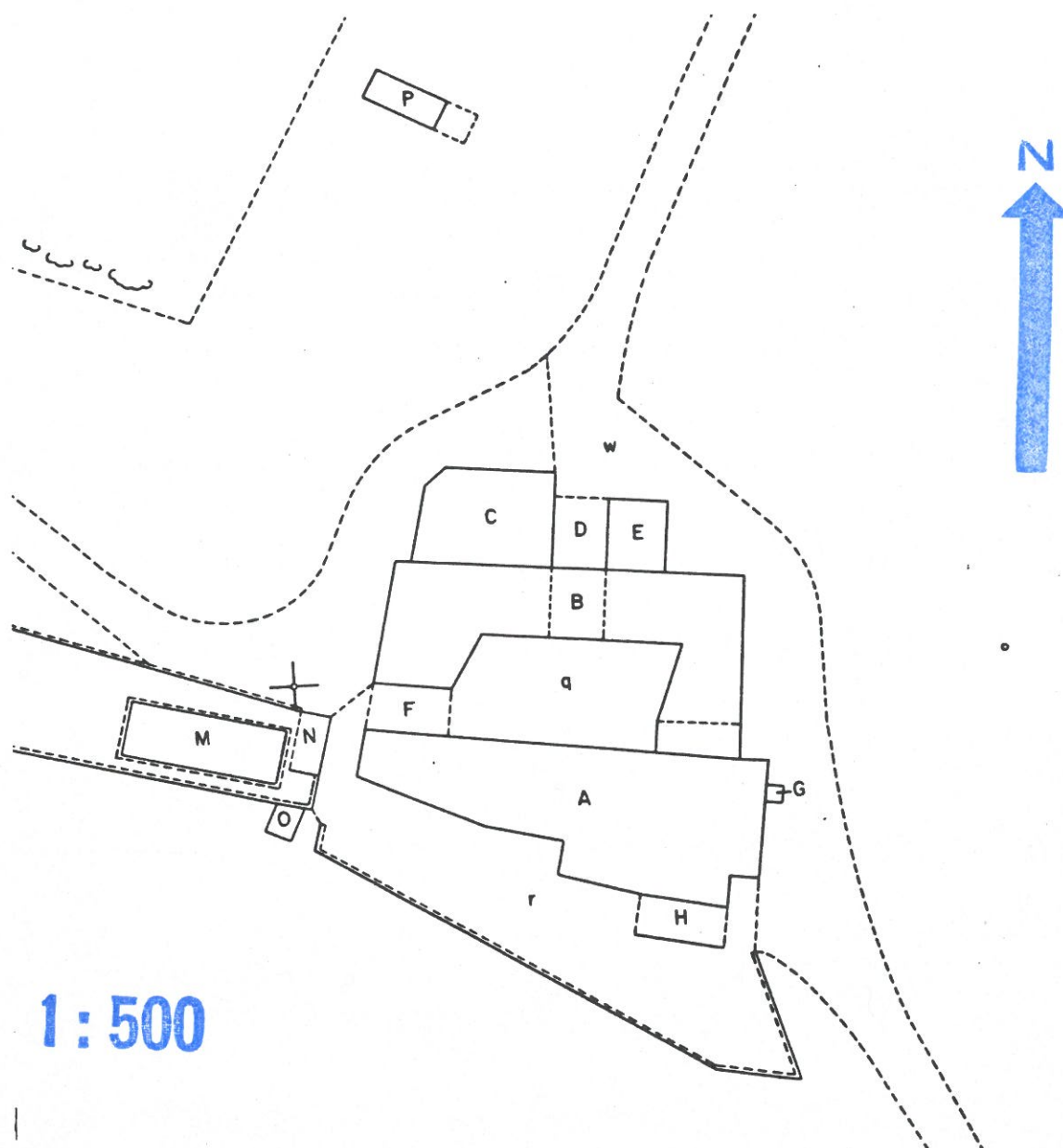
VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio rilevato (categoria 4)

.....
.....
.....

DECISIONE DEL C.d.S. :

.....
.....
.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI: Villa Tenuta Bally

A, B: fabbricato abitato

C, D, E, F, G, H: costruzioni annesse



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 5

Località : Ronco

Mappale No : 584

Altitudine : 335 m s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 715'57Q/97'600
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali .COPPI.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☒ abitazione.....
☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☒ parzialmente
☐ aggiunte

**7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)**

- ☐ prato sfalciato ☐ incolto
☐ pascolo ☒ bosco/parco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ parco.....

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☒ alberi: specie cipressi.....

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale collettore consortile

15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

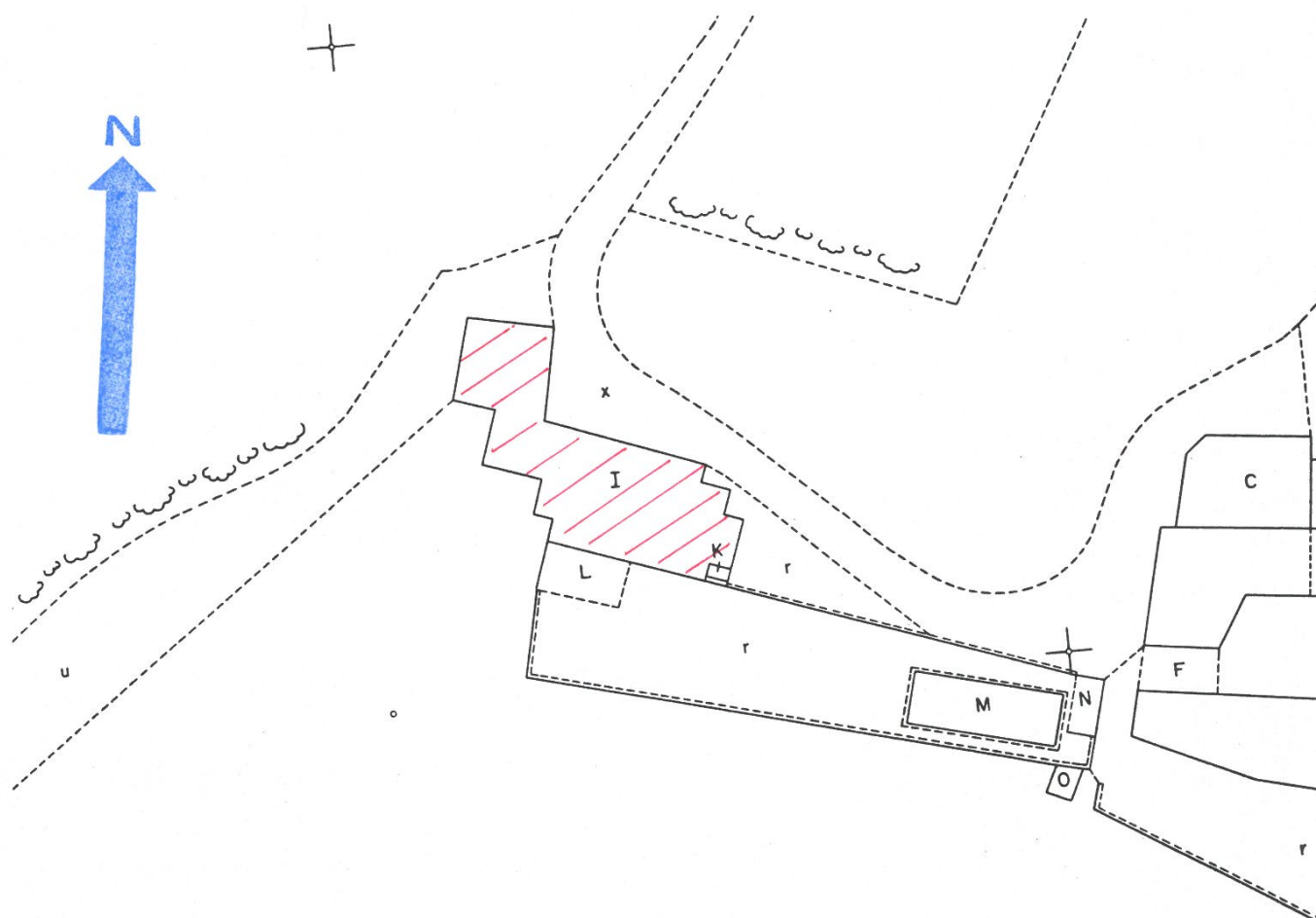
VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio rilevato (categoria 4)

.....
.....
.....

DECISIONE DEL C.d.S. :

.....
.....
.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

584

1 : 500**OSSERVAZIONI:** Dépendance Villa Tenuta Bally

I: fabbricato abitato



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No6

Località : Gerbone

Mappale No : 554

Altitudine : 325 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO☒ isolato: coord. 715:720/98:030☐ in gruppo☐ in nucleo dei monti2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI☒ in buono stato ☐ in stato discreto☐ in cattivo stato ☐ diroccato☐ sedime3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO☒ in buono stato ☐ stato discreto☐ in cattivo stato, distrutto4. MATERIALE DEL TETTO☐ piode ☐ lamiera☒ altri (quali coppi, tegole.....)5. UTILIZZAZIONE ATTUALE☐ cascina originale ☐ casa secondaria☒ stalla, fienile ☐☒ in uso ☐ fuori uso6. EDIFICIO GIA' RIATTATO☐ totalmente ☐ parzialmente☐ aggiunte7. ZONA DI CORRELAZIONE

(territorio circostante)

☒ prato sfalciato ☐ incolto☐ pascolo ☐ bosco8. SISTEMAZIONE ESTERNA☐ terrapieni ☐ muretti☐ cinte ☒ terreno naturale9. VEGETAZIONE ARBOREA☐ alberi: specie10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA☒ no ☐ si (v. Piano direttore e/o Piano regolatore)11. SORGENTI☐ captate ☐ non captate12. ZONA DI PERICOLO NATURALE☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore e/o Piano regolatore)13. ACQUA POTABILE☒ si ☐ approv. esterno☒ allacc. acquedotto☐ allacc. privato alla fonte☐ fontana pubblica☐ no14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE☐ quale15. ACCESSIBILITA'☒ strada carrozzabile☐ sentiero ☐ altre, quali

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Complesso di costruzioni meritevoli (categoria 1d)

.....
.....
.....

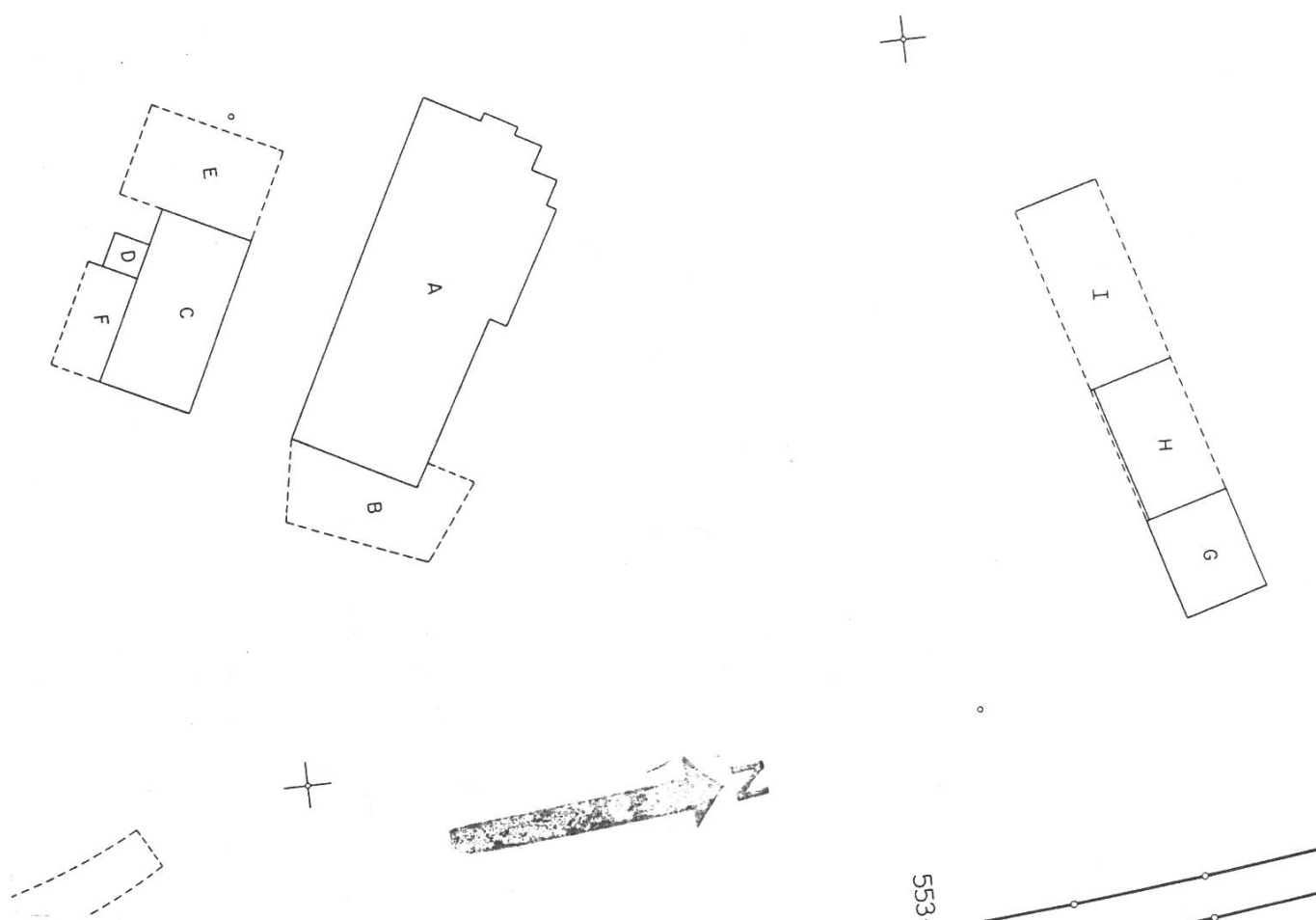
DECISIONE DEL C.d.S. :

.....
.....
.....
.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

1 : 500



OSSERVAZIONI: Il complesso di edifici fa parte dell'azienda agricola tutt'ora in funzione.

A: fabbricato in parte abitato, in parte stalla
C, D: fabbricato stalla
G: fabbricato porcile
H: sedime
B, E, F, I: tettoie



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 8

Località : Lüvelina

Mappale No : 186

Altitudine : 340 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 715'730/97'400
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☒ lamiera
☒ altri (quali tegole.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☒ officina meccanica
☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☐ parzialmente
☒ aggiunte

**7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)**

- ☐ prato sfalcato ☐ incolto
☐ pascolo ☐ bosco
☒ bosco/vigneto

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☒ terrapieni ☒ muretti
☒ cinte ☐

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☐ alberi: specie

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale Sado-pozzo perdente..

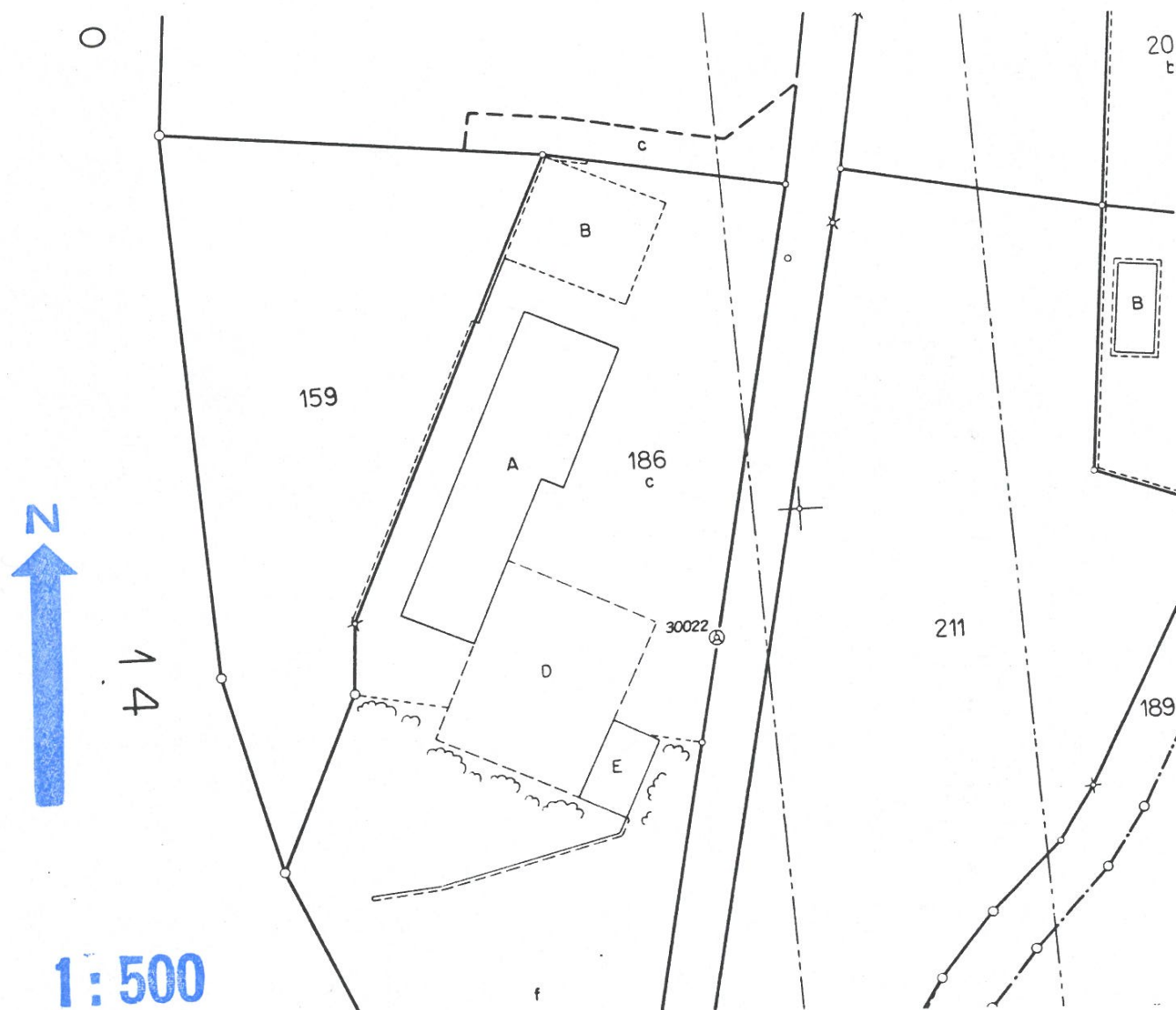
15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Costruzioni rilevate (categoria 4)

DECISIONE DEL C.d.S. :

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI : Complesso artigianale

A: fabbricato

E: fabbricato

B: tettoia

D: tettoia



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No9

Località : Lött

Mappale No : 182

Altitudine : 350 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 715'790/97'670
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali tegole.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☒ abitazione primaria
☒ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☐ parzialmente
☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)

- ☒ prato sfalciato ☐ incolto
☐ pascolo ☐ bosco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☒ terrapieni ☐ muretti
☒ cinte ☐

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☐ alberi: specie

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☒ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☐ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale allacciamento canalizzazione
comunale

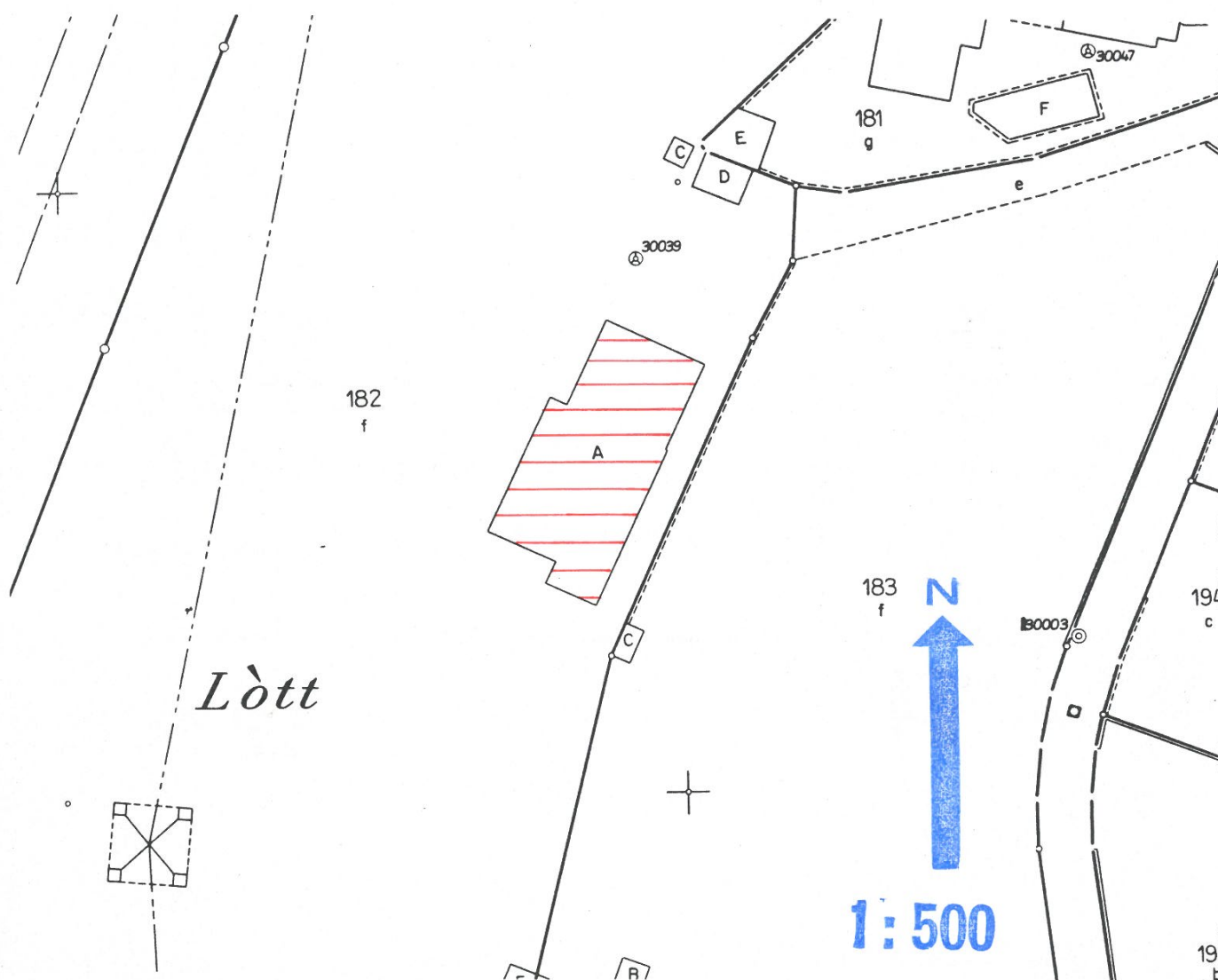
15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio rilevato (categoria 4)

DECISIONE DEL C.d.S. :

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI: E' pendente una decisione del Tribunale della pianificazione circa l'inserimento dell'edificio in zona R2



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No10

Località : Ronchi

Mappale No : 396

Altitudine : 385 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 716'200/98'350
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali tegole.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☐
☐ in uso ☒ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☐ parzialmente
☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)

- ☐ prato sfalciato ☒ incolto
☐ pascolo ☐ bosco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ terreno naturale/
 strada

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☐ alberi: specie

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
 e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
 (v. Piano direttore
 e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☐ si ☐ approv. esterno
 ☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☒ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☒ quale canalizzazione comunale

15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio meritevole (categoria 1a)

.....

DECISIONE DEL C.d.S. :

.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE**OSSERVAZIONI :**



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No11

Località : Ronchi

Mappale No : 398

Altitudine : 415 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 716'200/98'325
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali .Goppj.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☒ deposito.....
☐ in uso ☐ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☒ parzialmente
☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE

(territorio circostante)

- ☐ prato sfalciato ☐ incolto
☐ pascolo ☒ bosco

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ terreno naturale

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☐ alberi: specie

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☒ no ☐ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☐ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☒ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☐ quale canalizzazione comunale

15. ACCESSIBILITA'

- ☐ strada carrozzabile
☒ sentiero ☐ altre, quali
.....

VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio trasformato (categoria 3)

DECISIONE DEL C.d.S. :

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE**OSSERVAZIONI :**



COMUNE DI VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI (art. 73 LALPT)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'EDIFICIO No 12

Località : San Martino

Mappale No : 405

Altitudine : 430 m. s/m

Data del rilievo : gennaio 1993

1. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

- ☒ isolato: coord.. 716:300/98'315
☐ in gruppo
☐ in nucleo dei monti

2. STATO DI CONSERVAZIONE DEI MURI

- ☒ in buono stato ☐ in stato discreto
☐ in cattivo stato ☐ diroccato
☐ sedime

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL TETTO

- ☒ in buono stato ☐ stato discreto
☐ in cattivo stato, distrutto

4. MATERIALE DEL TETTO

- ☐ piode ☐ lamiera
☒ altri (quali ..COPPI.....)

5. UTILIZZAZIONE ATTUALE

- ☐ cascina originale ☐ casa secondaria
☐ stalla, fienile ☐
☐ in uso ☒ fuori uso

6. EDIFICIO GIA' RIATTATO

- ☐ totalmente ☒ parzialmente
☐ aggiunte

7. ZONA DI CORRELAZIONE
(territorio circostante)

- ☐ prato sfalciato ☐ incolto
☐ pascolo ☒ bosco /piazzale

8. SISTEMAZIONE ESTERNA

- ☐ terrapieni ☐ muretti
☐ cinte ☒ piazzale chiesa

9. VEGETAZIONE ARBOREA

- ☒ alberi: specie ciliegi/tigli

10. ZONA DI PROTEZIONE NATURA

- ☐ no ☒ si (v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

11. SORGENTI

- ☐ captate ☐ non captate

12. ZONA DI PERICOLO NATURALE

- ☒ no ☐ si, quali
(v. Piano direttore
e/o Piano regolatore)

13. ACQUA POTABILE

- ☐ si ☐ approv. esterno
☒ allacc. acquedotto
☐ allacc. privato alla fonte
☐ fontana pubblica
☒ no

14. SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

- ☐ quale

15. ACCESSIBILITA'

- ☒ strada carrozzabile
☐ sentiero ☐ altre, quali
.....

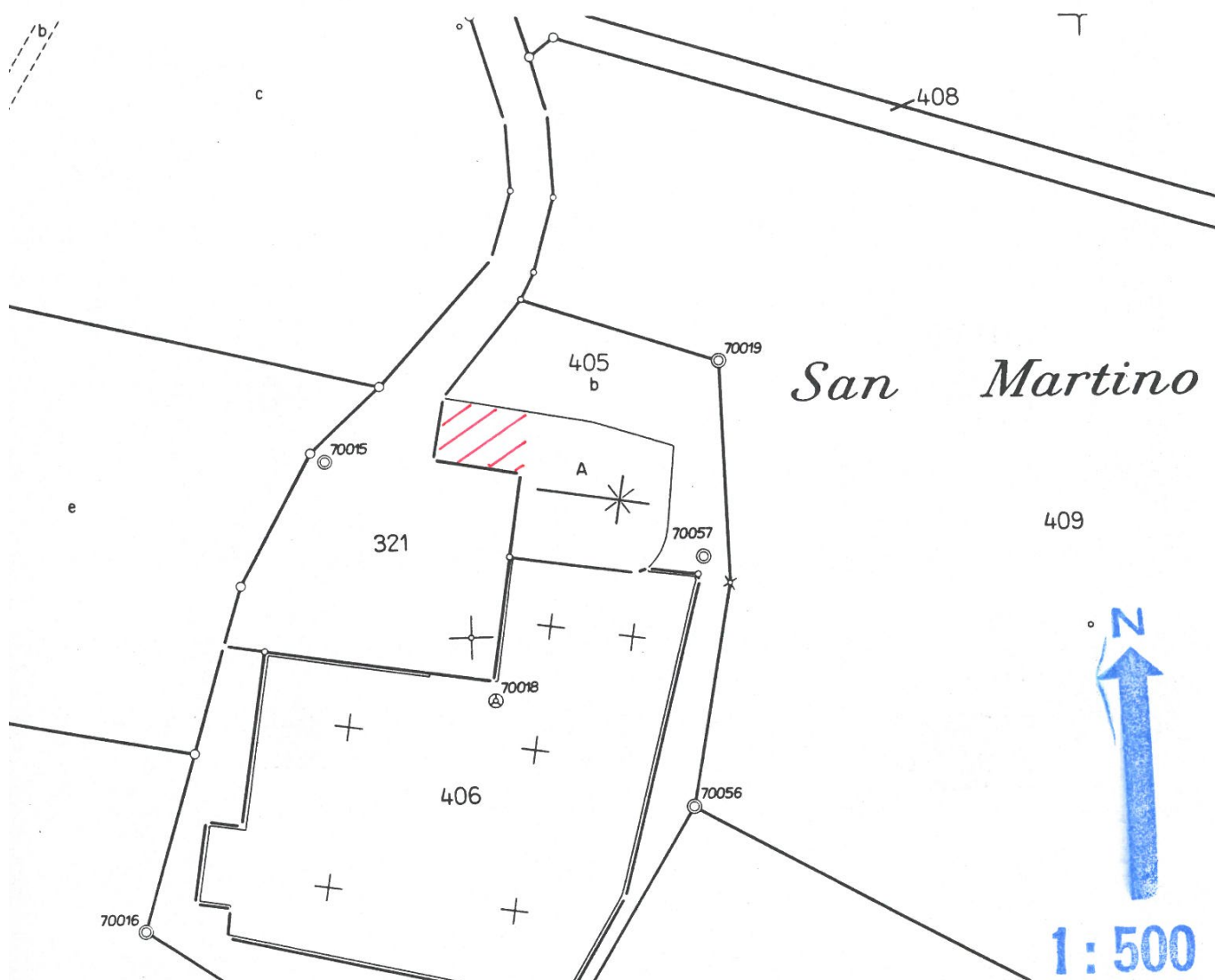
VALUTAZIONE DEL COMUNE : Edificio meritevole (categoria 1c)

.....
.....
.....

DECISIONE DEL C.d.S. :

.....
.....
.....

DATA :

ESTRATTO DEL PIANO CATASTALE

OSSERVAZIONI: Complesso di San Martino incluso nell'inventario cantonale dei monumenti storici.

Parte interessata: rustico annesso alla chiesa



ALLEGATO 3

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (IEFZE)

Relazione tecnica

PR VEZIA

INVENTARIO DEGLI EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZE

Relazione tecnica

Introduzione

L'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili é una condizione indispensabile per poter applicare gli art. 24 cpv.2 OPT e 73 LALPT relativi all'autorizzazione per la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione mediante il cambiamento, anche totale, della loro destinazione.

Per ragioni di praticità questo inventario viene presentato con un incarto separato anche se é parte integrante del PR di Vezia (piano del paesaggio).

Oggetti dell'inventario

All'esterno delle zone edificabili di Vezia sono state censite 12 costruzioni, delle quali 3 sono tutt'ora utilizzate per l'attività agricola delle aziende "Bally" e "Gerbone", 4 sono abitate, 2 sono utilizzate per delle attività artigianali e 3 sono rustici.

Per ogni oggetto é stata allestita una scheda che ne descrive l'ubicazione, lo stato, l'utilizzazione, ecc.

Valutazione degli edifici

Per ogni edificio l'autorità comunale deve fare una valutazione in merito alle possibilità di trasformazione. I criteri sono stati allestiti dal Dipartimento del territorio per garantire le necessaria unità di giudizio per tutto il Cantone.

Le valutazioni, raccolte in una tabella, non legalizzano eventuali interventi abusivi e non accordano automaticamente il diritto di trasformare l'edificio. Qualsiasi intervento dovrà fare oggetto di una normale domanda di costruzione.

Normativa per la trasformazione degli edifici

Gli interventi sugli edifici situati fuori dalle zone edificabili coinvolgono diversi aspetti, anche delicati, che richiedono una adeguata normativa che definisca le modalità e i criteri dell'operazione. A questo scopo é stato redatto un nuovo articolo - 46 bis - della norma di attuazione del PR.

MF, aprile 1995

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 23 ottobre 2018 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale del progetto di adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del PR del Comune di Vezia**

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

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

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

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

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

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

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

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli inse-

diamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

- Rapporto di pianificazione (ottobre 2018);
- Regolamento edilizio (ottobre 2018);
- Piano delle zone (scala 1:2'000, ottobre 2018);
- Piano dell'urbanizzazione (scala 1:2'000, ottobre 2018).

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

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

- Sezione logistica27.11.2018
- Sezione protezione aria, acqua e suolo04.01.2019
- Sezione dell'agricoltura17.01.2019
- Sezione forestale11.02.2019
- Ufficio dei corsi d'acqua20.02.2019
- Ufficio della natura e del paesaggio25.02.2019
- Sezione della mobilità11.03.2019
- Ufficio beni culturali17.12.2019

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha introdotto modifiche formali e procedurali legate ai piani regolatori comunali. Tra gli aggiornamenti più rilevanti vanno annoverati i documenti cartografici, i quali sono ridotti a due piani (il piano delle zone (PZ) ed il piano dell'urbanizzazione (PU), il nuovo documento costituito dal programma dell'urbanizzazione, l'integrazione del programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione così come la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione (NAPR) in un regolamento edilizio. Nei contenuti, la Lst ha inoltre aggiornato e ridefinito l'elenco delle diverse zone di utilizzazione cui ogni PR deve fare riferimen-

to. La stessa legge prevede infine la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali.

Con la procedura in oggetto, il Municipio di Vezia sottopone al Dipartimento del territorio, per esame preliminare, una proposta di adeguamento alla LST del proprio strumento pianificatorio. In particolare, l'Esecutivo comunale ha allestito un nuovo piano delle zone, che integra i contenuti dei piani delle zone, del paesaggio e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico vigenti, un nuovo piano dell'urbanizzazione, che riassume le informazioni degli attuali piani del traffico e dei servizi pubblici così come un Regolamento edilizio che sostituisce le norme di attuazione del PR.

Sebbene di principio si tratti di un adeguamento formale dei piani e delle norme di attuazione in vigore alla LST, quest'operazione ha comportato, in alcuni casi, delle modifiche di merito. Nella maggior parte dei casi quest'ultime sono intese a trovare la corrispondenza fra vincoli in formato LALPT ed i nuovi vincoli previsti dalla LST e a definire una nuova e confacente destinazione d'uso per quelle superfici residue per le quali il PR in vigore non prevedeva alcun azionamento.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. PREMESSA

Il piano regolatore comunale è stato impostato e concepito negli anni '80 ed è stato approvato nel 1989. Sono pertanto trascorsi più di 30 anni dalla sua entrata in vigore, questo significa che in base a quanto sancito dagli articoli 21 LPT, rispettivamente 33 Lst, sono abbondantemente trascorsi i tempi entro i quali sottoporre il piano ad una verifica complessiva. Ciò premesso e in ragione dei compiti che vedranno impegnato il Municipio per dar seguito agli indirizzi e alle misure delle schede R6 (Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili) e R10 (Qualità degli insediamenti) del Piano direttore, adottate dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018, così come l'adattamento alla legislazione federale e cantonale applicabile, si impone un aggiornamento complessivo dello strumento pianificatorio comunale. In quest'ottica, benché il Municipio sottolinei che la presente procedura non va considerata né una revisione di Piano regolatore, né l'occasione per apportare delle modifiche o delle correzioni di contenuto alle attuali NAPR, il Dipartimento si riserva la facoltà di formulare eventuali ulteriori osservazioni che vanno al di là delle valutazioni riguardanti quanto proposto in questa sede e che meritano di essere considerate nell'ambito della futura revisione di PR.

Infine, si segnala che su alcuni punti vi è un rimando ad osservazioni già formulate dal DT in occasione di altri esami preliminari intervenuti a cavallo tra la richiesta del Municipio ed il presente esame di cui, ovviamente, con la presente procedura non si è potuto tenere conto.

4.2. OSSERVAZIONI PUNTUALI

La proposta comunale di adeguamento del PR di Vezia alla LST è sostanzialmente condivisa. Alcuni aspetti necessitano comunque di essere approfonditi o completati negli atti che saranno sottoposti all'adozione del Consiglio comunale.

4.2.1. Piano delle zone

a Zona per il lavoro

In merito allo stralcio della superficie libera computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici prevista dal PR in vigore in corrispondenza della zona artigianale in località Prato dei Galli, il Dipartimento segnala la necessità di meglio motivare la scelta. Non è, infatti, sufficiente giustificare la misura affermando l'inattualità del vincolo in un contesto in cui il quadro legislativo di ordine superiore promuove ed incentiva il mantenimento e la creazione di aree libere e verdi a beneficio della qualità del costruito.

Volendo interpretare quanto proposto dal Municipio, si potrebbe immaginare che l'incremento dell'indice riferito all'area verde minima (dal 20% al 40%) sia inteso a bilanciare lo stralcio della superficie codificata attualmente dal PR come area libera. Nondimeno, considerato lo stato dei luoghi che vede tale superficie in gran parte edificata e pavimentata, il Dipartimento è dell'avviso che questo possa ben difficilmente avere un effetto concreto sul territorio a corto/medio termine e, ad ogni modo, l'intento andrebbe esplicitato nella documentazione con la relativa ponderazione di interessi.

Alla luce di quanto precede, il Municipio è chiamato a chinarsi nuovamente sul tema, approfondendolo nei termini suesposti.

b Zona forestale

Il Dipartimento segnala che in corrispondenza del mappale 362 RFD Vezia è stato considerato un dissodamento mai realizzato (richiesta annullata con decisione del CdS del 26 marzo 2014). Il limite del bosco va quindi riportato allo stato originale, come da decisione di accertamento del 15 dicembre 1998.

c Zona di protezione delle acque di superficie

Per le zone di protezione delle acque di superficie si rimanda all'esame preliminare dipartimentale specifico.

d Zone e vincoli di protezione della natura

Poiché i contenuti della riserva naturale della Bolla di San Martino sono interamente disciplinati dall'omonimo Piano regolatore cantonale, si chiede di rappresentare a PR unicamente il perimetro che si riferisce alla riserva naturale, eliminando quindi dal PZ l'indicazione del perimetro del Piano regolatore cantonale e delle specifiche zone di protezione (ZPNC1 e ZPNC2).

4.2.2. Piano dell'urbanizzazione

a Mobilità lenta

Si chiede di rappresentare nel PU i percorsi ciclabili d'interesse regionale facendo riferimento all'allegato 1.

b Posteggi pubblici

Così come previsto dal PR in vigore, nel PU all'esame non è stato indicato il numero di stalli corrispondente a ciascun posteggio pubblico, come invece richiesto dalle Linee guida cantonali quali supporto per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione. Sebbene, quindi, da un punto di vista formale la trasposizione della pianificazione vigente è corretta, occorre adeguare lo strumento pianificato-

rio all'obbligo di indicare sia nelle rappresentazioni grafiche che nel Regolamento edilizio il numero di stalli previsto per ciascun posteggio pubblico.

Si coglie inoltre l'occasione per ricordare che, così come segnalato nell'EP del 14 luglio 2014 relativo a via S. Gottardo, via Kosciuszko e Villa Negroni, è necessario codificare a PR il vincolo di P+R di circa 100 posti auto previsto dalla scheda R/M3 del Piano direttore in corrispondenza del comparto di Villa Negroni, vicino al centro commerciale.

c Linee di arretramento

Le linee di arretramento sono rappresentate correttamente nel PU. Si chiede nondimeno di definire e rappresentare all'interno dello stesso anche quelle relative all'autostrada e all'area ferroviaria.

4.2.3. Norme di attuazione

Art. 16 – Edifici in pendio articolati sulla verticale

L'adeguamento dell'articolo, conformemente alle indicazioni contenute nelle Linee guida cantonali quali supporto per l'allestimento del Regolamento edilizio, introduce il concetto che si riferisce all'inserimento armonioso degli edifici. Secondo l'accezione positiva della LST, ogni progetto deve infatti di principio influire positivamente sul paesaggio. Questo significa che la morfologia naturale del territorio dev'essere preservata nella maggior misura possibile, evitando quindi riempimenti e sistemazioni che creano pianori artificiali sostenuti da alti muri di contenimento in luoghi inadeguati, come invece spesso capita per le edificazioni in pendio articolate sulla verticale.

Ciò premesso e valutati i risultati alterni che si ottengono permettendo l'edificazione di case a gradoni, soprattutto per quanto riguarda gli accessi veicolari e i muri di sostegno che si realizzano per permettere l'apertura sui lati di abitazioni che sarebbero in alternativa dei seminterrati, il Dipartimento si interroga sulla reale necessità di disporre di questa tipologia edificatoria in un territorio come quello di Vezia. La limitazione a due volumi e la necessità di specificare diversi elementi della loro progettazione (circolazioni, muri di contenimento, dimensioni, mantenimento della morfologia del terreno) sono infatti misure di contenimento dell'impatto a testimonianza dell'effettiva difficoltà a controllarlo.

Il Municipio è pertanto chiamato, alla luce delle proprie peculiarità paesaggistiche, ad approfondire la tematica valutando l'opportunità di vietare questo tipo di edificazione all'interno del comprensorio comunale (come in altri Comuni del Cantone) o di definire dei comparti specifici in cui autorizzarla, ritenuto che ad oggi le zone residenziali all'interno delle quali le case a gradoni sono permesse comprendono praticamente tutta l'area edificabile.

Art. 20 – Zona intensiva per l'abitazione

Conformemente alle Linee guida cantonali, il secondo capoverso stabilisce che all'interno della zona intensiva per l'abitazione sono ammesse costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi, purché siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Le norme particolari riferite alla zona R2s (cpv. 4) ammettono, invece, costruzioni destinate all'abitazione o ad attività di produzione di servizi di tipo turistico, commerciale amministrativo ed escludono qualsiasi tipo di azienda artigianale. Le stesse escludono quindi costruzioni destinate alla produzione di beni. Alla luce delle conside-

razioni che precedono, per chiarezza d'informazione e per evitare malintesi in fase di procedura edilizia, si chiede di valutare l'opportunità di creare un articolo ad hoc per la zona R2s oppure di specificare i contenuti ammessi delle tre zone intensive per l'abitazione all'interno dei capoversi che si riferiscono alle norme particolari di ciascuna zona (R2, R2s e R3).

Osservato che le distanze dalle strade sono indicate all'art. 8 pto II RE, il Dipartimento ritiene che l'indicazione di questo parametro all'interno delle norme particolari di zona costituisce una ripetizione e, per questa ragione, andrebbe stralciata. Tale osservazione vale anche per gli artt. 21 e 22 RE.

Art. 21 – Zona mista

Secondo le disposizioni dell'art. 43 OIF il grado di sensibilità al rumore (GdS) dev'essere assegnato conformemente alla destinazione d'uso di ciascuna zona. Per quanto attiene alla zona mista, dunque, dev'essere attribuito il GdS in funzione della destinazione d'uso preponderante. Ritenuto tuttavia che, così come formulata, la normativa ammette una non specifica quota di attività di produzione di bene e servizi purché compatibili con l'ambiente abitativo, va assegnato cautelativamente il GdS II. In alternativa, come previsto dalle Linee guida cantonali, è necessario esplicitare che per ogni singolo edificio, la SUL abitativa dev'essere inferiore al 50% della SUL realizzata.

Si segnala inoltre che quanto previsto dal cpv. 2 lett. b, ovvero che i locali maggiormente esposti a rumore sono da destinare ad attività non abitative, appare di difficile attuazione nonché foriero di incomprensioni e problemi di interpretazione. Come indicato, a una zona con contenuti prevalentemente abitativi o di attività che siano compatibili con l'ambiente abitativo il rumore nei locali dovrà rispettare i valori di esposizione del GdS, stabiliti dall'OIF e quindi, conformemente all'OIF, saranno compatibili con l'abitazione. Il cpv. 2 lett b non trova quindi nessuna base nella legislazione ambientale contro il rumore. Non dovrebbero infatti esistere locali "maggiormente esposti al rumore" se in tutti i locali è garantito un rumore compatibile con l'ambiente abitativo.

Art. 24 – Zona artigianale AR

La quota massima delle costruzioni nella zona AR in località Prato dei Galli dev'essere corretta nel senso di riportare il valore così come da normative in vigore (309 mslm). Da un punto di vista formale si chiede inoltre di sostituire la dicitura *zona artigianale in zona per la produzione di beni non intensiva*, conformemente alle nuove definizioni di zona previste dalla Lst.

Art. 26 – Piani di quartiere

Nel PZ sono vincolate a Piano di quartiere (PQ 1 in località Forni-Costa) due aree distinte, separate dalla strada di via Ferrate, mentre a livello normativo queste sono gestite come un'unica superficie, conformemente al PR vigente.

Visto quanto sopra, si sottolinea che qualora la volontà fosse quella di procedere con due PQ distinti, come indicato negli elaborati grafici, è necessario adeguare le normative di conseguenza.

A titolo abbondanziale, il DT segnala che in linea generale la gestione di un'ampia superficie con un solo PQ diventa spesso inutilmente onerosa a livello procedurale allorquando si rende necessario apportare una modifica allo stesso. Nella fattispecie, si chiede quindi all'ente pianificante di valutare l'opportunità di prevedere

per il comparto Forni-Costa due PQ distinti, caratterizzati da requisiti qualitativi specifici ed accomunati da requisiti qualitativi generali.

Art. 27 – Zona per scopi pubblici

È necessario completare l'articolo con l'attribuzione del GdS a tutte le zone per scopi pubblici, come già previsto dall'art. 33 NAPR in vigore.

In merito alla denominazione della zona per scopi pubblici n. 11 si segnala che nel caso in cui la stessa venga adibita unicamente ad area di raccolta degli scarti vegetali senza lavorazione e conseguente trasformazione in compost, sarà necessario modificare la denominazione in "Piazza di raccolta degli scarti vegetali in località Gerbone".

Dal punto di vista formale si chiede infine di modificare l'acronimo AP in SP.

Art. 31 – Zone di protezione della natura

Si chiede di elencare in modo distinto le differenti zone di protezione della natura che interessano il territorio di Vezia.

Art. 32 – Zona di protezione delle acque di superficie

Il Dipartimento si è espresso sulla variante specifica riferita alla definizione delle zone di protezione delle acque di superficie con esame preliminare separato. Si rimanda pertanto alle osservazioni formulate in quella sede.

Art. 34 – Fasce alberate

Art. 48 – Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Trattandosi di un adeguamento formale alla LST, si conviene che l'unica fascia alberata riportata nel PZ sia prevista lungo il comparto artigianale in località Prati dei Galli, conformemente al PR in vigore.

Il Dipartimento richiama tuttavia l'attenzione del Municipio su questo tema, il quale dovrà essere approfondito e sviluppato nell'ambito della futura revisione del PR. In particolare, poiché le fasce alberate concorrono a creare o a migliorare gli assi a forte percorrenza dell'insediamento (filari alberati ammessi tra l'altro come arredi stradali, di piazze pubbliche e posteggi dall'Art.49) o a qualificare i comparti residenziali più intensivi, si ritiene che le stesse possano essere estese in altro comparti del Comune.

Art. 40 – Immissioni foniche

Quanto specificato nella normativa si riferisce a comparti non definiti sul Piano delle zone. Ad ogni modo, lo stesso risulta obsoleto e ridondante in quanto già previsto dall'OIF e in tal senso si giustifica uno stralcio dello stesso.

Art. 41 – Impianti per la telefonia mobile

Viste le richieste circa la necessità di adeguare la nomenclatura di ogni zona, l'ente pianificante dovrà provvedere ad aggiornare conseguentemente il presente articolo.

Art. 43 – Zona di protezione delle acque sotterranee

L'articolo è formulato conformemente alle Linee guida cantonali. Cionondimeno, per completezza, si chiede di adeguare il secondo capoverso nel seguente modo: "Per gli interventi all'interno della zona di protezione del pozzo di captazione Man- no 2 si applicano le disposizioni legali settoriali vigenti (LPAC; OPAC), le corri-

spondenti normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004), nonché le prescrizioni del Decreto Esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11 gennaio 1972".

Art. 44 – Zone e vincoli di protezione della natura

Si chiede di modificare l'articolo nel modo seguente: "Il Piano delle zone riporta a titolo orientativo la Riserva naturale Bolla di San Martino. Al suo interno fanno stato i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino".

4.3. CONFORMITÀ CON LA LEGISLAZIONE AMBIENTALE

4.3.1. Approvvigionamento idrico

Sebbene il Comune di Vezia abbia avviato l'aggiornamento del Piano generale di smaltimento delle acque (PGS), al momento non lo stesso non è ancora stato concretizzato attraverso una procedura formale.

Al proposito si ricorda che la modifica della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011, il cui Messaggio è stato licenziato dal CdS con risoluzione n.7630 del 6 febbraio 2019, prevede che la rete di smaltimento delle acque e la rete delle infrastrutture per l'approvvigionamento vengano inseriti nel programma d'urbanizzazione. L'adeguamento del PR alla Lst richiede dunque l'avanzamento e il coordinamento con questa pianificazione settoriale, oltre che con la rete idrica di approvvigionamento delle acque.

4.3.2. Prevenzione degli incidenti rilevanti

Il Municipio è invitato a inserire nel PZ una fascia larga 100 metri, all'interno della zona edificabile, attorno alla ferrovia, alle strade cantonali e al gasdotto, entro la quale le disposizioni del PR permettono l'inserimento di nuove strutture sensibili solamente sulla base di una valutazione del rischio.

4.4. BENI CULTURALI

Il Dipartimento sottolinea che, come più volte segnalato all'ente pianificante, è necessario aggiornare il PR comunale anche per tutti gli aspetti che si riferiscono alla tutela dei beni culturali e all'archeologia. Le osservazioni che seguono sono pertanto formulate in quest'ottica.

4.4.1. Introduzione

Secondo i disposti dell'art. 20 LBC, la decisione di proteggere i beni culturali immobili è presa nell'ambito dell'adozione dei piani regolatori comunali. Il Dipartimento del Territorio, di regola nell'esame preliminare, indica quali sono gli immobili d'interesse cantonale da proteggere e si esprime sulle proposte relative ai beni d'interesse locale elaborate dal Comune (art. 15 Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 - RBC). La decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR (art. 20 cpv. 3 LBC), mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni di importanza storico-architettonica. Il Cantone elabora e tiene aggiornato il censimento dei beni culturali siti su tutto il

territorio cantonale (art. 31 RBC), i cui dati sono conservati nella banca dati del Sistema d'informazione dei beni culturali (SIBC), e lo trasmette ai Municipi (art. 12 RBC), cosicché essi possano decidere con cognizione di causa quali sono gli edifici e manufatti degni di essere protetti come beni culturali locali, da sottoporre al Consiglio comunale (art. 20 LBC).

Il censimento dei beni culturali raccoglie e coordina tutte le informazioni relative ai beni culturali mobili e immobili esistenti sul territorio cantonale (art. 31 RBC). Per sua natura non può essere considerato esaustivo ed è dunque in costante evoluzione e arricchimento. Esso costituisce uno strumento operativo, che aiuta come detto a decidere con cognizione di causa quali beni culturali sono meritevoli di protezione, ma i cui risultati devono essere verificati, affinati e, se del caso, completati dal Comune.

4.4.2. Beni culturali d'interesse cantonale

a Tutele in vigore

Attualmente sono considerati beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della LBC:

- Parti originali della Villa Negroni e giardino antistante, mapp. 265;
- Parco retrostante Villa Negroni, mausoleo della famiglia Morosini e oratorio di San Giuseppe, mapp. 269;
- Oratorio di San Martino e casa cappellanica, mapp. 405.

Le stesse sono confermate dallo scrivente Dipartimento

b Proposte di nuove tutele

Complesso di Villa Negroni

Del complesso sono attualmente protetti (si vedano le due risoluzioni del Dipartimento della Pubblica Educazione del 13 ottobre 1958 e 29 dicembre 1959, pubblicate su FU del 5 gennaio 1960):

- a) Villa Negroni (mapp. 265, sede del Centro di Studi Bancari, proprietà della Città di Lugano), in particolare:
 - la parte originale dell'edificio dell'inizio XVIII sec. (ala meridionale e risvolto di parete sulla strada cantonale) con giardino a terrazzo;
 - ornamenti di giardino in pietra e ferro;
 - parte centrale della cancellata in ferro del XVIII sec.;
 - pilastri di sostegno con vasi di pietra di Saltrio;
 - portale settecentesco in beola, nella costruzione aggiunta.
- b) Parco retrostante la villa Negroni con l'oratorio di San Giuseppe e il Mausoleo di famiglia (mapp. 269 - proprietà dell'Associazione italiana di Lugano per gli anziani).

A questi si aggiunge la richiesta di estendere la tutela a tutta Villa Negroni nel senso di comprendere sia l'edificio dell'inizio XVIII sec., eretto agli inizi del Settecento da Carlo Morosini, che le parti aggiunte nel 1910 dal figlio del conte Alessandro Negroni di Milano, Gian Antonio. La documentazione dovrà pertanto essere adeguata in tal senso.

Casa unifamiliare Graf

Su territorio del comune di Vezia si conserva un edificio di fondamentale importanza per la storia dell'architettura del Cantone Ticino: si tratta della casa unifamiliare Graf (mapp. 179), costruita nel 1963-1966 dall'arch. Franco Ponti. Essa è stata inserita nell'elenco di 64 edifici del Moderno meritevoli di protezione cantonale e nell'opuscolo intitolato "La tutela del Moderno nel Cantone Ticino" edito dal Cantone nel 2012. Si invita pertanto a formalizzarne la tutela di questo oggetto (allegato 2).

4.4.3. Beni culturali d'interesse locale

a Tutele in vigore

Attualmente sono protetti quali beni culturali d'interesse locale ai sensi della LBC:

- chiesa parrocchiale di Santa Maria Annunziata (mapp. 297), già protetta sul piano cantonale e stralciata dall'Elenco dei monumenti storici ed artistici del Cantone Ticino con risoluzione del Dipartimento dell'ambiente del 12 agosto 1985 (pubblicata su FU del 24 gennaio 1986);
- masseria al Gerbone (mapp. 554). In particolare la tutela comprende l'edificio principale al mapp. 554 sub A (scheda SIBC A27039), l'edificio secondario (fienile) al mapp. 554 sub B (scheda SIBC A31814) e l'aia selciata tra l'edificio principale e quello secondario (scheda SIBC A31798). La tutela è entrata in vigore il 3 aprile 2019 con approvazione della Variante PR denominata "Masseria Gerbone", per questo motivo la stessa non figura nella documentazione all'esame. Questo elemento dovrà nondimeno essere considerato nell'allestimento della documentazione per la successiva fase di adozione ed approvazione.

b Aggiornamento dell'Inventario dei beni culturali protetti d'interesse locale ai sensi della

Premessa

Come anticipato sopra, si ricorda al Municipio la necessità di procedere a una revisione completa dell'Inventario dei beni culturali locali. A riguardo giova richiamare il Messaggio n. 7128 del 7 ottobre 2015 Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN – Società Ticinese per l'Arte e la Natura "Un futuro per il nostro passato: per un'efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese" e il Messaggio n. 7544 del 13 giugno 2018 Modifica della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC), concernenti la revisione della LBC e del RBC, in quanto trattano, tra gli altri, il tema delle procedure che i Comuni dovrebbero adottare al fine di concretizzare con il PR una vera ed efficace protezione delle costruzioni di importanza storico-architettonica. In particolare nel disegno di revisione del RBC, all'art. 16, è descritta la metodologia da usare. Anche se giustamente non è possibile imporre al Comune di Vezia tale metodologia, poiché la modifica della LBC non è ancora entrata in vigore, non è d'altra parte possibile fare astrazione del fatto che negli ultimi anni il Dipartimento del territorio abbia condotto delle riflessioni esaustive su questo tema

Metodologia

Nel messaggio governativo sono precisati molti aspetti relativi al censimento dei beni culturali e al ruolo dei vari attori nei processi culturali e amministrativi riguar-

danti l'identificazione e la protezione dei beni culturali locali. Più precisamente, il processo di patrimonializzazione, il quale deve essere svolto nella massima trasparenza e tracciabilità, al fine di garantire l'esplicitazione dell'interesse pubblico nella politica di protezione del patrimonio, come pure i diritti dei proprietari sottoposti al vincolo, dovrebbe seguire questi differenti momenti:

- l'Ufficio beni culturali (UBC) allestisce il censimento dei beni culturali sulla base delle conoscenze note e lo fornisce al Municipio;
- il consulente del Municipio verifica i dati del censimento, se del caso completandoli e correggendoli: infatti potrebbero esistere edifici e manufatti che non figurano nell'elenco dei beni censiti inviato al Municipio, perché non conosciuti, inediti o di difficile accesso e/o visibilità. Nulla esclude che a questo elenco possano pertanto essere aggiunti altri edifici o testimonianze materiali meritevoli di conservazione e valorizzazione. In secondo luogo, il consulente svolge una lettura territoriale critica e raffinata, eseguendo una prima scrematura degli oggetti del censimento, indicando, con chiarezza descrittiva e metodologica, i motivi che giustificano l'esclusione di determinati edifici o manufatti: per gli oggetti esclusi non è necessario elaborare una scheda apposita (vale la sommaria scheda di censimento). Nel proprio rapporto, il consulente inserisce una scheda descrittiva per ogni singolo bene culturale degno di conservazione, una graduatoria (punteggio) elaborata sulla base di criteri scientifici (fanno stato quelli elencati ai punti successivi della presente lettera) e distinta per tipologia di oggetti. In funzione di tale graduatoria il consulente illustra nel Rapporto la proposta di tutela di tutti questi oggetti;
- sulla base di questo Rapporto il Municipio sceglie quali oggetti ritiene di dover tutelare e quali no, in ragione di una completa ed esaustiva ponderazione di interessi che deve essere esplicitata con chiarezza nel Rapporto di pianificazione. E' questo un aspetto cruciale dell'intero processo di patrimonializzazione dei beni culturali;
- il DT esamina l'incarto, verificando la validità scientifica del Rapporto del consulente ed esprimendosi sulla ponderazione degli interessi contenuta nel Rapporto di pianificazione;
- il Consiglio comunale, prendendo atto di tutti i documenti, delle valutazioni e dei differenti pareri, decide delle tutele a livello locale (art. 20 LBC). Anche la decisione del legislativo comunale deve essere frutto di una ponderazione di interessi, che deve essere esplicitata nella documentazione che verrà pubblicata e trasmessa al CdS per approvazione.

Le 34 schede del SIBC relative all'Inventario e censimento dei beni culturali di Vezia possono essere richieste al competente Ufficio dei beni culturali. Al proposito si segnalano i seguenti beni che dovranno essere ad ogni modo analizzati dell'ambito del processo sopra descritto:

- Cimitero (mapp. 406), a diretto contatto con il complesso monumentale di San Martino; vi sono diversi monumenti funebri di pregio;
- Casa ex Boillat (mapp. 404) edificata su progetto dell'arch. Franco Ponti nel 1970-72
- Casa (mapp. 65), nel nucleo, risalente al XVII sec., che presenta un'interessante loggia all'ultimo piano;

- Cappella (mapp. 322), costruita quale ex voto nel corso del XX sec., importante anche per la sua collocazione lungo la strada che porta a San Martino;
- Affresco raffigurante l'Arcangelo Gabriele del XVII sec. nel portico della Maseria alla Piana (mapp. 586).

4.4.4. Perimetri di rispetto per i beni culturali protetti

a Premessa

Nel PR in vigore sono presenti delle Zone protezione monumenti (PM) inserite a suo tempo dal Comune e gestite dall'art. 48 NAPR che recita "Allo scopo di salvaguardare la visibilità e la prospettiva dei monumenti così come valorizzarne l'immagine storico ambientale, sono state istituite delle zone di protezione (PM). Per qualsiasi intervento suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico ed estetico al fine di garantire l'integrità del monumento e procurargli un contorno decoroso".

Il testo che compare a p. 5 (punto 3) del Rapporto di pianificazione riguardante i perimetri di rispetto è di difficile comprensione: sembreremmo che il Comune proponga di convertire, mediante l'attuale Variante PR, le zone PM in perimetri di rispetto istituiti sulla base dell'art. 22 cpv. 2 LBC. Al proposito, si ricorda che il perimetro di rispetto LBC è uno strumento pianificatorio che consente di esercitare un controllo sulle modifiche degli edifici e dei manufatti adiacenti a un bene protetto, come pure eventuali modifiche del terreno. Si tratta in particolare di assicurare che tali modifiche non abbiano a compromettere o pregiudicare l'edificio o il manufatto tutelato, senza per questo modificare la destinazione d'uso delle superfici interessate e le loro potenzialità edificatorie definite dal PR.

b Perimetri di rispetto per i beni culturali cantonali

Nel Piano delle zone sono riportati tre perimetri di rispetto cantonali, la cui estensione non corrisponde però a quella trasmessa dal DT al Comune nel 2014. Il Municipio è pertanto chiamato a:

- istituire un solo perimetro di rispetto per il Complesso di Villa Negroni e non due (uno per la villa e uno per il parco) (allegato 3);
- correggere il perimetro di rispetto per il complesso di S. Martino (allegato 4);
- inserire il nuovo perimetro di rispetto per Casa Graf (allegato 5).

Il Dipartimento specifica inoltre che questi si caratterizzano per i seguenti obiettivi e criteri:

Perimetro di rispetto per il complesso di Villa Negroni

Obiettivo: lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del complesso tutelato (villa articolata in due edifici distinti; oratorio; giardini e parchi con cinta) ubicato ai margini di un declivio preminente, per qualità architettonica e paesaggistica, sul piano del Vedeggio (autostrada; linea ferroviaria; linea veloce) e nel complesso contesto urbanistico odierno (città diffusa; strada cantonale; area edificabile verso nord). Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere l'isolamento, la visibilità e la preminenza del complesso tutelato, in particolare agendo specialmente sulle sistemazioni e modifiche delle infrastrutture viarie, sull'ubicazione di even-

tuali nuovi edifici nelle aree stradali e la strutturazione architettonica (aperture, tetti) degli edifici esistenti.

Estensione: l'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, visto il carattere particolare (parco; giardino) e la preminenza architettonica, paesaggistica e monumentale del complesso protetto, per la conservazione del carattere del sito si ritiene necessario assegnare al perimetro, che ha come baricentro la villa stessa, una grande estensione; verso nord il limite è dato dagli edifici inseriti nell'area edificabile, a est si è ritenuto sufficiente mantenere il limite della strada cantonale, a meridione è stata inserita l'area edificabile appena oltre il ruscello, a ovest il limite è il piede della scarpata sul piano del Vedeggio, includendo così tutte le infrastrutture viarie.

Criteri d'applicazione: le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi stradali e pedonali; posteggi; infrastrutture stradali e ferroviarie; spazi liberi di correlazione; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali del complesso protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi adiacenti all'edificio o ai giardini e parchi tutelati o destinati alla viabilità (posteggio; pavimentazione stradale; sistemazione arredo urbano; percorsi stradali o pedonali). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate si richiede lo studio dei volumi in rapporto al complesso monumentale o ai manufatti protetti. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità, anche contemporaneo.

Conflitti: le norme pianificatorie dovranno essere adeguate alle misure di protezione adottate.

Perimetro di rispetto per il complesso di San Martino

Obiettivo: Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del complesso tutelato (oratorio e casa cappellania, cui si aggiunge il monumentale cimitero), isolato rispetto all'edificio esistente e in posizione dominante sulla sommità della collina. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere l'isolamento e la preminenza del complesso tutelato, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (boschi, percorsi stradali).

Estensione: l'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione del complesso, completato dall'ampio cimitero monumentale, per la conservazione del carattere del sito si è ritenuto sufficiente assegnare al perimetro un'estensione limitata alla sommità boschiva della collina, escludendo le prime case dell'area edificabile che potranno avere una dinamica costruttiva propria; sono per contro importanti, e per questo inserite nel perimetro, le strutture viarie che permettono di accedere al complesso protetto, come pure le adiacenti aree boschive.

Criteri d'applicazione: le modifiche architettoniche (manufatti funzionali per il cimitero) e del territorio (prati, percorsi stradali e pedonali, posteggi, giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali del complesso protetto, in particolare per quel che

riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi adiacenti all'edificio (bosco) o destinati alla viabilità (posteggio; pavimentazione stradale; sistemazione arredo urbano; percorsi stradali o pedonali). In caso di eventuali modifiche del territorio o di nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità, anche contemporaneo.

Conflitti: fatte salve le indicazioni esposte in questa sede, il perimetro è congruente con le norme pianificatorie delle aree edificabili e nelle zone per scopi pubblici.

Perimetro di rispetto per Casa Graf al mapp. 179

Obiettivo: lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, relativamente isolato rispetto agli altri edifici posti nelle vicinanze, e ai margini dell'autostrada. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica dell'edificio tutelato, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici esistenti.

Estensione: l'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione dell'edificio protetto, per la conservazione del significato spaziale dell'edificio si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude verso settentrione, oriente e occidente le aree immediatamente adiacenti all'edificio, oggi utilizzate come giardino e limitate dall'autostrada e dalla strada comunale, mentre verso meridione include il settore dell'area edificabile a contatto con la villa protetta.

Criteri d'applicazione: le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente e o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio dei volumi in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti: il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti.

c Perimetri di rispetto per i beni culturali locali

Si prende atto con piacere che il Municipio intende istituire un perimetro di rispetto per la chiesa parrocchiale di Santa Maria Annunziata, bene culturale locale. A mente del DT, l'estensione proposta per lo stesso è però troppo ridotta, dal momento che corrisponde al mappale su cui sorge il bene. In funzione degli obiettivi perseguiti da questo strumento, si invita il Municipio a valutare l'opportunità di estendere il perimetro proposto.

Con la tutela della masseria Gerbona, citata al precedente punto 4.4.3.a è inoltre entrato in vigore il relativo perimetro di rispetto, che deve essere inserito nei Piani e nell'articolo del RE.

Infine si segnala al Municipio che, benché il cpv. 3 dell'36 RE riprenda correttamente il testo illustrato nel cpv. 3 dell'art. 53 delle Linee guida cantonale sul Rego-

lamento edilizio, pubblicata nel dicembre 2014, è nel frattempo emersa l'esigenza di procedere a un suo aggiornamento, limitando la necessità di coinvolgere l'UBC nell'esame di tutte le istanze edilizie ai soli perimetri di rispetto di interesse cantonale. Nei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali locali tale esigenza non è più data. S'invita pertanto il Municipio ad aggiornare conseguentemente il cpv. 3 dell'36 RE.

4.4.5. Perimetri d'interesse archeologico

Su indicazione del Servizio archeologia dell'UBC, il Dipartimento segnala che occorre istituire il perimetro d'interesse archeologico denominato "San Martino" così come indicato nel piano all'allegato 6. Esso è giustificato dal fatto che l'omonimo oratorio, in posizione dominante, è circondato da rovine, celate dalla vegetazione del bosco. La posizione della chiesa e i resti murari inducono ad ipotizzare che quello del San Martino fosse - almeno nelle prime fasi costruttive - un edificio di culto inserito in un contesto fortificato, forse risalente all'epoca romana. Nel 1978-1979 e nel 1993-1994 sono stati eseguiti da parte dell'UBC un'indagine parietale e uno scavo archeologico all'interno dell'edificio, che hanno permesso di stabilire la presenza di diverse costruzioni, precedenti l'attuale, risalenti a diversi momenti storici. Nel corso dei due interventi sono venute alla luce diverse fasi costruttive.

4.4.6. Regolamento edilizio

Sulla base delle considerazioni di cui sopra è inoltre necessario aggiornare, oltre che i Piani, gli articoli normativi. Di seguito sono illustrate le modifiche che andranno integrate nella documentazione che verrà presentata per approvazione:

Art. 35 – Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCC 1	Casa cappellana di S. Martino	A1613
BCC 2	Oratorio di S. Martino	A1607
BCC 3	Giardino antistante la villa Negroni	A7177
BCC 4	Mausoleo della famiglia Morosini	A1610
BCC 5	Oratorio di S. Giuseppe	A1609
BCC 6	Parco retrostante Villa Negroni	A7175
BCC 7	Parti originali della Villa Negroni	PAe7176.1 A7176
BCC 8	Casa Graf	A793

2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCL 1	Chiesa di S. Maria Annunziata	A1608
BCL 2	Masseria Gerbone, formata dall'edificio , dall'edificio secondario (fienile) e dall'aia selciata	A27039, A31814, A31798

3. Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
6. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e al cpv. 2.

Art. 36 – Perimetri di rispetto

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	Perimetro di rispetto bene culturale	n. scheda SIBC
PRisp 1	Complesso di Villa Negroni	PRisp743
PRisp 2	Parco Morosini	
PRisp 3 2	Complesso di S. Martino	PRisp744
PRisp 3	Casa Graf	PRisp745

2. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse locale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

	Perimetro di rispetto bene culturale	n. scheda SIBC
PRisp 4	Chiesa di S. Maria Annunziata	A1608 PRisp2142
PRisp 5	Masseria Gerbone	PRisp2141

3. Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 37 – Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 38 – Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici

Perimetro di interesse archeologico

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

	Perimetro di interesse archeologico	n. scheda SIBC
PIA 1	Complesso di S. Martino	PIA321

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

1. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

5. CONCLUSIONI

La presente procedura di adeguamento del PR alla LST ha posto in luce il fatto che la stessa si fonda su un PR il cui impianto è stato concepito ormai oltre un trentennio fa. Il PR necessita, pertanto, di essere oggetto quanto prima di una verifica generale, così come richiesto dai disposti degli articoli 21 LPT e 33 Lst. Questo processo va letto anche nell'ottica di conformarsi, nel suo insieme, alle nuove disposizioni federali e cantonali nel frattempo entrate in vigore, così come alla pianificazione d'ordine superiore (PD).

L'adeguamento del PR alla LST che ha un carattere di natura prevalentemente formale è condiviso e preavvisato favorevolmente. Sono stati evidenziati alcuni aspetti puntuali che dovrebbero permettere al Municipio di affinare in modo consono i documenti da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

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

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello

sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

6. **COMUNICAZIONE**

Invio normale:

al Municipio di Vezia
 Via Daldini 13
 6943 Vezia.

Invio esterno:

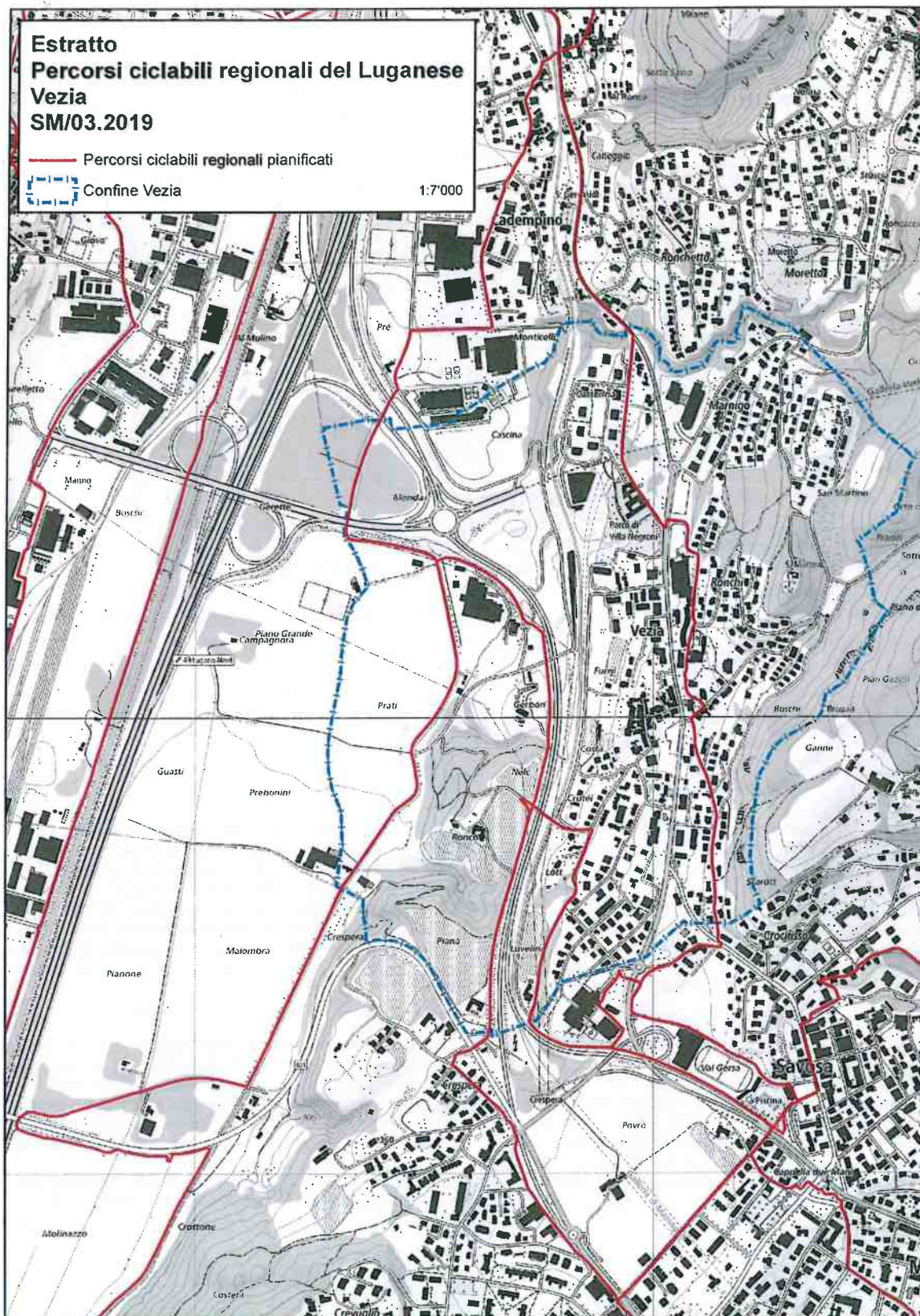
al pianificatore
 Planidea SA (info@planidea.ch).

Invio interno:

- alla Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):
 - Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
- all'Ufficio della natura e del paesaggio (dt-sm@ti.ch);
- all'Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);
- alla Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
- alla Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (dt-spaas@ti.ch);
- alla Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);
- all'Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);
- alla Sezione dell'agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
- alla Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch).

7. ALLEGATI

Gli allegati sono forniti unicamente al Municipio.

Allegato 1 *Percorsi ciclabili regionali (cfr. pto 4.2.2.a)*

Allegato 2 Scheda casa Graf (cfr. pto 4.4.2.b)**CASA UNIFAMILIARE GRAF**

Via Ressega, 1

Vezia — Lött — part. 179

Censimento Vezia

N. scheda

A793

**DATI BASE****Altra denominazione****Genere**

casa unifamiliare

Funzione originaria**Autore — Tipo d'intervento — Datazione**Ponti, Franco — **progettazione** — 1963-1966**TUTELA****Grado di tutela**bene culturale d'interesse **cantonale****Stato della tutela**

proposta

STORIA E DESCRIZIONE

Casa Graf fu progettata nel 1963 e **costruita** nel 1966. L'edificio si trova a valle del nucleo di Vezia, su un declivio **orientato** verso il piano del Vedeggio. Il volume in legno poggia su quattro speroni in sasso a vista (Disch 1983, p. 63). La zona giorno al pianterreno è costituita da un ampio spazio **centrale** aperto con il camino al centro, circondato lungo tutto il **perimetro** da ampie aperture. Attorno al soggiorno sono organizzati in modo stellare i blocchi in **muratura** con gli spazi secondari (cucina e servizi) o particolari (studio e biblioteca) (Fumagalli 1998, p. 38). Nel **sottotetto** al primo piano, cui si accede da una scala lignea, sono ubicate le camere, illuminate dalla grande vetrata **triangolare** che caratterizza il prospetto principale. Gli ambienti in legno **contrastano** con la muratura in pietra grezza **richiamando** la tradizione locale. L'**arredamento** interno è parte integrante del **pro-getto**.

Linguaggio architettonico generale

Franco Ponti può essere **considerato** uno dei principali sostenitori della corrente ticinese orientata verso l'**architettura organica**, **sviluppatasi** in Ticino nella seconda metà degli anni '50. Le affinità con l'architettura e le **concezioni progettuali** di Frank Lloyd Wright sono **evidenti nelle sue opere**: la finalità degli spazi e il loro **aspetto estetico** ispirato alla **semplicità**, alla **razionalità** e alla **continuità** tra i vari ambienti abitativi, così come l'inserimento dell'edificio nel **paesaggio** circostante sono aspetti **essenziali** delle sue opere. Ponti non si limita tuttavia a copiare ed **interpretare**, ma riesce a coniare una propria versione "**prealpina**" dell'architettura organica.

L'architetto ticinese non è **interessato** ad edifici "**impersonali**" di grandi **dimensioni** **contraddistinti** dall'**anonimato**. I suoi progetti, principalmente di case **unifamiliari** non più alte di due/tre piani, si basano



infatti sui suoi stretti legami con i suoi clienti, con cui **intrattiene** un vero e proprio rapporto di amicizia, che si protrae ben oltre la **conclusione** dei lavori e grazie al quale impara a conoscerne le **abitudini**, i gusti e i modi di vivere.

Un'altra peculiarità dell'architettura di Ponti (che lo **accomuna** però a Brivio) è l'**attenzione** che nei suoi progetti rivolge alla geometria "dove l'**elemento** sostanziale come il quadrato, il **rettangolo**, il triangolo e la loro **traduzione tridimensionale** in cubo, **parallelepipedo** o **piramide** sono elementi compositivi ma anche soggetto che porta alla forma **complessiva**" (Fumagalli 1998, p. 31).

Franco Ponti **promuove** un'architettura costruita con il sapere dell'**artigiano** e con l'utilizzo di **materiali** costruttivi naturali, **principalmente** la pietra e il legno. Nei suoi progetti viene inoltre **considerato** il luogo dove sorge l'edificio, il clima, i **materiali** a disposizione, con **particolare** attenzione alla tradizione costruttiva locale (Galli 2001, p. 44).

NOTE BIOGRAFICHE

Franco Ponti (*1921, †1984). L'architetto nasce a **Bellinzona** il 21 febbraio del 1921 da Santino e Maddalena, nata Deon. Frequenta le scuole dell'obbligo a Bellinzona e ottiene la maturità federale al Collegio Papio di Ascona. In seguito si trasferisce all'ETH di Zurigo; inizialmente si iscrive ai corsi di ingegneria **meccanica**, per poi cambiare ed iscriversi alla facoltà di **architettura**. Dopo tre anni Ponti abbandona gli studi per tornare a Bellinzona, dove apre uno studio assieme a Peppo Brivio, con il quale collaborerà fino al 1950 (case d'appartamenti a **Ravecchia**; casa del fratello **Armando** a Bellinzona). Dal 1950 al 1953 lavora in proprio ed in seguito si trasferisce rispettivamente a Milano, Ascona e Sion. Nel 1955 si **stabilisce definitivamente** a Lugano; in questo periodo **progetta** alcuni dei suoi edifici più significativi quali ad esempio casa Spoerl a **Muzzano**, casa Boni a Massagno, casa Graf a Vezia, casa Tognola a Biasca e il quartiere San Michele a Caslano. Dal 1969 al 1979 lavora in associazione con Milo Navone (casa Tognola a Grono, casa Tettamanti a Castagnola, casa Bolla a Castro, casa Boillat a Vezia, casa Masoni ad Arogno, casa Marchi a Porza, casa **Cattaneo** ad Aldesago e casa Maurino a Biasca). Nel 1978 è nominato membro della FAS. Muore a Lugano il 24 ottobre del 1984.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di **conservazione** dell'edificio è molto buono.

ISOS

Il comparto non è stato rilevato dall'ISOS.

PROTEZIONE IN CASO DI CONFLITTO ARMATO O DI CATASTROFE

Casa Graf è considerata d'importanza regionale (categoria B) nell'*Inventario federale dei beni culturali da proteggere in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni d'emergenza* (si veda Legge federale sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni d'emergenza del 20 giugno 2014).

TUTELA AI SENSI DELLA LBC

Descrizione della tutela

Si propone di **proteggere** Casa Graf (scheda SIBC n. A793) quale bene culturale d'**interesse cantonale** ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC).

Motivo della tutela

Casa Graf riprende le concezioni progettuali proprie dell'architettura organica di Frank Lloyd Wright con **influenze** nordiche. È considerata una pietra miliare della maturità progettuale di Franco Ponti e uno dei suoi capolavori. In questo edificio sono infatti "sintetizzate le intuizioni che hanno caratterizzato di volta in volta i progetti precedenti, dalle ricerche sugli **elementi costituenti** e la loro espressione materica ai riscontri spaziali sull'importanza dei tetti, dall'**approfondimento** delle gerarchie interne (suddivisione degli spazi in primari e secondari) alle rispettive risposte formali" (Fumagalli 1998, p. 38).

"In casa Graf si assiste a un processo di semplificazione estrema delle forme utilizzate (quadrato e rettangolo composti fra loro secondo gli assi cardinali), alla ricerca della continuità fra i diversi spazi e verso la natura circostante, all'espressione esterna delle **gerarchie** spaziali interne grazie al tetto a due falde posto sul quadrato centrale e al richiamo **simbolico** di **semplici** elementi architettonici per la "casa



dell'uomo" (grande tetto a due falde, **contrafforti** in pietra che la **ancorano** al suolo, simbolo del rifugio). Casa Graf, con molti **adattamenti**, servirà da prototipo per **numerosi** progetti successivi" (Fumagalli 1998, p. 40).

Estensione della tutela

La protezione di Casa Graf si estende **all'oggetto** nel suo insieme, in tutte le sue parti e **strutture** interne ed **esterne**.

Perimetro di rispetto

Per Casa Graf è istituito un perimetro di rispetto **cantonale** ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC (si veda PRisp745 Perimetro di rispetto per la casa unifamiliare Graf).

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI SUL BENE PROTETTO

Nessuna.

EFFETTI DELLA TUTELA

Valgono i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997, del relativo Regolamento sulla protezione dei beni culturali (RLBC) del 6 aprile 2004 e le **raccomandazioni** inerenti al restauro emanate dalla Confederazione (*Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera*, 2007).

DOCUMENTAZIONE D'ARCHIVIO

Fondazione Archivi Architetti Ticinesi (AAT), Bellinzona

Fondo 001, Franco Ponti

Progetto 6 mappa 12: 124 disegni originali, piani di progetto, esecutivi e dettagli

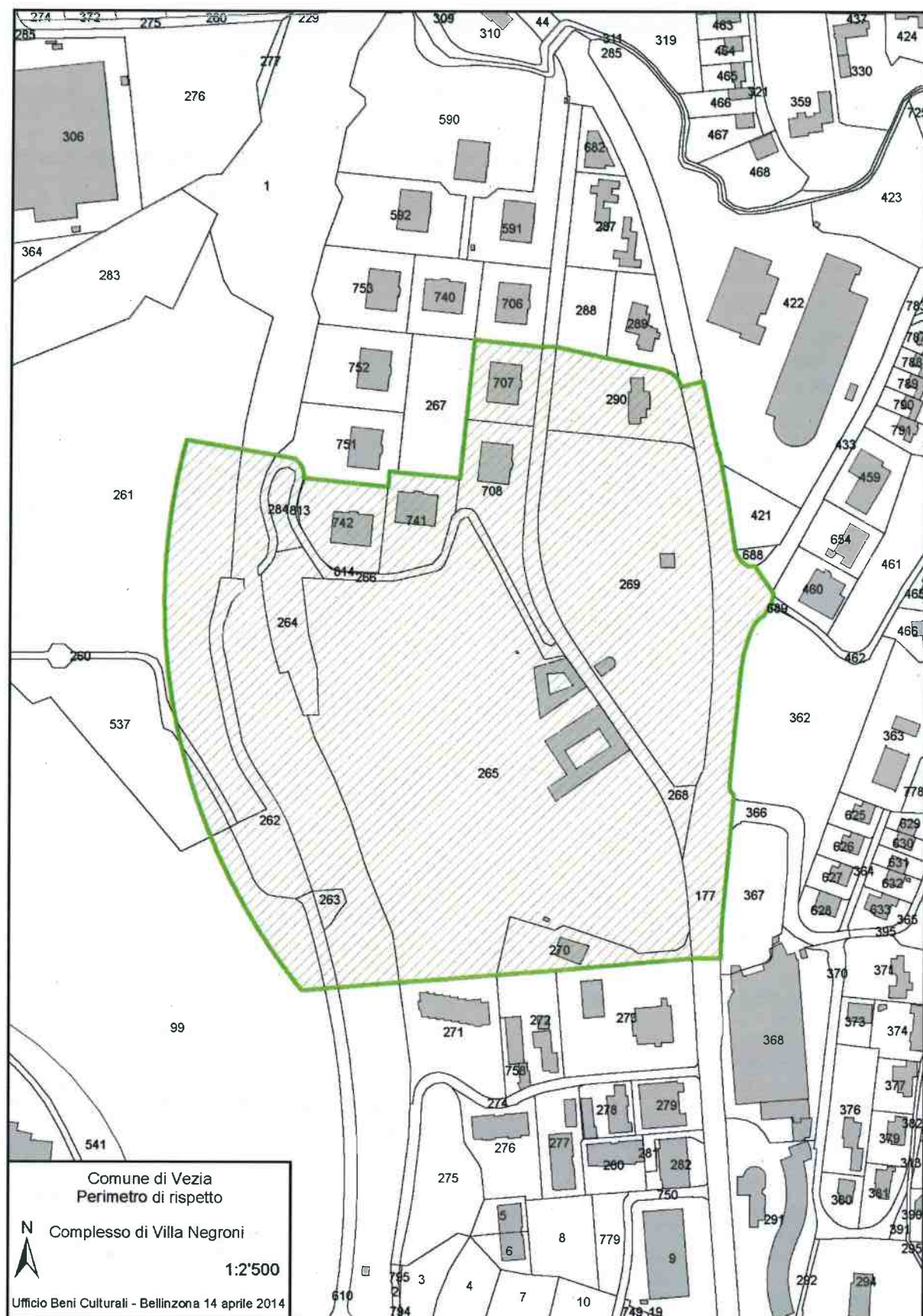
Scatola 4-5, incarto 006: documentazione varia.

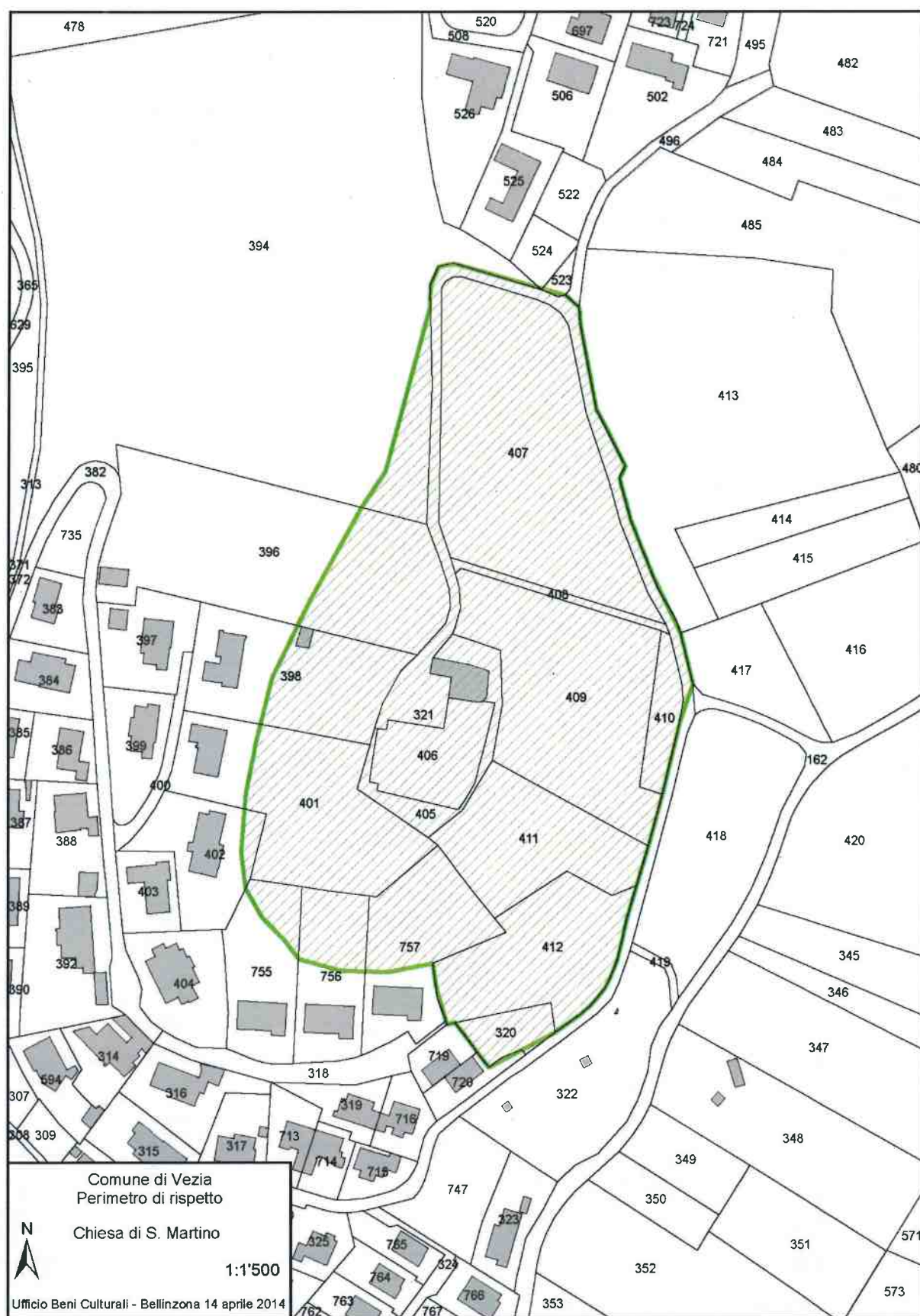
BIBLIOGRAFIA

- "Diario dell'architetto", ARCHI, n. 1, 2007
- AAVV, *Guida d'arte della Svizzera italiana*, Bellinzona 2007, p. 287
- Carloni Tita e Fumagalli Paolo, "Die 60er Jahre in der Schweiz", Werk BW, n. 7-8, 1989
- Carloni Tita, "Architettura organica ticinese 1960-75: definizioni e ipotesi", ARCHI, n. 2, 2001, p. 15
- Carloni Tita, "Tra conservazione e innovazione, architettura in Ticino dal 1930 al 1980", in Disch Peter, *50 anni di architettura in Ticino 1930-1980*, Bellinzona-Lugano 1983, pp. 4-11 e in Boga Thomas (a cura di), *Tessiner Architekten. Bauten und Entwürfe 1960-1985. Ticino architects. Buildings and projects 1960-1985. Architetti ticinesi. Edifici e progetti 1960-1985*, Zürich 1986, pp. 26-31
- Carloni Tita, "Un po' come Epicuro" in *Franco Ponti architetto 1921-1984: documenti del Fondo Franco Ponti di AAT*, [Lugano] 1998, pp. 19-25
- Caruso Alberto, "Lo scandalo di Caslano", ARCHI, n. 3, 1999, p. 10
- Disch Peter, *50 anni di architettura in Ticino 1930-1980*, Quaderni della Rivista Tecnica della Svizzera italiana, Bellinzona-Lugano 1983, p. 63
- *Franco Ponti architetto 1921-1984: documenti del Fondo Franco Ponti di AAT*, [Lugano] 1998
- Fumagalli Paolo, "Architetture e case torri negli anni '50 in Ticino", ARCHI, n. 1, 2008, pp. 16-23
- Fumagalli Paolo, "Il legno di Ponti", ARCHI, n. 1, 2007, p. 50
- Fumagalli Paolo, "Un'analisi" in *Franco Ponti architetto 1921-1984: documenti del Fondo Franco Ponti di AAT*, [Lugano] 1998, pp. 27-45
- Galli Mirko, "Franco Ponti e Milo Navone: intervista a Milo Navone", ARCHI, n. 2, 2001 pp. 44-53



- Graf Franz, "Casa Graf", in *Corso di Tecnologia 2*, Accademia di Architettura, semestre, 2006-2007 (dattiloscritto).
- Masiero Roberto, "Laboratorio Ticino", ARCHI, n. 5, 2000
- Navone Nicola "Fonti, paradigmi, modelli: brevi note sull'architettura degli anni '50 in Ticino", *Archivio Storico Ticinese*, n. 136, 2004, pp. 257-280
- Navone Nicola, "Peppo Brivio und die Tessiner Architektur der 1950er Jahre", *TEC21*, n. 35, 2005, p. 23

Allegato 3 Perimetro di rispetto cantonale complesso Villa Negrone (cfr. pto 4.4.4.b)

Allegato 4 *Perimetro di rispetto cantonale chiesa S. Martino (cfr. pto 4.4.4.b)*

Allegato 5 *Perimetro di rispetto cantonale casa Graf (cfr. pto 4.4.4.b)*

Allegato 6 Perimetro di interesse archeologico San Martino (cfr. 4.4.5)