



COMUNE DI VACALLO

## MESSAGGIO MUNICIPALE No. 66/2024

# ADOZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE ALLA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

Vacallo, 26 febbraio 2024 / RM 3563

Lodevole  
Consiglio Comunale  
6833 Vacallo

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio, il Municipio vi chiede l'esame e l'adozione della variante di Piano regolatore (PR), per l'adeguamento del PR di Vacallo alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

### 1. PREMESSA

Il piano regolatore (PR) del Comune di Vacallo è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione n. 6271 del 2 dicembre 1997 e successive risoluzioni di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR.

Il PR in vigore è inoltre completato dal piano particolareggiato ex-Clinica S. Felice (PRP-ZSF), approvato dal CdS con ris. no. 1903 del 6 maggio 2003 e dal piano particolareggiato Zona Loco (PRP-ZL), approvato dal CdS con ris. n. 5562 del 22 settembre 1987.

Con Messaggio municipale No. 37/2027, il Consiglio comunale, nella seduta del 18.12.2017, ha approvato il credito per l'aggiornamento del Piano regolatore comunale condividendone gli interventi, fra i quali l'adeguamento del Piano regolatore alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del quale oggi, con il presente messaggio, chiediamo l'adozione.

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

### 2. FORMA E PROCEDURA

All'inizio del 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento di applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione, 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.

### 3. ESAME PRELIMINARE CANTONALE E INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare della variante di PR in data 26 luglio 2023, formulando un preavviso favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto e l'esattezza formale di alcune proposte pianificatorie.

Le considerazioni generali e puntuali del DT, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte nell'allegato 1 del Rapporto di pianificazione, che accompagna gli atti aggiornati nella forma stabilita dalla LST per la procedura di adozione del Consiglio comunale e d'approvazione del Consiglio di Stato e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo.

Per quanto concerne l'informazione pubblica, il Municipio ha disposto il pubblico deposito degli atti di varianti di PR per il periodo di un mese, dal 8 gennaio al 10 febbraio 2022. Nei termini sono pervenute al Municipio 4 corrispondenze di privati. I temi sollevati concernevano:

- In riferimento al PRP S. Felice: acquisizione delle strade di servizio da parte del Comune, compatibilità tra la nuova zona mista S. Felice e la zona residenziale S. Felice, realizzazione dei percorsi pedonali mancanti.
- Ridimensionamento delle zone edificabili.
- Adeguamenti grafici della zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL1.
- Integrazione nella presente variante degli aggiornamenti relativi alle zone di pericolo e della procedura separata di variante riferita agli spazi riservati alle acque superficiali.
- Riduzione della sezione di un percorso pedonale.

Le osservazioni, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte nell'allegato 1 del Rapporto di pianificazione e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo.

#### **4. SINTESI DELLA VARIANTE DI PR**

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

In conformità alla LST ed al relativo Regolamento, la presente variante di PR porta all'allestimento di:

- PR sotto forma di geodati 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-CPCP
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici
  - regolamento edilizio, in sostituzione delle precedenti "Norme di attuazione" (NAPR).

#### **5. PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE (PAC)**

Nel giugno 2022 il comune di Vacallo si è dotato del PAC comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

La particolarità è che mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune.

Attraverso lo studio di tematiche precise definisce i concetti urbanistici da sviluppare. Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti di aggiornamento del Piano regolatore (PR), suddivise nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico.

Il PAC si applica alla porzione insediata del territorio comunale. Gli ambiti privi di insediamenti e di zone edificabili possono venire inclusi dal PAC se il Comune lo ritiene necessario.

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- Il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione.
- Il PAC è inteso come uno studio strategico di base. Il presupposto necessario per la sua elaborazione è la verifica del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore.

- Il PAC va elaborato entro 3 anni dall'entrata in vigore della scheda R6. Inoltre, sempre dall'entrata in vigore della scheda R6, le revisioni o le varianti di Piano regolatore che incidono in modo significativo sul dimensionamento del Piano regolatore e sull'assetto del territorio insediativo devono essere accompagnate dal PAC.

Il PAC è un documento di motivazione dell'azione politica presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale, inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.

## 6. CONTENUTO DELLA VARIANTE DI PR

Nei capitoli che seguono sono riassunte brevemente le caratteristiche della variante di PR, che, per facilitare la lettura del Messaggio, sono presentate in modo coerente alla struttura del Rapporto di pianificazione (cap. 5), che si richiama integralmente per maggiori dettagli.

### 6.1 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" (NAPR), secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

La LST prevede pure che sia allestito un programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario. Questo documento sarà allestito in un secondo tempo, assieme ad una serie di altre varianti 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:

- 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.

### 6.2 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, senza, di principio, rimettere in discussione né ridefinire azzonamenti esistenti e mantenere inalterato lo spirito delle norme (contenuti e parametri edificatori).

Per rispettare però le nuove esigenze pianificatorie, in alcuni casi si è dovuto procedere con modifiche più importanti che vanno oltre la formalità. Questi punti sono trattati nei capitoli che seguono e trattano in particolare:

- dell'istituzione dei comparti con disposizioni particolari in sostituzione dei riferimenti ai numeri di mappali nelle NAPR;
- lo stralcio di due capoversi riferiti alla suddivisione particellare non più attuali;
- l'aggiunta, per ogni singola zona per l'abitazione e per il lavoro, della percentuale minima di area verde;
- l'aggiunta nel RE di un articolo che regola l'obbligo di realizzazione di aree di svago.

Per agevolare la comprensione, nell'allegato 2 del Rapporto di pianificazione si è riportata la corrispondenza (a titolo indicativo) fra le denominazioni nuove secondo la LST e le denominazioni del PR in vigore secondo la LALPT.

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

### 6.3 PIANO DELLE ZONE

Nel nuovo piano delle zone confluiscono i vincoli contenuti nei seguenti documenti di PR in vigore aggiornati al 2023:

- piano delle zone
- piano del paesaggio/ambiente
- piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

Il nuovo piano delle zone a livello di geodati comprende principalmente le utilizzazioni di base (zone edificabili, agricole, bosco e acque), e le informazioni supplementari che determinano ulteriormente l'uso del territorio (zone di pericolo, di protezione natura, paesaggio, acque, ...).

L'adeguamento del PR 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.

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

Rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state aggiunte ulteriori modifiche scaturite anche dall'esito dell'esame preliminare e dalle osservazioni dei privati (vedi art. 5.3 cpv. 15-23 Rapporto di pianificazione).

### 6.4 PIANO DI URBANIZZAZIONE

Il nuovo Piano di urbanizzazione (PU) comprende gli elementi contenuti nei precedenti Piano del traffico.

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 cantonale. La linea guida "Piano dell'urbanizzazione – Programma di urbanizzazione" allestita dall'Autorità cantonale nel dicembre 2014 costituisce il punto di riferimento per l'allestimento e la rappresentazione del piano d'urbanizzazione.

Per quanto riguarda queste scelte, oltre a quanto chiarito nei commenti a piè di pagina del nuovo regolamento edilizio, all'art. 5.4, cpv.i 1-12 del Rapporto di pianificazione, si aggiungono alcuni commenti, ai quali si rimanda, sui principali adeguamenti che riguardano in modo particolare il piano dell'urbanizzazione.

Rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state aggiunte ulteriori modifiche scaturite dall'esito dell'esame preliminare e dalle osservazioni dei privati, e meglio come all'art. 5.4 cpv.i 9-12 del Rapporto di pianificazione.

### 6.5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Come richiesto dalla LST, le norme di attuazione del PR in vigore (NAPR) sono state completamente riformulate seguendo la struttura indicata nelle Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (DT-SST; dicembre 2014), 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).

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.

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, puntualmente segnalate all'art. 5.5 cpv. 1-6 del Rapporto di pianificazione.

Inoltre, rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state apportate alcune modifiche, elencate ai cpv.i 7-10 dell'art. 5.5 del Rapporto di pianificazione.

Per facilitare la comprensione del Regolamento edilizio, nei commenti a piè di pagina è indicata la corrispondenza con gli articoli delle NAPR in vigore e sono illustrati nel dettaglio gli adeguamenti sopra richiamati. Si tratta sostanzialmente di una nuova strutturazione del testo, che ha lo scopo di creare un'uniformità logica e condivisa con gli altri piani regolatori del Cantone, predisponendo un quadro normativo completo, chiaro ed efficace.

## 6.6 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Come detto il PR in vigore è completato da due piani particolareggiati. Nell'ambito dell'adeguamento alla LST, in ragione del grado di completazione dei due PRP, è stato deciso di integrare tali strumenti nella struttura ordinaria di PR, sia dal punto di vista normativo che dal lato grafico. Alcuni piani vincolanti difficilmente integrabili nella struttura grafica dei nuovi Piani sono stati allegati al nuovo Regolamento edilizio.

## 6.7 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

L'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche alle zone di PR. Non si prevedono pertanto costi generati dalla presente variante per questo tipo di opere.

## 6.8 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione, dal momento che non modifica i vincoli in vigore bensì ne adegua la forma alla LST.

## 7. RELAZIONE CON LEGGI SUPERIORI E PIANIFICAZIONI LIMITROFE

Gli atti che costituiscono la variante per l'adeguamento del PR alla LST fanno riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

### Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Come detto, la presente variante costituisce l'adeguamento alla LST del piano regolatore in vigore, come richiesto dalla LST stessa.

A supporto dell'allestimento di questi atti, il DT ha emanato una serie di linee guida. In particolare, si è tenuto conto delle seguenti linee guida:

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

## 8. 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.

## 9. COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

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

## 10. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore. Sono ripresi nel limite del possibile i perimetri di protezione vigenti, adeguati alla mappa catastale aggiornata. Sono inoltre riportati, a carattere indicativo, i vincoli di protezione stabiliti da pianificazioni di ordine superiore.

## 11. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt. In entrata, si evidenzia che la presente variante di PR risponde ad un obbligo di legge, in particolare alla LST, che prevede l'adeguamento dei PR al formato e contenuti prescritti dalla 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.

Il presente messaggio è demandato per esame alla Commissione del piano regolatore.

In conclusione, sulla base delle considerazioni sopra esposte e rimanendo a disposizione per fornire, in sede di discussione, tutte le necessarie informazioni che riterrete utili chiedere e richiamato l'incarto della variante di PR per l'adeguamento del PR alla LST di progetto, che è parte integrante del presente messaggio, il Municipio vi invita a voler

**r i s o l v e r e :**

- 1.** È adottata la variante di Piano regolatore per l'adeguamento del PR di Vacallo alla LST comprendente i seguenti atti:
  - Rapporto di pianificazione con allegati
  - Regolamento edilizio
  - Piano delle zone
  - Piano dell'urbanizzazione.
- 2.** Gli atti della variante di Piano regolatore per l'adeguamento del PR di Vacallo alla LST sono approvati nel loro complesso.
- 3.** Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione ai sensi della LST.

Con ossequio.

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
Marco Rizza

Il Segretario:  
Filippo Pezzati

Allegati: Rapporto di pianificazione  
Regolamento edilizio  
Piano delle zone e piano dell'urbanizzazione (scala ridotta)

Indirizzo consultazione portale cantonale di pubblicazione:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Vac-1st&idOggettoVariante=ch08zveb057100000&idPubblicazione=1>

Modalità decisionale: maggioranza assoluta dei membri del CC



## Adeguamento LST

Rapporto di pianificazione

Febbraio 2024

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

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**

# SOMMARIO

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA	3
1.2	FORMA E PROCEDURA	3
1.3	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	3
<b>2</b>	<b>SINTESI DELLA VARIANTE DI PR</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PR IN VIGORE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE (PAC)</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>VARIANTE DI PR</b>	<b>8</b>
5.1	OBIETTIVI	8
5.2	METODO	8
5.3	PIANO DELLE ZONE	9
5.4	PIANO DI URBANIZZAZIONE	12
5.5	REGOLAMENTO EDILIZIO	13
5.6	PIANI PARTICOLAREGGIATI	15
5.7	ALTRE MODIFICHE PUNTUALI	15
5.8	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	17
5.9	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	17
<b>6</b>	<b>RELAZIONE CON LEGGI SUPERIORI E PIANIFICAZIONI LIMITROFE</b>	<b>18</b>
6.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	18
6.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	18
6.3	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE	18
6.4	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	19
6.5	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	19
<b>7</b>	<b>PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>20</b>

## **ALLEGATI**

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

ALLEGATO 2 - DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE

ALLEGATO 3 – SEZIONI TIPO

# **1 INTRODUZIONE**

## **1.1 PREMESSA**

Il piano regolatore (PR) di Vacallo è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 6271 del 2 dicembre 1997 e successive Ris. di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR.

Il PR è inoltre completato da:

- il piano particolareggiato ex-Clinica S. Felice (PRP-ZSF), approvato dal CdS con Ris. n. 1903 del 6 maggio 2003.
- il piano particolareggiato Zona Loco (PRP-ZL), approvato dal CdS con Ris. n. 5562 del 22 settembre 1987.

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

Il presente adeguamento del PR alla Lst integra infine alcune varianti puntuali di PR che il Municipio ha ritenuto opportuno inserire nella presente procedura. Queste modifiche sono pure descritte nel presente rapporto di pianificazione e i contenuti sono integrati nei nuovi piani di PR in formato 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.

Il presente documento costituisce il rapporto di pianificazione che accompagna gli atti aggiornati nella forma stabilita dalla LST per la 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 Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare della variante di PR in data 26 luglio 2023, formulando un preavviso favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto e l'esattezza formale di alcune proposte pianificatorie.

Le osservazioni formulate dal Dipartimento del territorio riguardano i seguenti aspetti:

- Adeguamenti puntuali e grafici del piano delle zone
- Adeguamento delle zone di pericolo, (aggiornamento movimenti di versante e correzione degli alluvionamenti).

- Beni culturali;
  - Alcuni beni culturali non attribuiti ad interesse locale e cantonale nel PR sono da trattare in una procedura separata;
  - Istituzione del perimetro di rispetto per il bene culturale cantonale (comunicazione dell'esistenza di un perimetro di rispetto a quanto riportato nel piano d'indirizzo).
- Istituzione di un perimetro d'interesse archeologico (comunicazione dell'esistenza di un perimetro d'interesse archeologico rispetto a quanto riportato nel piano d'indirizzo).
- Integrazione degli spazi riservati alle acque superficiali, a seguito dell'approvazione della specifica variante, nel regolamento edilizio e nel piano delle zone.
- Adeguamenti puntuali e grafici del piano dell'urbanizzazione
- Adeguamento alla LST (osservazioni di dettaglio, in particolare per quanto riguarda la nomenclatura di certe zone e degli aspetti puntuali / formali su qualche articolo del Regolamento edilizio).

Il DT segnalava inoltre il percorso pedonale riportato nel PRP Loco del 1987, che da Via John Nosedà si sarebbe collegato a Via Loco. Considerato che l'edificazione nel frattempo realizzata non ne permette più il compimento, il vincolo è stralciato.

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 (ferie giudiziarie escluse), dal 10 gennaio al 8 febbraio 2022. Nei termini sono pervenute al Municipio 4 corrispondenze di privati. I temi sollevati concernevano:

- In riferimento al PRP S. Felice: acquisizione delle strade di servizio da parte del Comune, compatibilità tra la nuova zona mista S. Felice e la zona residenziale S. Felice, realizzazione dei percorsi pedonali mancanti.
- Ridimensionamento delle zone edificabili.
- Adeguamenti grafici della zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL1.
- Integrazione nella presente variante degli aggiornamenti relativi alle zone di pericolo e della procedura separata di variante riferita agli spazi riservati alle acque superficiali.
- Riduzione della sezione di un percorso pedonale.

Nel presente incarto si è tenuto conto di queste osservazioni, con le relative decisioni del Municipio. Esse sono riassunte in allegato 1 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

## 2 SINTESI DELLA VARIANTE DI PR

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

In conformità alla LST ed al relativo regolamento, la presente variante di PR porta all'allestimento di:

- PR sotto forma di geodati 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
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici
- regolamento edilizio, in sostituzione delle precedenti "Norme di attuazione".

## 3 PR IN VIGORE

Il PR in vigore elaborato nel novembre 1995 si compone dei seguenti atti:

	<b>PR</b> <i>(Ris. 6271 del 02.12.1997 e successive ris. per parti sospese e varianti)</i>
Norme	NAPR
Piani	Piano delle zone Piano del paesaggio/ambiente Piano del traffico Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico Piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto Piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni Piano con attribuzioni dei gradi di sensibilità
Atti indicativi	Rapporto di pianificazione Programma di realizzazione

Le NAPR e i piani grafici sono stati inoltre aggiornati in seguito all'approvazione di alcune varianti di PR intervenute in seguito.

Lo stato di PR aggiornato è disponibile sul portale del Comunale di Vacallo, nel quale si possono trovare le NAPR del 2010, e gli elaborati grafici del 2004 aggiornati al 2014.

Per facilitare la lettura, anche se giuridicamente non vincolanti, questi documenti sono ripresi in questa sede come riferimento.

A questi documenti vanno inoltre aggiunte alcune modifiche puntuali approvate più di recente e di cui occorre tenere conto. Si tratta della:

- Modifica di poco conto "**Fmn. 471**" di dicembre 2013, approvata dal DT il 9 aprile 2014.
- Modifica di poco conto "**Fmn. 964 parz. e 1479**" di dicembre 2013, approvata dal DT il 9 aprile 2014.
- Modifica di poco conto "**481 e 1553**" di dicembre 2013, approvata dal DT il 9 aprile 2014.
- Modifica di poco conto "**Fmn. 611**" di dicembre 2013, approvata dal DT il 9 aprile 2014.
- Variante di PR "**Spazio riservato alle acque**" di settembre 2021, approvata dal CdS il 31 maggio 2023.

## 4 **PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE (PAC)**

Nel giugno 2022 il comune di Vacallo si è dotato del PAC comunale, ovvero di uno studio di base che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

La particolarità è che mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune. Attraverso lo studio di tematiche precise definisce i concetti urbanistici da sviluppare. Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti di aggiornamento del Piano Regolatore (PR), suddivise nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico.

Il PAC si applica alla porzione insediata del territorio comunale. Gli ambiti privi di insediamenti e di zone edificabili possono venire inclusi dal PAC se il Comune lo ritiene necessario.

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- Il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione.
- Il PAC è inteso come uno studio strategico di base. Il presupposto necessario per la sua elaborazione è la verifica del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore.
- Il PAC va elaborato entro 3 anni dall'entrata in vigore della scheda R6. Inoltre, sempre dall'entrata in vigore della scheda R6, le revisioni o le varianti di Piano regolatore che incidono in modo significativo sul dimensionamento del Piano regolatore e sull'assetto del territorio insediativo devono essere accompagnate dal PAC.

Il PAC è un documento di motivazione dell'azione politica presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale, inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.

## 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 che sia allestito un programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario. Questo documento sarà allestito in un secondo tempo, assieme ad una serie di altre varianti 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:

- 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, e qualche piccola modifica identificata come varianti puntuali. Il Presente documento di principio non rimette in discussione né ridefinisce azionamenti esistenti e mantiene inalterato lo spirito delle norme (contenuti e parametri edificatori).

Segnaliamo comunque che per rispettare le nuove esigenze pianificatorie, in alcuni casi si è dovuto procedere con modifiche più importanti che vanno oltre la formalità. Questi punti sono trattati nei capitoli che seguono e trattano in particolare:

- dell'istituzione dei comparti con disposizioni particolari in sostituzione dei riferimenti ai numeri di mappali nelle NAPR;

- lo stralcio di due capoversi riferiti alla suddivisione particellare non più attuali;
- l'aggiunta, per ogni singola zona per l'abitazione e per il lavoro, della percentuale minima di area verde;
- l'aggiunta nel RE di un articolo che regola l'obbligo di realizzazione di aree di svago;
- Alcune modifiche puntuali legate allo stralcio e modifica di alcuni percorsi pedonali.

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.

### 5.3 PIANO DELLE ZONE

Nel nuovo piano delle zone confluiscono i vincoli contenuti nei seguenti documenti di PR in vigore aggiornati al 2023:

- piano delle zone
- piano del paesaggio/ambiente
- piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

Il nuovo piano delle zone a livello di geodati comprende principalmente le utilizzazioni di base (zone edificabili, agricole, bosco e acque), e le informazioni supplementari che determinano ulteriormente l'uso del territorio (zone di pericolo, di protezione natura, paesaggio, acque, ...)

La necessità di presentare le informazioni di PR sotto forma di geodati, nonché la ridefinizione delle diverse zone di utilizzazione previste dalla LST, hanno modificato in modo sostanziale la rappresentazione grafica dei piani, per questo colori, simboli, nomenclatura, numerazioni, ecc. spesso sono diversi rispetto a quelli presenti nei piani in vigore, anche se si tratta degli stessi oggetti.

L'adeguamento del PR 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.

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

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

- 1) Il PR vigente (ufficiale) risale alla metà degli anni '90, il confronto tra la **vecchia mappa catastale** con la nuova può portare a delle differenze del limite dei confini. Segnaliamo che in presenza di questi casi i limiti delle zone di utilizzazione sono stati adattati alla nuova mappa. Si tratta di modifiche di piccola entità che non portano a nessuna conseguenza pratica.
- 2) Il **limite del bosco esterno** alle zone edificabili è ora riferito al bosco riportato dal geometra sulla mappa catastale aggiornata. Potranno quindi esservi aumenti o riduzione di bosco con rispettivo adeguamento della zona d'utilizzazione circostante.

- 3) I **PRP Loco** e **PRP S. Felice** sono formalmente stralciati, i rispettivi contenuti pianificatori sono ora inclusi negli atti ordinari di PR (regolamento edilizio e piani settoriali). È stato necessario istituire delle nuove definizioni di zona (nuove denominazioni), tali zone mantengono comunque invariate le disposizioni e i parametri edificatori vigenti. Sono pure ripresi i vincoli AP, i vincoli di spazio libero, i posteggi pubblici, le linee d'arretramento, di costruzione e le alberature.
- 4) Per quanto riguarda i **nuclei**, sono stati ripresi gli articoli proposti dalle Linee guida cantonali, adattandoli ai contenuti delle norme in vigore per le tre tipologie di nucleo di Vacallo.  

Per la zona del **nucleo tradizionale** è stata ripresa la versione dell'articolo prevista per i nuclei di villaggio rurali, in quanto l'articolo in vigore prevede unicamente la destinazione residenziale.

Per la zona del **nucleo di nuova formazione** e per il **nucleo lineare** è stata ripresa la versione dell'articolo prevista per i nuclei di borghi, in quanto gli articoli in vigore prevedono esplicitamente altre destinazioni oltre a quella residenziale. Gli articoli per le due zone nucleo presentano inoltre una struttura più snella rispetto a quella ripresa per la zona del nucleo tradizionale, in accordo con le NAPR in vigore.
- 5) I nuovi Piani mostrano due tipologie distinte di **spazi liberi**: spazi liberi esclusivi e spazi liberi sovrapposti. Sul territorio di Vacallo troviamo in prevalenza gli spazi liberi sovrapposti alle zone edificabili, ma vi sono anche spazi liberi esclusivi, costituiti generalmente da parchi. Questi ultimi non permettono alcuna edificazione, e la vegetazione esistente (alberi protetti di pregio inseriti nella lista allegata al RE) deve essere mantenuta e non può essere eliminata.
- 6) Per le **zone di protezione della natura** d'importanza locale sono state riprese quelle indicate nelle NAPR in vigore.
- 7) I vincoli **AP-CP** sono ridenominati **zone per scopi pubblici** e sono mantenuti inalterati per ubicazione e contenuti, eccetto lo stralcio dell'impianto di compostaggio (decisione successiva all'esito dell'esame preliminare, illustrata al punto 18). Formalmente, ed in conformità alle disposizioni LST, non sono più distinti tra attrezzature e costruzioni, e nemmeno tra Comune e Altri Enti. Viene inoltre adottata una numerazione progressiva per elencarle. Per razionalità i medesimi vincoli che presentano la stessa tipologia sono aggregati in un'unica numerazione.
- 8) Nel PR in vigore, la **zona agricola** non si distingue dalla zona SAC. Questa distinzione viene invece riportata nei nuovi piani, che mostrano i perimetri aggiornati delle zone SAC ricevuti dal Cantone.
- 9) Le **aree non definite**, cioè rimaste in bianco nel PR in vigore, nell'ambito del presente adeguamento alla LST sono state assimilate alla zona di utilizzazione adiacente prevalente, rispettivamente agricola o bosco, per evitare la loro assegnazione alla zona senza destinazione specifica.
- 10) Le **strade private e forestali**, non più previste dalla LST ma presenti nei Piani in vigore, sono assegnate alla zona di utilizzazione adiacente, di regola zona edificabile o bosco.
- 11) Laddove **siepi e boschetti** si sovrappongono alla zona forestale si è scelto di mantenere solo il vincolo di zona forestale dal momento che questo è sufficiente per la loro tutela.
- 12) Il **limite del bosco accertato** è stato rappresentato solo laddove l'accertamento ha effettivamente avuto luogo, a contatto con le zone edificabili.

- 13) Le **zone senza destinazione specifica** di una certa entità sono mantenute come tali in quanto non è possibile in quest'ambito trovare delle proposte alternative.

Non si esclude che, con procedura separata, possano essere approfonditi i contenuti di queste aree e quindi assegnate a specifiche zone.

- 14) Rispetto al PR in vigore, sono stati inseriti i seguenti **dati aggiornati ricevuti dagli uffici cantonali** competenti:
- I beni culturali
  - Le zone SAC
  - Le zone di pericolo

Rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state aggiunte ulteriori modifiche scaturite anche dall'esito dell'esame preliminare e dalle osservazioni dei privati:

- 15) Modifica della terminologia della zona residenziale in **zona abitativa** e della zona artigianale-commerciale in **zona per il lavoro** e corrispettivo adeguamento anche nel regolamento edilizio.
- 16) Attribuzione alla **zona abitativa S. Felice** di parte del mapp. 1564 RFD dove è ubicato il posteggio 7 posti assegnato nel PR LALPT a strada di servizio.
- 17) In riferimento ad alcune norme particolari del RE nel piano delle zone sono rappresentati i **comparti con disposizioni particolare** di alcune zone edificabili; tale zona sovrapposta risolve i riferimenti ai numeri di mappali nelle NAPR dove sono già mutati o che potrebbero mutare in futuro;
- 18) È stato stralciato il vincolo zona per scopi pubblici "7 Impianto di compostaggio" sul mapp. 78p. RFD, l'area era stata vincolata a questo scopo tramite una variante approvata nel 1999 ma tale impianto non è stato realizzato; di conseguenza si è deciso di attribuire l'area alla zona agricola che peraltro già è utilizzata a tale scopo.
- 19) Lo **spazio riservato alle acque** è indicato nei nuovi Piani nell'ambito del presente adeguamento alla LST in quanto la procedura di variante separata è stata approvata il 31.5.2023 dal CdS.
- 20) I **beni culturali** sono stati ripresi come da PR vigente:
- Sono mantenuti soltanto i beni di interesse locale e cantonale, essi corrispondono ai dati forniti dal Cantone.  
  
Gli altri segnalati come: edifici significativi, torrino di trasformazione elettrica e corti interne sono esclusi e saranno trattati tramite procedura separata.
  - Per il **bene culturale di interesse cantonale** "chiesa dei SS. Simone e Giuda" è stato istituito il **perimetro di rispetto**.
- 21) È stato istituito il nuovo **perimetro di interesse archeologico** denominato "Perimetro d'interesse archeologico Chiesa dei Santi Simone e Giuda.

- 22) Le zone di pericolo sono aggiornate con i nuovi dati forniti dal Cantone. Si tratta di **Zone di pericolo in vigore o prossime all'approvazione** distinte secondo il loro grado di pericolo. Sono inoltre riportate anche le zone di pericolo indicativo.
- 23) A seguito di recenti accertamenti la **zona forestale** subisce delle modifiche in corrispondenza dei mapp. 487.488,490,501.

#### 5.4 PIANO DI URBANIZZAZIONE

Il nuovo Piano di urbanizzazione (PU) comprende gli elementi contenuti nei precedenti Piano del traffico.

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 cantonale. La linea guida "Piano dell'urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" allestita dall'Autorità cantonale nel Dicembre 2014 costituisce il punto di riferimento per l'allestimento e la rappresentazione del piano d'urbanizzazione.

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** è stata rivista e impostata sulla base di quanto indicato nello schema della rete viaria riportato nella scheda R/M 5 del Piano direttore cantonale.
- 2) Le **strade private e forestali** sono state attribuite a nuove zone di utilizzazione.
- 3) Nel PU vengono riportate delle strade di servizio in corrispondenza delle **strade private interne al PRP S. Felice e delle strade prevalentemente pedonali** al posto dei percorsi pedonali. Le Linee guida cantonali esplicitano che anche le strade private aperte al pubblico, come è il caso per le strade interne al quartiere S. Felice, devono essere assegnate alla categoria "strade". Per questa ragione nel PU le strade interne al quartiere vengono riportate come strade di servizio. Nel Regolamento edilizio al cpv. 4 dell'articolo sulle strade si esplicita come le strade di servizio all'interno del quartiere non siano soggette ad espropriazione e rimangano di proprietà privata. Discorso analogo per i pedonali indicati nei Piani in vigore del PRP. Questi ultimi, anch'essi, di proprietà privata ma aperti al pubblico, vengono riportati quali strade prevalentemente pedonali.
- 4) Le **linee d'arretramento** dall'area pubblica con le nuove disposizioni non sono più regolate a livello normativo ma devono essere rappresentate in forma grafica sul Piano d'urbanizzazione. Di regola si prevede una distanza di 4m dalle strade cantonali, così come stabilito dall'art.6a della LStr, e una distanza di 3m dalle altre strade e dai pedonali. Le linee d'arretramento non sono inoltre da prevedere lungo le strade poste fuori zona edificabile.
- 5) I **posteggi** sono stati rinumerati e distinti se all'aperto o coperti. Con il nuovo RE è ora necessario indicare il numero di posti-auto previsto per ogni singolo posteggio. Questo dato è stato ripreso dal rapporto di pianificazione della revisione generale del PR del 1997 e dalle successive Varianti.
- 6) Il PR attuale presenta tre tipi di **percorso pedonale**: percorso pedonale, percorso pedonale (tracciato indicativo), e passo pedonale pubblico.

Queste definizioni ora non trovano più corrispondenza con la nuova LST e devono essere ridefinite. In linea di principio le prime due categorie di pedonali, per i quali si prevedeva l'esproprio da parte del Comune con il PR 1995, sono attribuite alla **strada prevalentemente pedonale\***, e graficamente sono rappresentati come una superficie piena. Il passo pedonale pubblico è invece equiparabile a un diritto di passo, e per questo è classificato come percorso pedonale. Graficamente è indicato con una linea. Questi diritti di passo sono inoltre estesi su tutta la rete stradale del Comune in cui si vuole permettere il transito dei pedoni e anche dei ciclisti.

\* Occorre segnalare che le nuove disposizioni LST distinguono due categorie di pedonali: quelle ad uso esclusivo dei pedoni (strada pedonale), e quelle in cui è consentito il transito di altri utenti della strada (strada prevalentemente pedonale). Riteniamo che la strada prevalentemente pedonale, di fatto meno restrittiva, sia la categoria che più si avvicina alla concezione di pedonale concepita dal vecchio PR. Sarebbe opportuno per il Comune prevedere la distinzione tra le due categorie. La questione, se del caso, potrà essere approfondita in altra procedura.

- 7) Vengono indicate le **alberature** lungo le strade in luogo dei viali alberati riportati nei Piani in vigore.
- 8) Le **Piazze** vengono assegnate alla categoria delle strade prevalentemente pedonali, in quanto la definizione presente nel PR in vigore non è prevista dalle nuove disposizioni della LST.

Rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state aggiunte ulteriori modifiche scaturite dall'esito dell'esame preliminare e dalle osservazioni dei privati:

- 9) I **percorsi pedonali** e i **percorsi ciclabili locali** sono rappresentati nel piano dell'urbanizzazione soltanto dove non condividono il sedime con le strade pubbliche. Le strade consentono il transito di pedoni e ciclisti, dove non sono riservate misure contrarie di polizia, come specificato nel corrispondente articolo del RE.
- 10) Le **sezioni tipo** del piano del traffico sono riprese nel presente rapporto all'allegato 3.

## 5.5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Come richiesto dalla LST, le norme di attuazione del PR in vigore (NAPR) sono state completamente riformulate seguendo la struttura indicata nelle Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (DT-SST; dicembre 2014), 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)

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.

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. A titolo d'esempio è stato stralciato l'art.23 delle NAPR in vigore relativo ai Piani di quartiere facoltativi, non previsti dalle nuove disposizioni della LST.
- 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. A titolo d'esempio, il nuovo RE propone un capoverso non previsto dalle NAPR in vigore relativo al divieto di installazione di antenne paraboliche nella Zona del nucleo. Questa disposizione viene ora proposta dalle Linee guida cantonali.
- 3) Sono stati stralciati i richiami alle specifiche **norme superiori**, in quanto comunque applicabili. In particolare, sono stati eliminati gli articoli o le disposizioni che sono regolate da norme superiori; è il caso, ad esempio, per le disposizioni espresse all'art.26 riferite al risanamento energetico, che sono già regolate mediante l'art.40a della Legge edilizia cantonale.
- 4) L'adeguamento delle NAPR alla LST ha comportato la **creazione di alcuni articoli** specifici alla realtà comunale di Vacallo. In particolare, sono stati aggiunti degli articoli concernenti le nuove zone residenziali speciali, le aree di svago, i tintecci, gli edifici in pendio articolati sulla verticale, le definizioni.
- 5) **L'area verde minima** non è definita nelle singole zone edificabili nelle NAPR in vigore; in questa sede viene proposto di assegnare la percentuale minima di superficie da destinare all'area verde; tale percentuale è del 50% per le zone per l'abitazione e del 20% per le zone per il lavoro, in accordo con quanto riportato solitamente per questo tipo di zone.
- 6) Il nuovo articolo riguardante **l'area di svago** viene introdotto sulla base dell'art.27 della Legge edilizia cantonale. Il presente articolo riporta inoltre una percentuale minima del 15% della SUL dell'abitazione da destinare a tale scopo.

Rispetto al documento del piano d'indirizzo sono state apportate le seguenti modifiche:

- 7) Lo **stralcio** del capoverso riferito al tema della ricomposizione particellare nei seguenti articoli:
  - art 23 cpv 4 d) del RE (art. 6 Norme di attuazione PP Zona Loco) prevede: "la suddivisione particellare dovrà avvenire perpendicolarmente all'asse principale".

*Commento: tale disposizione non è più attuale in quanto la composizione fondiaria è stata completata e le edificazioni sono state realizzate;*

- "art. 27 cpv. 3 c) del RE (art. 50 cpv. 6 NAPR) prevede: "Inoltre all'interno della zona edificabile composta dai mappali No. 874 parte. 876 e 994 in località Rossolino, non è possibile inserire una strada di quartiere che possa permettere la suddivisione dell'area aperta all'edificazione".

*Commento: tale disposizione si riferisce ad una variante di PR approvata nel 2004. Essa non è più attuale in quanto i numeri di mappali e la composizione fondiaria sono mutati e le edificazioni sono state realizzate;*

- 8) È stata modificata la denominazione delle zone pubbliche P21 e P22 in "**Contenitori per la raccolta dei rifiuti**" in riferimento a quanto suggerito nell'esito dell'esame preliminare;
- 9) Sono stati riformulati alcuni articoli riferiti alle **norme edificatorie generali** e l'articolo della **zona degli spazi liberi** in coerenza con le ultime decisioni del CdS;
- 10) È stato abbandonato l'articolo 54 riferito alle **immissioni foniche** e nell'art. 13 al cpv 5 sono stati modificati i riferimenti ai comparti edificabili sottoposti a immissioni foniche superiori ai valori limite. Ora il documento di riferimento non è più il Piano delle zone, bensì il "catasto (cantonale) immissioni rumore stradale". Le singole procedure edilizie sono valutate caso per caso e in coerenza con il citato catasto, che è soggetto a periodici aggiornamenti da parte dell'autorità cantonale;

Per facilitare la comprensione del Regolamento edilizio, nei commenti a piè di pagina, a cui si rimanda, è indicata la corrispondenza con gli articoli delle NAPR in vigore e sono illustrati nel dettaglio gli adeguamenti sopra elencati. Si tratta sostanzialmente di una nuova strutturazione del testo, che ha lo scopo di creare un'uniformità logica e condivisa con gli altri piani regolatori del Cantone, predisponendo un quadro normativo completo, chiaro ed efficace.

## 5.6 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Come detto il PR in vigore è completato da due piani particolareggiati. Nell'ambito dell'adeguamento alla LST, in ragione del grado di completazione dei due PRP, è stato deciso di integrare tali strumenti nella struttura ordinaria di PR, sia dal punto di vista normativo che dal lato grafico. Alcuni piani vincolanti difficilmente integrabili nella struttura grafica dei nuovi Piani sono stati allegati al nuovo Regolamento edilizio.

## 5.7 ALTRE MODIFICHE PUNTUALI

In fase successiva all'esame preliminare, il Municipio di Vacallo ha ritenuto di integrare altre modifiche come gli stralci e la modifica di alcuni percorsi pedonali. Tali percorsi non sono ritenuti più necessari e considerata la complessità realizzativa dovuta alla situazione edificatoria, morfologica e fondiaria attuale non si intende procedere ai conseguenti espropri e realizzazioni. Tali connessioni pedonali sono indicate nel PR e PRP Loco in vigore (LALPT), segnatamente:

- 1) Stralcio del percorso pedonale tra Salita alle Scuole e Via alle Cascine
  - Il PR in vigore prevede il vincolo di percorso pedonale (tracciato indicativo (mapp. 1625p,143p,1503p,133p,1526p,1543p,1537p,1538p e 1539p RFD) e la sua continuazione con il vincolo di passo pedonale (mapp.1495p, 1496p, 1497p, 1498p, 1545p e 1546p).
  - La variante di PR prevede lo stralcio dei vincoli sopra citati, gli scorpori di terreno liberati (ca. 444 m<sup>2</sup>) inclusi all'interno della zona edificabile, essi sono attribuiti alla zona abitativa R3.
  - Il collegamento pedonale non è più ritenuto prioritario e le edificazioni sorte sui mappali circostanti ne hanno in parte compromesso la realizzazione, tali edificazioni hanno la loro accessibilità alla rete stradale pubblica attraverso diverse strade private che si collegano a via Pizzamiglio in prossimità della Salita alle Scuole e a via alle Cascine; dunque, si ritiene necessario lo stralcio del vincolo di percorso pedonale.

- 2) Stralcio del percorso pedonale tra Via Pizzamiglio e Via Fornace
  - Il PR in vigore prevede il vincolo di percorso pedonale (mapp. 157, 158p e 1246p RFD).
  - La variante di PR prevede lo stralcio del vincolo sopra citato, gli scorpori di terreno liberati (ca. 163 m<sup>2</sup>) sono inclusi all'interno della zona edificabile, essi sono attribuiti alla zona abitativa R5.
  - Il collegamento pedonale non è più ritenuto prioritario e non esiste una domanda di collegamento tra la via Fornace (strada privata) e via Pizzamiglio, si ritiene necessario lo stralcio del vincolo di percorso pedonale.
  
- 3) Stralcio del percorso pedonale tra Via Poeta F. Chiesa e Via Bellinzona
  - Il PR in vigore prevede il vincolo di percorso pedonale (mapp. 607p RFD).
  - La variante di PR prevede lo stralcio del vincolo sopra citato, gli scorpori di terreno liberati (ca. 88 m<sup>2</sup>) sono inclusi all'interno della zona edificabile, essi sono attribuiti alla zona abitativa R5+.
  - Questo percorso era previsto per collegare il parco giochi con via Bellinzona attraverso il passaggio un fondo privato, la situazione fondiaria e l'andamento morfologico del terreno rendono complicata la realizzazione. Attualmente il parco è accessibile da un diritto di passo pubblico sulla via Chiesa; dunque, si ritiene necessario lo stralcio del vincolo di percorso pedonale.
  
- 4) Stralcio del percorso pedonale tra la via J. Nosedà e una strada privata
  - Il PRP Loco in vigore prevede il vincolo di percorso pedonale indicativo (mapp. 1615p e 1551p RFD),
  - La variante di PR prevede lo stralcio del vincolo sopra citato, gli scorpori liberati (ca. 65 m<sup>2</sup>) sono inclusi all'interno della zona edificabile e sono attribuiti alla zona abitativa RL3.
  - Tale percorso in complemento a una di strada privata prevedeva il collegamento tra la via J. Nosedà e la via Loco, la lottizzazione del PRP ha avuto uno sviluppo differente rispetto a quello rappresentato nel piano particolareggiato. Il PRP prevede tre strade private indicative che consentono gli accessi alle lottizzazioni, di tali strade ne sono state realizzate solo due e la strada privata che doveva fungere da tramite tra la strada di servizio e il percorso pedonale non è stata realizzata. La situazione attuale delle edificazioni e delle pendenze non rende possibile tale collegamento, a seguito di quanto detto si ritiene necessario lo stralcio del vincolo di percorso pedonale.
  
- 5) Modifica del percorso pedonale tra via Bisbino e vicolo del Lirioni,
  - Il PR in vigore prevede il vincolo di percorso pedonale (mapp. 390p e 403p RFD)
  - La variante di PR prevede la modifica del tracciato del vincolo sopra citato verso il nucleo di Vacallo. Il tracciato viene modificato facendolo proseguire sul mapp. 390 invece di girare intorno all'edificazione sul mapp. 403. La variante, quindi, introduce un nuovo vincolo di strada prevalentemente pedonale su parte del mapp. 390 in proseguo al vincolo pedonale già in vigore. gli scorpori liberati (ca. 100 m<sup>2</sup>) sono aggregati alla zona del nucleo

tradizionale NT, mentre il nuovo vincolo di strada prevalentemente pedonale equivale a ca. 55 m<sup>2</sup>.

- La modifica è motivata da una più razionale prosecuzione del tracciato sullo stesso mappale che risulta già di proprietà comunale, invece di girare intorno all'edificazione esistente sul mapp. 403.

Le modifiche sopra descritte sono integrate nel piano dell'urbanizzazione e nel piano delle zone.

## **5.8 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE**

L'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche alle zone di PR.

Non si prevedono pertanto costi generati dalla presente variante per questo tipo di opere.

## **5.9 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE**

La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione in merito all'adeguamento alla LST, per contro lo stralcio dei percorsi pedonali comporta una riduzione dei costi a carico del Comune in riferimento agli espropri e alle realizzazioni.

## **6 RELAZIONE CON LEGGI SUPERIORI E PIANIFICAZIONI LIMITROFE**

### **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.

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)

La presente variante di PR:

- non ha incidenze negative sul paesaggio,
- valuta la necessità di richiedere un prelievo del plus valore (vedi cap. 6.5),

### **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 e le modifiche puntuali non comportano modifiche al compendio, in quanto si mantengono i vincoli ed i parametri edilizi già in vigore.

Il presente adeguamento del PR alla Lst non modifica la destinazione d'uso dei mappali coinvolti, né incide sulle loro possibilità edificatorie, mentre le modifiche della destinazione d'uso previste dalle varianti puntuali sono limitate e non influiscono sui dati della contenibilità del PR in vigore.

In particolare, le modifiche puntuali riferite agli stralci dei percorsi pedonali all'interno delle zone edificabili di cui i piccoli scorpori liberati sono attribuiti alle corrispondenti zone di PR in cui sono inclusi, non sono da considerarsi un ampliamento di zona e per questo non necessita di un compenso.

## 6.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore. Sono ripresi nel limite del possibile i perimetri di protezione vigenti, adeguati alla mappa catastale aggiornata. Sono inoltre riportati, a carattere indicativo, i vincoli di protezione stabiliti da pianificazioni di ordine superiore.

## 6.5 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

Dal momento che le puntuali attribuzioni alla zona edificabile derivano dagli scorpori della modifica di tracciato del percorso pedonale e dello stralcio dei vincoli di percorsi pedonali non realizzati su fondi in gran parte già edificati del PR in vigore possono essere considerati quali *"limitate rettifiche del limite delle zone edificabili,"* che *"non necessitano di compenso"* ai sensi della LPT (scheda R6 PD), si potrebbe ritenere anche che essi non debbano sottostare al prelievo del contributo di plusvalore.

Qualora sarà richiesto il prelievo, l'importo vincolante del contributo sarà calcolato dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria dell'art. 93 LST, il Municipio incaricherà un perito di procedere al calcolo del plusvalore e del contributo per ogni singolo terreno avvantaggiato.

## 7 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.

In entrata, si evidenzia che la presente variante di PR risponde ad un obbligo di legge, in particolare alla LST, che prevede l'adeguamento dei PR al formato e contenuti prescritti dalla LST stessa.

La necessità della presente variante riferita all'adeguamento LST è pertanto data.

Mentre le modifiche puntuali inserite nella presente procedura si riferiscono alla necessità di stralciare alcuni vincoli di percorso pedonale che non sono mai stati attuati e pertanto ritenuti non più necessari, in particolare:

- Rete delle mobilità lenta
  - I collegamenti pedonali stralciati non compromettono l'integrità della rete di mobilità lenta comunale; si tratta di alcuni tracciati che avrebbero permesso piccoli collegamenti, ma non sono stati realizzati sin dalla loro istituzione (PR approvato dal CdS nel 1997 e PRP Loco approvato nel 1987) e tuttora non sono ritenuti più attuali. Le connessioni alla rete stradale pubblica sono garantite comunque tramite strade private e/o diritti di passo.

- Sostenibilità finanze pubbliche
  - Il Comune non deve assumersi costi di esproprio e realizzazione delle opere in riferimento allo stralcio dei percorsi pedonali.
- Interessi privati
  - Sono tutelati gli interessi privati in quanto non saranno espropriate le porzioni di mappali necessarie alla realizzazione dei percorsi pedonali stralciati.

In sintesi, si ritiene che la presente variante di PR riveste un chiaro interesse e pubblico e ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco. L'aggiornamento del PR può essere effettuato come dal presente documento.

## **8 CONCLUSIONI**

Il presente rapporto di pianificazione espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno della variante di PR di Vacallo.

Questa variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25 - 33 LST:

- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

## **ALLEGATO 1**

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

---

Settembre 2023 (aggiornato febbraio 2024)

**Considerazioni generali**

La variante relativa all'adeguamento del PR di Vacallo alla LST con procedura ordinaria è stata sottoposta al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare il 12 ottobre 2021, il quale si è espresso formalmente il 26 luglio 2023.

La variante è stata esposta pubblicamente. Entro i termini sono pervenute osservazioni da parte di quattro cittadini.

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 – 9

Sintesi e commento delle osservazioni della popolazione: pagg. 10- 12

**PIANO DELLE ZONE**

<b>Considerazioni DT</b>	<b>Osservazioni e decisioni del Municipio</b>
<b>Considerazioni formali</b>	
In merito alla rappresentazione del piano delle zone. Il DT non reputa corretto suddividere il piano delle zone in due piani distinti PZ1 e PZ2.	Si condivide l'osservazione del DT, a livello di geodati sarà una unica bancadati comprensiva di tutti i vincoli che dal 1° gennaio 2023 hanno valore vincolante, mentre per semplificare la consultazione al Comune si mantiene la suddivisione già proposta del PZ1 e PZ2 per i piani.
In merito alle terminologie si consiglia di modificare: <ul style="list-style-type: none"> <li>le zone "residenziali", che andrebbero definite "zone estensive o intensive per l'abitazione" e</li> <li>la zona "artigianale-commerciale (AR-CO)" che andrebbe definita come "zona mista".</li> </ul>	Si condivide in parte l'osservazione, e si procede ad adeguare le terminologie come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>non si ritiene opportuno utilizzare il termine "estensiva o intensiva", che non compare in LST, in quanto potrebbe generare confusione. Infatti le Linee guida del regolamento edilizio intendono con tali termini il significato "esclusivamente abitativo o in primo luogo abitativo" mentre da sempre nella pianificazione il termine "estensiva o intensiva" è associato alle potenzialità edificatorie del fondo. Proponiamo quindi il termine "Zona per l'abitazione R2", ecc.</li> <li>In merito alla zona mista le Linee guida del regolamento attribuiscono a tale zona un uso abitativo associato ad una attività di produzione di beni e servizi. La zona AR-CO di Vacallo non ammette l'abitazione o solo limitatamente. Proponiamo quindi il termine "Zona per il lavoro (AR-CO)".</li> </ul>
<b>Zona agricola</b>	
Il DT invita il Municipio a non usare il termine "estensiva" per designare la Zona agricola, in quanto tali termini possono essere mal interpretati rispetto alle specifiche attività agricole.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.
<b>Zona forestale e limite del bosco</b>	
Il DT. segnala un aggiornamento del limite del bosco in corri-	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<p>spondenza dei fmn 487, 488,490, 499, 501 dovuto a un recentemente accertamento puntuale (incarto n. 3720).</p> <p>Inoltre in alcuni casi (zona R2 + in località Vignola e al fmn 671) il limite del bosco segnalato nel PZ non è a contatto con la zona edificabile ma bensì con la zona senza destinazione specifica, verso la quale il limite dell'area silvestre permane dinamico e non deve pertanto essere rappresentato quale limite statico a contatto con la zona fabbricabile.</p>	
<b>Zona senza destinazione specifica (ZSDS)</b>	
<p>Il DT segnala che alcune superfici comprese tra la zona edificabile e la zona forestale ben si presterebbero ad essere codificate come zona degli spazi liberi, consentendo la continuità degli spazi liberi dal bosco sino all'area insediativa.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione del DT.</p> <p>La questione potrà essere affrontata e approfondita nell'ambito di un'ulteriore variante pianificatoria.</p>
<b>Piano particolareggiato zona Loco</b>	
<p>Il DT segnala che i piani proposti non riprendono il vincolo di percorso pedonale che da Via John Nosedà si collega a Via Loco.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione del DT e si segnala che il vincolo di percorso pedonale è stralciato dal presente incarto di variante di PR dato che l'edificazione nel frattempo realizzata non ne permette più il compimento.</p>
<b>Piano particolareggiato S. Felice</b>	
<p>Il DT rileva che l'intenzione del Municipio di assegnare come strada di servizio la strada privata al fmn 1564 entra in contrasto con il vincolo del PP che prevede 7 posteggi privati su parte del mappale fmn 1564.</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ e il PU come da indicazione.</p>

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<b>Beni culturali</b>	
<p>In merito ai <b>beni di interesse cantonale</b> il DT segnala la necessità di istituire, a tutela della chiesa dei SS. Simone e Giuda un perimetro di rispetto (n. scheda SIBC Prisp2360) ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC e conformemente a quanto illustrato all'allegato n. 1 dell'Esame preliminare</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.</p>
<p>In merito ai <b>beni di interesse locale</b> il DT rileva che, come giustamente fatto, le tutele locali attualmente in vigore sono da confermare, mentre si rende attenti che gli oggetti elencati nel RE all'articolo 48 con numerazione da BCL5 a BCL18 nel PR vigente non appartenevano alla categoria di Bene locale ma venivano semplicemente catalogati come edifici significativi o come oggetti importanti. Questa nuova formulazione per tali elementi comporta di fatto una variante di PR e non un formale adeguamento alla LST. In proposito si osserva che le nuove tutele locali andrebbero istituite nell'ambito dell'adozione di una variante PR specificatamente atta all'adeguamento del PR alla LBC.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione del DT e si propone di aggiornare gli atti di conseguenza (elaborato grafico e nuovo articolo del Regolamento edilizio).</p>
<p>In merito ai beni archeologici il DT segnala la necessità di definire a PR un <b>perimetro d'interesse archeologico</b> denominato Chiesa dei Santi Simone e Giuda (n. scheda SIBCPA1181) volto a preservare l'omonimo edificio di culto con i mappali circostanti. Quest'area risulta, a seguito dei ritrovamenti avvenuti nel 1968, interessante sotto l'aspetto archeologico.</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.</p>

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<b>Pericoli naturali</b>	
Il DT segnala che le zone di delimitazione riportate nei piani, in merito al pericolo di <b>movimento di versante</b> , non corrispondono alla versione più recente attualmente disponibile.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.
Il DT, sempre in merito al movimento di versante, segnala la necessità di distinguere fra grado di pericolo basso e residuo.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.
Per quanto riguarda la Zona esposta a <b>pericolo di alluvionamento</b> sono state rilevate delle imprecisioni di simbologia lungo i riali Codriga, delle Cascine e Val di Spinèe.	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad adattare il PZ come da indicazione.
<b>Spazio riservato alle acque (SRA)</b>	
Con RG n. 2770 del 31 maggio 2023 il CdS ha approvato la variante volta a delimitare e normare la Zona di protezione delle acque di superficie. Gli atti di variante che verranno trasmessi al CC per l'adozione dovranno pertanto integrare quanto approvato dal Governo	Si condivide l'osservazione del DT e si procede ad aggiornare gli atti come da indicazione.

**PIANO DELL'URBANIZZAZIONE**

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<b>Considerazioni formali</b>	
Il DT chiede che la simbologia sia adattata a quanto disposto nelle linee guida cantonali per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione e del Programma di urbanizzazione. In particolare si chiede di prestare particolare attenzione al colore delle linee di arretramento, dei sentieri escursionistici del Piano cantonale (PCSE) e dei percorsi ciclabili di competenza cantonale.	Si procede ad adeguare il PU come da indicazione del DT.
Inoltre, la superficie di posteggio coperto "Pc" deve essere rappresentata con linee oblique gialle per differenziarsi da quella piena caratteristica per i posteggi all'aperto.	Il posteggio coperto Pc3 dietro la chiesa di San Simone è vincolato come posteggio con "utilizzo unica", per cui conformemente alle disposizioni delle Linee guida (pag. 29) deve essere rappresentato con colore giallo pieno.  Viene mantenuta la simbologia gialla piena
Per quanto concerne le sezioni stradali tipo, illustrate sul PU cartaceo, le stesse dovranno essere riprese nel rapporto di pianificazione che accompagnerà la variante indirizzata al CC	Si procede ad aggiornare gli atti come da indicazione del DT.
<b>Mobilità lenta</b>	
Coerentemente con quanto disposto dall'art. 5 cpv. 2 LCPS, il PU deve codificare esclusivamente i percorsi pedonali comunali più rappresentativi, segnalando i percorsi pedonali che collegano i quartieri residenziali, i luoghi di lavoro, le scuole materne e le scuole, le fermate dei trasporti pubblici, gli edifici pubblici, i luoghi d'acquisto, le zone di ricreazione e di svago, le frazioni, i monti, gli alpeggi; per quanto possibile, sono inclusi tratti di per-	Si prende atto dell'indicazione e si modifica la rappresentazione dei percorsi pedonali e percorsi ciclabili locali riportando il vincolo soltanto dove è necessario istituire una base legale al fine dell'espropriazione del sedime o dei diritti di passo, anche nel RE si esplicita che in presenza di una strada pubblica è consentito il transito da parte di pedoni e ciclisti se non sono previste misure contrarie di polizia.

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<p>corsi storici".</p> <p>Il DT chiede che il sentiero escursionistico del Piano cantonale sia rappresentato in modo continuo nella sua interezza, in particolare lungo la strada ad uso prevalentemente pedonale a nord e la strada di collegamento a sud</p>	<p>Si procede ad adeguare il PU come da indicazione del DT.</p>
<p><b>Linee di arretramento</b></p>	
<p>Si coglie tuttavia l'occasione per ricordare che, conformemente alle succitate linee guida, le linee di arretramento devono essere inserite in corrispondenza di tutte le zone edificabili, fatta eccezione per i nuclei</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione del DT e si procede ad adeguare il PU come da indicazione del DT.</p>

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<p><b>Art. 13 Opere e muri di cinta</b></p>	
<p>Il DT segnala che il cpv 5 fa riferimento ai comparti edificabili sottoposti a immissioni foniche superiori ai valori-limite indicati nel piano zone, ciononostante quest'ultimo non riprende tale vincolo, che nel PR vigente è definito nel Piano con attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori.</p>	<p>L'autorità cantonale in sede di procedura edilizia, valuta caso per caso facendo riferimento al catasto del rumore stradale e ai progetti di risanamento approvati.</p> <p>In relazione alle considerazioni di cui sopra si intende abbandonare l'indicazione nel piano delle zone e i corrispettivi riferimenti nel regolamento edilizio.</p>
<p><b>Art. 33 Zona del nucleo tradizionale NT</b></p>	
<p>Il DT, In merito alla posa dei pannelli solari, invita il Comune a non restringere troppo il campo d'azione nel RE, così da mantenere una certa flessibilità di progettazione, valutando caso per caso e prendendo in considerazione l'insieme del sistema edifi-</p>	<p>Tenuto conto che la tecnologia legata ai pannelli solari è in continua evoluzione riteniamo opportuno rivedere il paragrafo in modo da renderlo più flessibile.</p> <p>Si procede ad adeguare il RE come da indicazione del DT</p>

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
<p>cio, del suo contesto e delle sue diverse funzionalità.</p>	
<p><b>Art.38 Zona per scopi pubblici</b></p>	
<p><b>P.7:</b> la denominazione "<b>Impianto di compostaggio</b>" è corretta se nell'area in questione il Comune intende svolgere l'attività di compostaggio (raccolta scarti vegetali, triturazione, trasformazione in compost, vendita/sgombero del compost). Qualora invece il Comune intendesse svolgere unicamente l'attività di raccolta degli scarti vegetali, da consegnare a terzi per il compostaggio, allora la denominazione corretta è: "Piazza di raccolta degli scarti vegetali".</p>	<p>Il vincolo è stato inserito a PR nell'ambito di alcune varianti puntuali approvate dal CdS il 7 dicembre 1999, ma l'impianto di compostaggio non è stato realizzato. Il Municipio si è chinato sulla questione e ha deciso stralciare il vincolo e di attribuire l'utilizzazione alla zona agricola, si procede ad aggiornare gli atti di conseguenza.</p>
<p>Il DT indica che il <b>P.15: Punto di raccolta per rifiuti riciclabili</b> in considerazione della vicinanza con le abitazioni circostanti, s'invita il Municipio a inserire il divieto di deposito di scarti vegetali all'interno dell'area riservata ai rifiuti riciclabili ZPSP15 (art. 38 cpv. 4 pto 7). Tali impianti sono infatti potenzialmente molesti per i residenti dei dintorni.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione del DT e si valuterà di inserire il suggerimento nel regolamento d'uso del punto di raccolta.</p>
<p><b>P.22 e 23:</b> le denominazioni "<b>Aree per container e deposito rifiuti</b>" e "<b>Deposito rifiuti</b>" sono inadeguate. A dipendenza dei contenuti e delle dimensioni vanno privilegiate le seguenti terminologie: "Ecocentro", "Punti di raccolta dei rifiuti o ecopuntl", "Contentori per la raccolta dei rifiuti". Punto di raccolta per rifiuti riciclabili</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si propone di aggiornare gli atti, di conseguenza, con la denominazione "Contentori per la raccolta dei rifiuti".</p>
<p><b>Art. 43 Zona agricola estensiva</b></p>	
<p>Il DT invita il Municipio a non usare il termine "estensiva" per de-</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si propone di aggiornare gli atti di conseguenza</p>

Considerazioni DT	Osservazioni e decisioni del Municipio
signare la Zona agricola, in quanto tali termini possono essere mal interpretati rispetto alle specifiche attività agricole	
<b>Art. 46 Zona di protezione delle acque di superficie</b>	
Il DT segnala che con RG n. 2770 del 31 maggio 2023 il CdS ha approvato la variante volta a delimitare e normare la Zona di protezione delle acque di superficie e il relativo disciplinamento. Il presente articolo dovrà pertanto essere adeguato conformemente a quanto approvato dal Governo	Si procede ad adeguare il RE come da indicazione del DT
<b>Art. 54 Zona di protezione delle acque sotterranee</b>	
Il DT chiede che l'art. 54 RE sia completato in modo tale che i vincoli edificatori e le misure di protezione delle zone di protezione facciano anche riferimento alle norme settoriali vigenti LPAC, OPAC, ed alle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAPF 2004).	Si procede ad adeguare il RE come da indicazione del DT

**OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE**

<b>Considerazioni</b>	<b>Osservazioni e decisioni del Municipio</b>
<b>1</b>	
<p>Si chiede che le strade interne al PRP S.Felice, indicate come strade di servizio, siano ritirate dal Comune, come più volte offerto dai proprietari. Mal si comprende che nel Regolamento edilizio vi sia esplicita menzione di rinuncia all'espropriazione (art 56 cpv. 4 RE).</p>	<p>La strada già esiste e a Registro fondiario è iscritto un passo pubblico pedonale e con ogni veicolo, a favore del Comune di Vacallo. Di conseguenza, non vi è necessità di esproprio. L'esproprio è utile quando occorre acquisire il terreno per realizzare una nuova strada oppure quando una strada privata esistente non è aperta al pubblico e sarebbe invece utile che lo fosse. Il fatto che si rinunci al diritto di esproprio non preclude però che, a determinate condizioni da concordare con gli attuali proprietari, il Comune possa prima o poi acquisire la strada, per via bonale,</p> <p>Si mantengono gli atti come già allestiti.</p>
<p>Si ritiene che la destinazione della nuova Zona mista S.Felice, che permette anche attività di produzione di beni (e di servizi), non sia compatibile con le aspettative di qualità di vita della zona residenziale S.Felice, retrostante.</p>	<p>Il nuovo art. 32 cpv. 1a è esplicito nel permettere attività di produzione di beni e servizi solo a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Dunque, la qualità abitativa sarà tutelata.</p> <p>Si mantengono gli atti come già allestiti.</p>
<p>Si chiede che il Municipio possa intervenire affinché il promotore del quartiere abbia a realizzare i percorsi pedonali mancanti.</p>	<p>Nel limite delle sue competenze, il Municipio si potrà attivare.</p>
<p>Si invita il Municipio a procedere anche con varianti, ridimensionando il PR laddove necessario.</p>	<p>Il Municipio è già attivo, con compendio e PAC allestiti. Si è in attesa delle decisioni del DT.</p>
<b>2</b>	
<p>Si chiede che la rappresentazione grafica della ZPLN 1 (Valle di Spinée) venga modificata, rispettivamente che la larghezza venga fissata in modo preciso nelle NAPR.</p>	<p>L'osservazione è pertinente, si procede a modificare l'aspetto grafico.</p>

Considerazioni	Osservazioni e decisioni del Municipio
<p>In merito alle zone esposte a pericolo di alluvionamento, la variante di PR in discussione deve essere adeguata secondo quanto previsto dalla variante di PR relativa alla determinazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua, più aggiornata, specifica e già approvata dall'esecutivo.</p>	<p>Le zone esposte a pericolo di alluvionamento sono definite dall'autorità cantonale e devono essere riprese nei PR senza modifica alcuna. Prima della stesura definitiva degli atti si provvederà a reperire le ultime indicazioni al riguardo.</p> <p>Gli spazi riservati alle acque superficiali sono altra cosa. La relativa procedura è recentemente conclusa, e sarà integrata nei presenti atti.</p>
<p>Il Rapporto di pianificazione è silente in merito alla questione della zona esposta a pericolo di scivolamento di versante e deve quindi essere aggiornato, oppure la zona deve essere stralciata</p>	<p>L'inserimento a PR delle zone di pericolo è sancito dal RLST, at 27 lettera VI. Queste zone sono definite dall'autorità cantonale sulla base delle apposite leggi. Il PR non fa che riprenderle, come ben indicato nel rapporto di pianificazione, Cap 5.3., pto. 9. e 19, pagg. 11 e 12.</p> <p>A pag. 5 dell'allegato 2 dello stesso rapporto si evidenzia che queste zone già facevano parte del PR in vigore, seppure con perimetri leggermente differenti, ora appunto adattati dall'autorità cantonale.</p> <p>Le zone vengono quindi mantenute, ma prima della stesura definitiva degli atti si provvederà a reperire le ultime indicazioni al riguardo. Le motivazioni saranno completate riprendendo le precisazioni qui indicate</p>
<b>3</b>	
<p>Segnala che è in essere una licenza edilizia sul mapp. 1619 RFD con lottizzazione che prevede un percorso pedonale largo 2m, mentre il PU in esposizione prevede una strada pedonale di larghezza di 3.5m (sezione tipo SPe1). Chiede che si declassi alla sezione SPe2, di larghezza di 2m.</p>	<p>Si tratta di un refuso, la strada prevalentemente pedonale che attraversa il mapp. 1619 RFD si riferisce al calibro SPe2 con la larghezza di 2m, si procede a correggere il PU.</p>
<b>4</b>	
<p>Si chiede che le strade interne al PRP S.Felice, indicate come</p>	<p>La strada già esiste e a Registro fondiario è iscritto un passo pubblico pedonale e con</p>

<b>Considerazioni</b>	<b>Osservazioni e decisioni del Municipio</b>
strade di servizio, siano ritirate dal Comune, come più volte offerto dai proprietari. Mal si comprende che nel Regolamento edilizio vi sia esplicita menzione di rinuncia all'espropriazione (art 56 cpv. 4 RE).	ogni veicolo, a favore del Comune di Vacallo. Di conseguenza, non vi è necessità di esproprio. L'esproprio è utile quando occorre acquisire il terreno per realizzare una nuova strada oppure quando una strada privata esistente non è aperta al pubblico e sarebbe invece utile che lo fosse. Il fatto che si rinunci al diritto di esproprio non preclude però che, a determinate condizioni da concordare con gli attuali proprietari, il Comune possa prima o poi acquisire la strada, per via bonale,  Si mantengono gli atti come già allestiti.

## **ALLEGATO 2**

### **DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE**

---

Corrispondenza indicativa fra nuovo PR LST e PR in vigore Lalpt

## PIANO DELLE ZONE – Destinazioni d’uso

	<b>NUOVA DENOMINAZIONE (LST)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (versione 2004, ultimo agg.2014) (Lalpt)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano delle zone e paesaggio PRP Loco) (Lalpt)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano delle zone PRP S. Felice) (Lalpt)</b>
	<b>ZONA PER L'ABITAZIONE</b>			
	<b>Zona per l’abitazione</b>			
IV	Zona abitativa insediamento ville	Zona edificabile speciale – Zona insediamento ville IV	Numero riferimento comparti	
RS	Zona abitativa S. Simone	Zona edificabile speciale – Residenza particolare S. Simone RPS		
RR	Zona abitativa Roggiana	Zona edificabile speciale – Residenza particolare Roggiana RPR		
RL	Zona abitativa Loco	-	-	
RL1	Zona abitativa Loco – RL1	Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI	Zona residenziale R3iv	
RL2	Zona abitativa Loco – RL2	Zona residenziale i.s. = 0.5	Zona residenziale R3v – comparto 2	
RL3	Zona abitativa Loco – RL3		Zona residenziale R3v – comparto 3	
RL4	Zona abitativa Loco – RL4		Zona residenziale semi-estensiva R3	
RSF	Zona abitativa S. Felice			
RSF1	Zona abitativa S. Felice – RSF1	Zona residenziale i.s. = 0.6 - RSE		Settore zona residenziale alta (A)
RSF2	Zona abitativa S. Felice – RSF2	Zona residenziale i.s. = 0.6 - RSE		Settore zona residenziale media (B)
RSF3	Zona abitativa S. Felice – RSF3	Zona residenziale i.s. = 0.5		Settore ovest zona residenziale media (C)
R2	Zona abitativa R2	Zona residenziale i.s. = 0.4 - RE		
R2+	Zona abitativa R2+	Zona residenziale i.s. = 0.45 - REA		
R3	Zona abitativa R3	Zona residenziale i.s. = 0.6 - RSE		
R3+	Zona abitativa R3+	Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI		
R5	Zona abitativa R5	Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI		
R5+	Zona abitativa R5+	Zona residenziale i.s. = 1.0 - RI		
RPV	Zona abitativa particolare Vacallo	Zona edificabile speciale – Residenziale Vacallo RPV		
RPS	Zona abitativa particolare Spinè	Zona residenziale i.s. = 1.0 - RI		
	<b>Zona mista</b>			
ZM	Zona mista S. Felice	Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI		Settore zona residenziale e/o

				commerciale bassa (D)
	<b>Zona del nucleo</b>			
NT	Zona del nucleo tradizionale	Nucleo tradizionale		
NN	Zona del nucleo di nuova formazione	Nucleo di nuova formazione		
NL	Zona del nucleo lineare	Nucleo lineare		
	<b>ZONA PER IL LAVORO</b>			
	<b>Zona per la produzione di beni o servizi</b>			
AR-CO	Zona per il lavoro	Zona artigianale-commerciale AR-CO		
	<b>STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI</b>			
	<b>Piano di quartiere</b>			
PQ1	Piancotta	Piano di quartiere – PQ		
PQ2	Via alla Sorgente / NT-Vacallo			
PQ3	S. Simone			
PQ4	Sovernigo			
	<b>ZONA PER SCOPI PUBBLICI</b>			
ZPSP	Zona per scopi pubblici	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	Attrezzatura di interesse pubblico	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
	<b>ZONA DEGLI SPAZI LIBERI</b>			
	Zona degli spazi liberi esclusiva	Spazi liberi senza il computo dell'i.s.		Esclusione delle costruzioni (spazi liberi)
	Zona degli spazi liberi sovrapposta	Spazi liberi		
	<b>ZONA AGRICOLA</b>			
	<b>Zona agricola</b>			
SAC	Superficie per l'avvicendamento colturale	Zona agricola		
AG	Altri terreni idonei all'agricoltura			
	<b>ZONA FORESTALE</b>			
	Zona forestale	Area forestale	Zona forestale	
	Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili			
	<b>ZONA DI PROTEZIONE</b>			
	<b>Zona di protezione delle acque di superficie</b>			
	Corso d'acqua	Corso d'acqua o lago	Corso d'acqua	

<b>ALTRI VINCOLI E ZONE</b>			
	Linea di arretramento	-	Linea di arretramento
	Linea di costruzione	Linea di costruzione	Linea di allineamento
ZSDS	Zona senza destinazione specifica	Territorio senza destinazione specifica	
<b>COMPARTO CON DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>			
CDP	Comparto con disposizioni particolari		
<b>PIANO DI URBANIZZAZIONE</b>			
	Rete delle vie di comunicazione	Zone traffico	Strada di PR
			Strada di PR
			Strada privata
	Posteggio all'aperto		Posteggio pubblico
			Posteggio privato
	Posteggio coperto		
	Alberature	Viale alberato	Piantagione di mascheramento
	-	Percorso pedonale	Percorso pedonale
			Percorso pedonale (tracciato indicativo)
	-	Territorio fuori dalle zone edificabili	
	-	Limite delle zone edificabili	
	-		Lottizzazione minima ammessa
	-		Limite di piano particolareggiato

## PIANO DELLE ZONE – Contenuti paesaggistici e ambientali

<b>NUOVA DENOMINAZIONE (LST)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (versione 2004, ultimo agg.2014) (Lalpt)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano delle zone e paesaggio PRP Loco) (Lalpt)</b>	<b>DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano delle zone PRP S. Felice) (Lalpt)</b>
<b>ZONA DI PERICOLO</b>			
Zona esposta a pericolo di alluvionamento	Zone di pericolo soggette a rischio idrologico (alluvionamenti)		
Zona esposta a pericolo di movimenti di versante	Zone di pericolo soggette a rischio geologico (frane)		
<b>ZONA FORESTALE</b>			
Zona forestale	Area forestale		

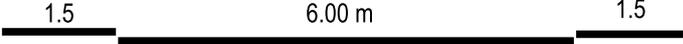
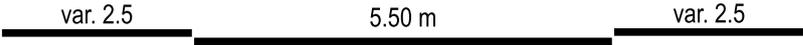
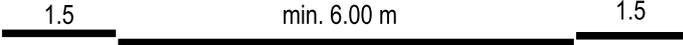
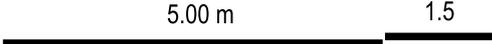
<b>ZONA DI PROTEZIONE</b>			
<b>Zona di protezione della natura di importanza locale</b>			
<b>ZONA DI PROTEZIONE</b>			
<b>Zona di protezione della natura di importanza locale</b>			
ZPNL1	Valle di Spinée	Zona protezione della natura (ZPN1)	
ZPNL2	Comprensorio Monte Generoso	Zona protezione della natura (ZPN2)	
<b>Zona di protezione delle acque di superficie</b>			
	Corso d'acqua	Corso d'acqua o lago	
<b>ELEMENTI EMERGENTI</b>			
<b>Protezione</b>			
EN1	Prati secchi	Prati secchi	
EN2	Muri a secco	Muri a secco	
EN3	Siepi e boschetti	Siepi e boschetti	
EN4	Alberi	Albero singolo o gruppo di alberi	
EN5	Grotte e rifugi dei chiroterri	Grotte e siti con colonie a pipistrelli	
<b>BENI CULTURALI</b>			
<b>Beni culturali protetti</b>			
BCC	Bene culturale di interesse cantonale	Beni culturali di importanza cantonale e locale	
BCL	Bene culturale di interesse locale		
		Edificio significativo	
		Torretta di trasformazione elettrica	
		Corte con edifici e porticati di contorno	
	Perimetro di rispetto		
	Perimetro di interesse archeologico		
<b>ALTRI VNCOLI</b>			
<b>Zona di protezione delle acque sotterranee</b>			
	Pozzo di captazione		
	Zona di protezione delle acque sotterranee		

## PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (versione 2004, ultimo agg.2014) (Lalpt)	DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano del traffico e degli AP, PRP Loco) (Lalpt)	DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (Piano del traffico e degli AP, PRP S. Felice) (Lalpt)
<b>STRADE</b>				
SP	Strada principale	Strada di collegamento locale		
SC	Strada di collegamento			Strada di collegamento locale
SR	Strada di raccolta	Strada di quartiere		
SS	Strada di servizio	Strada di servizio	Strada di raccolta (o collettrice)	Strada di servizio comunale
			Strada di servizio (o di quartiere)	Strada di servizio privata
			Marciapiede	Marciapiede
			Piazza di giro	Posteggio privato di quartiere (visitatori)
SPe	Strada prevalentemente pedonale	Percorso pedonale	Percorso pedonale	Percorso pedonale
		Percorso pedonale, tracciato indicativo		
		Piazza (AP)		
<b>PERCORSI PEDONALI E CICLABILI</b>				
PP	Percorsi pedonali	Passo pedonale pubblico	Percorso pedonale (tracciato indicativo)	Percorso pedonale (tracciato indicativo)
		Passo pubblico		Diritto di passo pedonale pubblico (Comune)
PCSE	Sentiero escursionistico del Piano cantonale	Sentiero		
	Percorsi ciclabili locali			
	Percorsi ciclabili di competenza cantonale			
<b>POSTEGGI PUBBLICI</b>				
P	Posteggio all'aperto	Posteggio pubblico	Posteggio pubblico	Posteggio pubblico
Pc	Posteggio coperto			
<b>ELEMENTI VARI</b>				
	Linea di arretramento	Linea di arretramento		Linea di arretramento
	Linea di costruzione	Linea di costruzione	Linea di allineamento	Linea di allineamento
	Alberature	Viale alberato		
<b>PIANO DELLE ZONE</b>				
	Zona edificabile	Altre strade (private e forestali)	Strada privata	
	Zona forestale	-		
	Corso d'acqua	-		
		<b>Contenuti complementari di carattere indicativo</b>		
	-	Zona con declassamento GDS al rumore		
			Strada privata	

		Limite di piano particolareggiato	Perimetro PRP
		Numero riferimento tratte stradali	Numero di riferimento tratte stradali
		Numero riferimento tratte pedonali	Numero di riferimento profili strade e pedonali e sez. posteggi

## SEZIONI - TIPO (indicative)

	Strada principale
<b>SP</b>	<i>esistente</i>
<b>SP1</b>	
	Strada di collegamento
<b>SC</b>	<i>esistente</i>
<b>SC1</b>	
<b>SC2</b>	
<b>SC3</b>	
	Strada di raccolta
<b>SR</b>	<i>esistente</i>
<b>SR1</b>	
<b>SR2</b>	
<b>SR3</b>	
	Strada di servizio
<b>SS</b>	<i>esistente</i>
<b>SS1</b>	
<b>SS2</b>	
<b>SS3</b>	
<b>SS4</b>	
	Strada prevalentemente pedonale
<b>SPe</b>	<i>esistente</i>
<b>SPe1</b>	
<b>SPe2</b>	
<b>SPe3</b>	



## Adeguamento LST

Regolamento edilizio

Febbraio 2024

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

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**

# INDICE

<b>CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....</b>	<b>1</b>
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
<b>CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI.....</b>	<b>2</b>
Art. 6 Definizioni.....	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento).....	6
Art. 8 Distanze minime.....	7
Art. 9 Altezze.....	10
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	11
Art. 11 Costruzioni sotterranee.....	11
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.....	14
Art. 16 Impianti solari.....	15
Art. 17 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	16
Art. 18 Area di svago.....	17
<b>CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI.....</b>	<b>18</b>
<b>SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE.....</b>	<b>18</b>
Art. 19 Elementi del piano delle zone.....	18
<b>Zona per l'abitazione.....</b>	<b>18</b>
Art. 20 Zona abitativa insediamento ville IV.....	18
Art. 21 Zona abitativa S. Simone RS.....	19
Art. 22 Zona abitativa Roggiana RR.....	19
Art. 23 Zona abitativa Loco RL.....	20
Art. 24 Zona abitativa S. Felice RSF.....	23
Art. 25 Zona abitativa R2.....	25
Art. 26 Zona abitativa R2+.....	25
Art. 27 Zona abitativa R3.....	26
Art. 28 Zona abitativa R3+.....	27
Art. 29 Zona abitativa R5.....	28
Art. 30 Zona abitativa R5+.....	28
Art. 31 Zona abitativa particolare Vacallo RPV.....	29
Art. 32 Zona abitativa particolare Spinèe RPS.....	30

Art. 33 Zona mista S. Felice ZM .....	31
Art. 34 Zona del nucleo tradizionale NT .....	32
Art. 35 Zona del nucleo di nuova formazione NN .....	36
Art. 36 Zona del nucleo lineare NL.....	37
<b>Zona per il lavoro.....</b>	<b>39</b>
Art. 37 Zona per il lavoro AR-CO .....	39
<b>Strumenti pianificatori particolari.....</b>	<b>40</b>
Art. 38 Piani di quartiere.....	40
<b>Zona per scopi pubblici.....</b>	<b>43</b>
Art. 39 Zona per scopi pubblici ZSP.....	43
<b>Zona degli spazi liberi .....</b>	<b>46</b>
Art. 40 Zona degli spazi liberi.....	46
<b>Zona di pericolo .....</b>	<b>47</b>
Art. 41 Zona esposta a pericolo di alluvionamento.....	47
Art. 42 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante.....	48
Art. 43 Zona di pericolo indicativa.....	50
<b>Zona agricola.....</b>	<b>50</b>
Art. 44 Zona agricola.....	50
<b>Zona forestale .....</b>	<b>50</b>
Art. 45 Zona forestale .....	50
<b>Zona di protezione .....</b>	<b>51</b>
Art. 46 Zona di protezione della natura di importanza locale.....	51
Art. 47 Zona di protezione delle acque di superficie.....	52
<b>Elementi emergenti .....</b>	<b>53</b>
Art. 48 Protezione.....	53
<b>Beni culturali .....</b>	<b>54</b>
Art. 49 Beni culturali protetti .....	54
Art. 50 Perimetri di rispetto.....	55
Art. 51 Contributo finanziario alla conservazione .....	55
Art. 52 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici .....	55
<b>Altri vincoli e zone.....</b>	<b>56</b>
Art. 53 Zona senza destinazione specifica.....	56
Art. 54 Limitazioni delle abitazioni secondarie.....	56
<b>Contenuti orientativi.....</b>	<b>57</b>
Art. 55 Zona di protezione delle acque sotterranee.....	57
<b>SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI .....</b>	<b>58</b>
<b>Piano dell'urbanizzazione.....</b>	<b>58</b>
Art. 56 Elementi.....	58
Art. 57 Strade .....	58
Art. 58 Percorsi pedonali e ciclabili .....	59
Art. 59 Posteggi pubblici .....	59

---

Art. 60 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	60
<b>Posteggi privati.....</b>	<b>61</b>
Art. 61 Edifici non destinati all'abitazione .....	61
Art. 62 Edifici destinati all'abitazione.....	61
Art. 63 Deroghe e contributi sostitutivi.....	61
<b>Accessi.....</b>	<b>62</b>
Art. 64 Accessi.....	62
<b>CAPITOLO IV - NORME FINALI.....</b>	<b>63</b>
Art. 65 Deroghe.....	63
Art. 66 Entrata in vigore.....	63
<b>ALLEGATO 1 .....</b>	<b>1</b>
<b>ALLEGATO 2 .....</b>	<b>4</b>
<b>ALLEGATO 3 .....</b>	<b>6</b>

## 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"), adattata al Comune di Vacallo 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, la corrispondenza con gli articoli delle NAPR attualmente in vigore, nonché le principali modifiche rispetto a queste ultime ed alle Linee guida.

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
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LCFo	Legge cantonale sulle foreste
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale <u>sulla</u> 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
PP	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'applicazione<sup>1</sup>

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

### Art. 2 Base legale<sup>2</sup>

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 Obiettivi<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
  - a) piano delle zone
  - b) piano dell'urbanizzazione
  - c) regolamento edilizio
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
  - a) rapporto di pianificazione

---

<sup>1</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.3 NAPR in vigore

<sup>2</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.1 NAPR in vigore

<sup>3</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.3 NAPR in vigore

<sup>4</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.2 NAPR in vigore. Non vengono più ripresi (e vengono dunque stralciati) il Programma d'urbanizzazione, il piano dei Gradi di sensibilità al rumore e i Piani delle canalizzazioni e acquedotto, in quanto non più attuali e superati da altri strumenti più aggiornati (banche dati specifiche).

**Art. 5 Regolamento edilizio<sup>5</sup>**

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

**Capitolo II - Norme edificatorie generali****Art. 6 Definizioni<sup>6</sup>****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 contiguità: 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. Nel caso di costruzione in contiguità, la concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria.
8. Corpi tecnici: 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, comignoli, ecc.).<sup>7</sup> Gli

---

<sup>5</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.4 NAPR in vigore

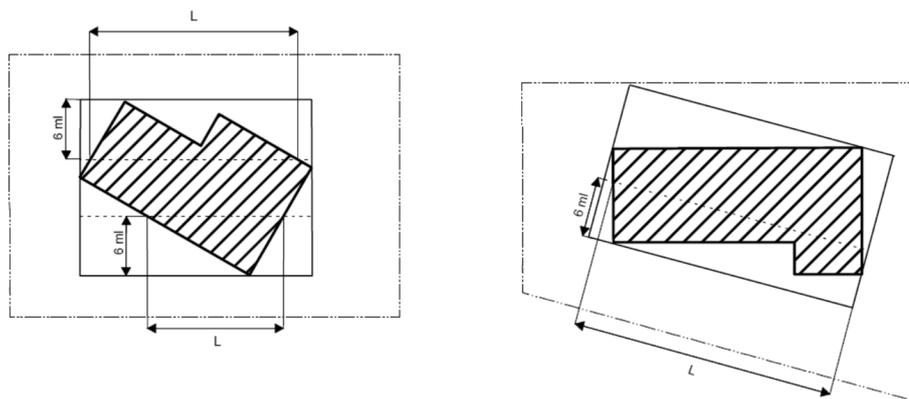
<sup>6</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.11 NAPR in vigore

<sup>7</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.21 cpv.1 NAPR in vigore

impianti solari non sono considerati corpi tecnici ai sensi del presente regolamento.

### **Parametri e indici**

9. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1),
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): 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 6.00 m<sup>8</sup> dal lato del rettangolo considerato,



La lunghezza di facciata di edifici contigui, sia sullo stesso mappale sia su mappali diversi, è determinata dalla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.

14. 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 scorpori 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.<sup>9</sup> Se non

<sup>8</sup> Valore secondo Linee guida, non presente nelle NAPR in vigore

<sup>9</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.8 cpv.2 NAPR in vigore. L'area verde minima non è tuttavia definita nelle singole zone edificabili nelle NAPR in vigore; in questa sede viene proposto di assegnare la percentuale minima di superficie da destinare all'area verde; tale percentuale è del 40% per le zone per l'abitazione e del 20% per le zone per il lavoro, in accordo con quanto riportato solitamente per questo tipo di zone.

diversamente indicato nelle singole disposizioni di zona, le superfici sistemate a verde sui tetti non sono computabili quale area verde.

15. Area di svago: vedi Art. 18
16. Gradi di sensibilità al rumore: 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).<sup>10</sup>

### **Interventi**

17. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,
18. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,
19. 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,
20. 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,
21. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,
22. 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,
23. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione,
24. 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,
25. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,
26. 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

---

<sup>10</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.28 e 29 NAPR in vigore. Tale articolo permette di stralciare il Piano dei gradi di sensibilità al rumore

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***

27. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,
28. 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,
29. 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,
30. 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),<sup>11</sup>
31. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

### ***Utilizzazioni***

32. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,
33. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702),
34. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria);
35. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera;
36. Compatibilità con l'ambiente abitativo: 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

---

<sup>11</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.8 cpv.1 NAPR in vigore

il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo,

37. 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),<sup>12</sup>
38. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

### **Posteggi**

39. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
40. 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**

41. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT,<sup>13</sup>
42. 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)**

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

---

<sup>12</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.10 NAPR in vigore; il concetto di "molestia" viene infatti sostituito dal concetto di "immissione"

<sup>13</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.6 NAPR in vigore

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.
6. Alle piscine si applica l'art. 8 cifra VI cpv. 3

## **Art. 8 Distanze minime**

### ***I. 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 utilizzazione.
2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 20.00 m<sup>14</sup>, le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.30 m<sup>15</sup> per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3<sup>16</sup> 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:<sup>17</sup>
  - 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 edificatorie.

### ***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 accessorie.
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 edificatorie.<sup>18</sup>
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR approvato dal Consiglio di Stato il 2 dicembre 1997 a una distanza inferiore a

---

<sup>14</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>15</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>16</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>17</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.13 cpv.2, art.17 e art.19 NAPR in vigore

<sup>18</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 NAPR in vigore

quella determinata secondo la precedente cifra l cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.0 m<sup>19</sup>

### **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 costruzione
  - b) in assenza di siffatte linee, è di
    - 4.00 m<sup>20</sup> dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
    - 3.0 m<sup>21</sup> dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
    - 3.0 m<sup>22</sup> dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili
    - 3.0 m<sup>23</sup> dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).

All'interno della zona del nucleo tradizionale gli edifici possono essere costruiti fino a confine con strade, piazze e posteggi pubblici, a condizione che si inseriscano in modo coerente agli allineamenti storici esistenti.<sup>24</sup>

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, 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.<sup>25</sup>
4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

---

<sup>19</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.14 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>20</sup> Valore riportato come da art.15 cpv.2 lett.a)

<sup>21</sup> Valore riportato come da art.15 cpv.2 lett.b)

<sup>22</sup> Valore riportato come da art.15 cpv.2 lett.c)

<sup>23</sup> Valore riportato come da art.15 cpv.2 lett.c)

<sup>24</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma che riprende in parte quanto espresso all'art.15 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>25</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma che riprende art.15 cpv.3 NAPR in vigore

#### **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 m<sup>26</sup>, se detto edificio non presenta aperture,
  - 4.00 m<sup>27</sup>, se detto edificio presenta aperture.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:<sup>28</sup>
  - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
  - ad una distanza minima di 1.50 m, 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.

#### **V. Per costruzioni sotterranee**

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 piscine**

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 cantonale.
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<sup>29</sup>**

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.

---

<sup>26</sup> Valore riportato come da art.20 cpv.2 lett.a) NAPR in vigore

<sup>27</sup> Valore riportato come da art.20 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore

<sup>28</sup> Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

<sup>29</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.16 NAPR in vigore

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 parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 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 LE.<sup>30</sup>

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 facciata.

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 perpendicolare.

### ***II. Altezze massime e minime***

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. È concesso un supplemento d'altezza di 1.00 m in presenza di terreni con pendenza superiore al 40% nelle zone R2, R3 e R5<sup>31</sup>. La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale allestite da un geometra, in corrispondenza del filo delle facciate. Questo supplemento d'altezza comporta in ogni caso l'obbligo del mantenimento dell'orografia naturale del terreno, che non può subire modifiche superiori a 40 cm.
3. Nel caso di copertura con tetti piani, l'area del tetto deve essere convenientemente disegnata e sistemata secondo le prescrizioni del Municipio.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.12 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>31</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.12 cpv.4 NAPR in vigore. Vengono riportate le nuove denominazioni delle zone per l'abitazione

<sup>32</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.21 cpv.4 NAPR in vigore

4. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza fino a 2.50 m<sup>33</sup>, a condizione che:
  - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20%<sup>34</sup> di quella del piano tipo, e
  - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

### **III. Locali d'abitazione**

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.40 m; 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 accessorie**

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.)<sup>35</sup>; per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima: 3.00 m<sup>36</sup> alla gronda, 4.00 m al colmo,
  - lunghezza massima: 40% del lato del fondo su cui sorgono; nei casi in cui questo fosse inferiore a 18.00 m, è consentita una lunghezza massima di 7.00 m.<sup>37</sup>
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 quelle che emergono dal terreno naturale meno di 1.50 m.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

---

<sup>33</sup> Valore riportato come da art.21 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>34</sup> Valore riportato come da art.21 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>35</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.20 cpv.1 lett.a) NAPR in vigore

<sup>36</sup> Valore riportato come da art.20 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

<sup>37</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.20 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

**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 esterna.<sup>38</sup>
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<sup>39</sup>, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 m<sup>40</sup> dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se gli edifici distano da esso meno di 3.00 m.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 1.50 m dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 1.50 m 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 sostegno.
4. In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive, e segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 25% (misurata nella sezione del terreno naturale allestita dal geometra ufficiale<sup>41</sup> e comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3 m verso monte e 3 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 2.50 m<sup>42</sup> dal terreno naturale e la formazione di muri di sostegno e di controriva fino a 2.50 m. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 m<sup>43</sup> 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 muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art.8 cifra III cpv.1; il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, 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. 3.
7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.00 m da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi.

---

<sup>38</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.8 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>39</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.8 cpv.1 NAPR in vigore

<sup>40</sup> Valore riportato come da art.8 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>41</sup> Disposizione prevista dalle Linee guida e riportata come da art.8 cpv.7 NAPR in vigore

<sup>42</sup> Valore riportato come da art.8 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>43</sup> Valore riportato come da art.8 cpv.5 NAPR in vigore

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.<sup>44</sup>

### **Art. 13 Opere e muri di cinta**

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, 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 m<sup>45</sup> dal terreno sistemato, oppure
  - b) con muri di cinta pieni a confine con un'altezza massima di 1.50 m<sup>46</sup> 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 oppure.<sup>47</sup>
  - c) muri di sostegno o di controriva. Per questi elementi valgono le disposizioni dell'art. 12.
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 l'altezza è misurata dal campo stradale. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, 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.
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 curve; 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).
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 indecoroso. Le porte e i cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.8 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>45</sup> Valore riportato come da art.9 cpv.4 NAPR in vigore, dove è riferito unicamente alle siepi, mentre nel presente RE fa riferimento anche alle reti metalliche e alle inferriate

<sup>46</sup> Valore riportato come da art.9 cpv.2 NAPR in vigore, dove è riferito alle opere di cinta generiche. Nel presente RE l'altezza massima di 1.50 m è riferita unicamente ai muri di cinta.

<sup>47</sup> Valore secondo Linee guida, non riportato dalle NAPR in vigore, dove però le siepi possono raggiungere al massimo i 2.00 m di altezza.

<sup>48</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma che riprende l'art.9 cpv.3 NAPR in vigore. Nel presente RE

5. Nei comparti edificabili sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite indicati—nel catasto (cantonale) immissioni rumore stradale, 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'efficacia.<sup>49</sup>

#### **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'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 3).
3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

#### **Art. 15 Tinte<sup>50</sup>**

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).<sup>51</sup>
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, previa presentazione di un campione del colore scelto, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.<sup>52</sup>

---

vengono imposte delle restrizioni maggiori rispetto a quanto previsto nel PR in vigore, che vieta unicamente le cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade e aree pubbliche.

<sup>49</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida ma che riprende e adatta il contenuto dell'art.28 NAPR in vigore riguardante la protezione contro l'inquinamento fonico. L'articolo in vigore propone una serie di interventi ammissibili nei comparti esposti ai rumori, tra i quali non figura tuttavia la possibilità di innalzamento delle opere di cinta, che vengono invece ammesse in questa sede.

<sup>50</sup> Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. Queste ultime indicano tuttavia, all'art.7, dei principi architettonici e di qualità dell'edificato da rispettare. Al cpv.3 di tale articolo viene esplicitata l'importanza della scelta dei colori, che devono essere descritti e motivati nella domanda di costruzione. Il presente articolo riporta le disposizioni più dettagliate presenti nelle Linee guida cantonali, fornendo una lista delle tonalità di colori ammessi

<sup>51</sup> Disposizioni secondo Linee guida, non previste dalle NAPR in vigore

<sup>52</sup> Disposizioni secondo Linee guida, non previste dalle NAPR in vigore

**Art. 16 Impianti solari<sup>53</sup>**

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.
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 NT 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 uniforme;
  - 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:
    - 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.);
    - fotografie dell'edificio e del tetto, con particolare attenzione ai punti di visibilità dello stesso;
    - fotografie dell'insieme del nucleo storico, da più punti di vista;
    - eventuali fotomontaggi che illustrino la situazione futura.

---

<sup>53</sup> Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. Queste ultime indicano tuttavia, all'art.7, dei principi architettonici e di qualità dell'edificato da rispettare. Al cpv.3 di tale articolo viene esplicitata l'importanza della scelta dei colori, che devono essere descritti e motivati nella domanda di costruzione. Il presente articolo riporta le disposizioni più dettagliate presenti nelle Linee guida cantonali, fornendo una lista delle tonalità di colori ammessi

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 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.

#### **Art. 17 Edifici in pendio articolati sulla verticale<sup>54</sup>**

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 paesaggio.
2. In particolare:
  - a) 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 stesso
  - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
  - c) 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 privati.

---

<sup>54</sup> Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. Viene ripresa la variante dell'articolo che permette le costruzioni in pendio articolate sulla verticale, dato che esse sono menzionate all'art.12 cpv.2 NAPR in vigore

**Art. 18 Area di svago<sup>55</sup>**

1. I proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono allestire sulla proprietà privata sufficienti aree di svago da mantenere durevolmente a tale scopo, pari almeno al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:
  - aree soleggiate, di facile accessibilità e protette 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 abitazione.
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 interessati.
5. Deroghe 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 25% 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 del nucleo tradizionale.

---

<sup>55</sup> Art. non previsto dalle Linee guida, né dalle NAPR in vigore. Esso riprende quanto formulato all'art.27 della Legge edilizia cantonale. L'articolo proposto in questa sede definisce una percentuale del 15% della SUL massima da destinare alle aree di svago; tale percentuale non è definita nella LE, che indica unicamente che devono essere create sufficienti aree di svago. La percentuale del 15% è riportata nelle NAPR di numerosi comuni ticinesi

## Capitolo III - Norme particolari

### SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

#### Art. 19 Elementi del piano delle zone<sup>56</sup>

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

#### Zona per l'abitazione

#### Art. 20 Zona abitativa insediamento ville IV<sup>57</sup>

1. La zona insediamento ville IV è destinata esclusivamente all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).
3. Per la zona insediamento ville IV valgono le seguenti norme particolari:<sup>58</sup>
  - a) Parametri edificatori:

- distanza minima da confine:	3.0 m <sup>59</sup>
- area verde minima:	50 % <sup>60</sup>
  - b) Le caratteristiche architettoniche devono essere salvaguardate. Sono ammesse trasformazioni e riattamenti degli edifici esistenti. Ampliamenti sono pure ammessi alla condizione che gli stessi siano motivati dal lato funzionale e sostenuti da un riferimento culturale in merito alle modalità del restauro.<sup>61</sup>
  - c) I parchi e la vegetazione di pregio devono essere salvaguardati.<sup>62</sup>
  - d) La contiguità non è ammessa.<sup>63</sup>

---

<sup>56</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.42 NAPR in vigore

<sup>57</sup> Riprende la zona insediamento ville IV indicata all'art.53 NAPR in vigore. Si tratta di una zona per l'abitazione estensiva

<sup>58</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.53 NAPR in vigore

<sup>59</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.a) NAPR in vigore

<sup>60</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>61</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.53 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>62</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.53 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>63</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore, ma in ragione del carattere del costruito della zona, che prevede il mantenimento delle singole ville esistenti, si propone il divieto della contiguità tra edifici

4. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>64</sup>

#### **Art. 21 Zona abitativa S. Simone RS<sup>65</sup>**

1. La zona abitativa S. Simone RS è destinata esclusivamente all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).
3. Per la zona residenziale S. Simone RS valgono le seguenti norme particolari:<sup>66</sup>
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- quota massima:	299.00 msm
- distanza minima da strade, limite zona IV, parco:	5.0 m
- area verde minima:	50 % <sup>67</sup>
  - b) In corrispondenza della terrazza i fabbricati non potranno sporgere dalla quota della stessa per un fronte di una larghezza di 10.0 m. Eccezioni alla larghezza prescritta possono essere concesse per motivi di ordine architettonico.<sup>68</sup>
  - c) La contiguità è ammessa.<sup>69</sup>
4. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>70</sup>

#### **Art. 22 Zona abitativa Roggiana RR<sup>71</sup>**

1. La zona abitativa Roggiana RR è destinata esclusivamente all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).

---

<sup>64</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.53 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>65</sup> Riprende la zona residenziale particolare S. Simone RPS indicata all'art.54 NAPR in vigore. Si tratta di una zona per l'abitazione estensiva

<sup>66</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.54 NAPR in vigore

<sup>67</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>68</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.54 cpv.3 lett.d) NAPR in vigore

<sup>69</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>70</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.54 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>71</sup> Riprende la zona residenziale particolare Roggiana RPR indicata all'art.55 NAPR in vigore. Si tratta di una zona per l'abitazione estensiva

3. Per la zona residenziale Roggiana RR valgono le seguenti norme particolari:<sup>72</sup>
  - a) area verde minima: 50 %<sup>73</sup>,
  - b) per le costruzioni poste all'interno del comparto con disposizioni particolari DP1 sono ammesse trasformazioni e riattamenti; è ammesso un piccolo ampliamento (parti a monte sub A) nei limiti di un adeguato inserimento estetico-architettonico e con altezza non superiore al fabbricato esistente (sub A). Le aperture (portali a volta) al piano terreno dell'edificio esistente (sub A) devono essere salvaguardate<sup>74</sup>,
  - c) per le costruzioni poste all'interno del comparto con disposizioni particolari DP2 sono ammessi unicamente lavori di manutenzione, riattamento e trasformazione interna<sup>75</sup>,
  - d) all'interno del comparto con disposizioni particolari DP1 le possibilità d'ubicazione di posteggi possono essere realizzate, previa demolizione dei fabbricati più arretrati (sub A verso monte e sub B), nell'angolo nord-est della zona RR; il dimensionamento deve tener conto del fabbisogno stabilito secondo l'Art. 62 del presente Regolamento edilizio,
  - e) la contiguità è ammessa<sup>76</sup>.
4. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>77</sup>

### **Art. 23 Zona abitativa Loco RL<sup>78</sup>**

1. La zona abitativa Loco RL è destinata esclusivamente all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).
3. La zona residenziale Loco RL è suddivisa in quattro comparti, denominati 1,2,3 e 4.
4. Per il comparto RL1 valgono le seguenti norme particolari:<sup>79</sup>

---

<sup>72</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.55 NAPR in vigore. Il cpv. considera anche le modifiche apportate dalla Variante di poco conto concernente il fmn. 471, approvata dal Dipartimento del territorio il 9 aprile 2014

<sup>73</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>74</sup> Sono stati aggiornati i riferimenti ai sub mappali

<sup>75</sup> Si tratta delle costruzioni poste al mapp.471, così come stabilito dalla Variante di poco conto concernente il fmn. 471, approvata dal Dipartimento del territorio il 9 aprile 2014. Il riferimento al numero di mappale viene eliminato e sostituito dalla rappresentazione grafica al mappale corrispondente, in maniera di evitare di dover modificare l'articolo in seguito ad eventuali modifiche della numerazione dei mappali

<sup>76</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>77</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.55 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>78</sup> Riprende i contenuti delle zone residenziali riportate nelle NAPRP Loco. Si tratta di una zona per l'abitazione estensiva

<sup>79</sup> I valori sono riportati così come indicati all'art.6 NAPRP Loco per la Zona residenziale R3iv

- a) Parametri edificatori:
- indice di sfruttamento massimo: 0.8
  - indice di occupazione massimo: 30 %
  - altezza massima 12.00 m alla gronda  
14.00 m al colmo
  - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>80</sup>
  - area verde minima: 50 %<sup>81</sup>
- b) In tutto il comparto la SUL destinata alla residenza primaria deve essere del 100%. Eccezioni fino ad un massimo del 30% della SUL possono essere concesse per attività lavorative e commerciali compatibili con l'ambiente abitativo<sup>82</sup>.
- c) Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro tipologia, dovranno essere composti, per quanto riguarda la loro configurazione primaria, in rispetto degli assi perpendicolari e paralleli all'asse viario principale.
- d) A contatto con Via Dosso Lugano le recinzioni non devono superare l'altezza di 1.0 m di opera piena.
- e) La contiguità è ammessa<sup>83</sup>.
5. Per il comparto RL2 valgono le seguenti norme particolari:<sup>84</sup>
- a) Parametri edificatori:
- indice di sfruttamento massimo: 0.5
  - indice di occupazione massimo: 30 %
  - altezza massima 10.00 m alla gronda  
12.00 m al colmo
  - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>85</sup>
  - lunghezza massima della facciata: 25.00 m
  - area verde minima: 50 %<sup>86</sup>
- b) Gli edifici all'interno dei mappali confinanti con la strada devono essere obbligatoriamente costruiti sulla linea di costruzione.

---

<sup>80</sup> Valore dedotto dalla distanza minima tra edifici uguale a 8.0 ml riportata all'art.6 NAPRP Loco. Secondo le Linee guida, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle rispettive distanze minime da confine.

<sup>81</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>82</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.6 NAPRP Loco. Viene modificata la definizione di "molesto" in riferimento alle attività lavorative e commerciali ammesse nel comparto; tale definizione è sostituita dal concetto di "compatibilità con l'ambiente abitativo", definito all'art. Art. 6 cpv.36 delle presenti norme

<sup>83</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>84</sup> I valori e le disposizioni sono riportati così come indicati all'art.7 NAPRP Loco per la Zona residenziale R3v per il comparto 2

<sup>85</sup> Valore dedotto dalla distanza minima tra edifici uguale a 8.0 ml riportata all'art.7 NAPRP Loco. Secondo le Linee guida, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle rispettive distanze minime da confine.

<sup>86</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

- c) Nello spazio compreso tra il ciglio stradale e la linea di costruzione, sono ammesse costruzioni interrato su tre lati e con copertura a verde, come pure i manufatti necessari per gli accessi pedonali e veicolari.<sup>87</sup>
- d) Tutti i nuovi edifici, indipendentemente dalla loro tipologia, dovranno essere composti, per quanto riguarda la loro configurazione primaria, in rispetto degli assi perpendicolari e paralleli all'asse viario principale.
- e) A contatto con Via Dosso Lugano, le recinzioni non devono superare l'altezza di 1.0 m di opera piena.
- f) In caso di demolizione le nuove costruzioni devono ossequiare le disposizioni del presente articolo.
- g) La contiguità è ammessa.<sup>88</sup>
6. Per il comparto RL3 valgono le seguenti norme particolari:<sup>89</sup>
- a) Parametri edificatori:
- indice di sfruttamento massimo: 0.5
  - indice di occupazione massimo: 30 %
  - altezza massima 10.00 m alla gronda  
12.00 m al colmo
  - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>90</sup>
  - lunghezza massima della facciata: 50.00 m
  - area verde minima: 50 %<sup>91</sup>
- b) Gli edifici all'interno dei mappali confinanti con la strada devono essere obbligatoriamente costruiti sulla linea di costruzione.
- c) Tutti i nuovi edifici, indipendentemente dalla loro tipologia, dovranno essere composti, per quanto riguarda la loro configurazione primaria, in rispetto degli assi perpendicolari e paralleli all'asse viario principale.
- d) Gli stabili esistenti sui all'interno del comparto con disposizioni particolari DP3 possono essere riattati e trasformati nei limiti dell'assetto volumetrico esistente.<sup>92</sup>
- e) In caso di demolizione le nuove costruzioni devono ossequiare le disposizioni del presente articolo.
- f) La contiguità è ammessa<sup>93</sup>.

---

<sup>87</sup> Cpv. riportato come da art.4 NAPRP Loco

<sup>88</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>89</sup> I valori e le disposizioni sono riportati così come indicati all'art.7 NAPRP Loco per la Zona residenziale R3v per il comparto 3

<sup>90</sup> Valore dedotto dalla distanza minima tra edifici uguale a 8.0 m riportata all'art.7 NAPRP Loco. Secondo le Linee guida, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle rispettive distanze minime da confine.

<sup>91</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>92</sup> Si tratta degli edifici indicati nelle NAPRP Loco all'interno dei mapp. 1124, 1276 e 1293. La rappresentazione grafica nei Piani riporterà tali mappali all'interno del comparto con disposizioni particolari

<sup>93</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al

7. Per il comparto RL4 valgono le seguenti norme particolari:<sup>94</sup>
- a) Parametri edificatori:
- indice di sfruttamento massimo: 0.5
  - indice di occupazione massimo: 30 %
  - altezza massima 10.00 m alla gronda  
12.00 m al colmo
  - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>95</sup>
  - area verde minima: 50 %<sup>96</sup>
- b) La contiguità è ammessa<sup>97</sup>.
8. Grado di sensibilità al rumore: II <sup>98</sup>

#### **Art. 24 Zona abitativa S. Felice RSF<sup>99</sup>**

1. La zona abitativa S. Felice RSF è destinata esclusivamente all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).
3. La zona residenziale S. Felice è suddivisa in 3 comparti, denominati 1,2, e 3.
4. I nuovi edifici dovranno rispettare le linee d'arretramento ed essere previsti lungo le linee di costruzione indicate sul Piano.
5. La sistemazione del terreno è obbligatoria secondo gli allegati 2 e 3. La quota del terreno sistemato fa stato per la misura dell'altezza del fabbricato.  
  
In corrispondenza dei fabbricati è ammessa la realizzazione di muri di sostegno, di un'altezza non superiore a 3.0 m, qualora ciò si rendesse indispensabile per ricavare delle facciate con spazi abitativi fuori terra.  
  
Piccoli adattamenti, fino ad un massimo di 0.50 m, sono ammessi.
6. Le cinte possono essere previste come siepi vive, oppure con rete metallica plastificata verde.  
  
Le opere di cinta possono essere di un'altezza massima di 1.50 m.

---

carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>94</sup> I valori sono riportati così come indicati all'art.8 NAPRP Loco per la Zona residenziale semi-estensiva R3

<sup>95</sup> Valore dedotto dalla distanza minima tra edifici uguale a 8.0 ml riportata all'art.8 NAPRP Loco. Secondo le Linee guida, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle rispettive distanze minime da confine.

<sup>96</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>97</sup> Disposizione non prevista dalle NAPR in vigore. In assenza di disposizioni contrarie e in relazione al carattere del costruito ammissibile per la zona in questione, la contiguità è ammessa.

<sup>98</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato nelle NAPRP Loco in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>99</sup> Riprende i contenuti delle zone residenziali riportate nelle NAPRP S. Felice. Si tratta di una zona per l'abitazione estensiva

Nel caso in cui l'opera di cinta è collocata sopra ad opere in muratura, l'altezza complessiva non può superare quella prescritta di 1.50 m.

7. Negli spazi liberi all'interno della zona residenziale S. Felice RSF sono ammesse costruzioni al servizio di orti e giardini e segnatamente di piscine scoperte.
8. I posteggi privati devono, di regola, essere collocati a contatto con le strade di servizio.<sup>100</sup>
9. Le autorimesse non integrate nell'edificio principale devono essere previste con supporti in metallo e copertura trasparente a cupola. Le pareti laterali devono essere previste con mattoni BKS.<sup>101</sup>
10. Per il comparto RSF1 valgono le seguenti norme particolari:<sup>102</sup>
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima	7.50 m
- distanza minima da confine:	3.0 m
- area verde minima:	50 % <sup>103</sup>
  - b) La contiguità è ammessa.
11. Per il comparto RSF2 valgono le seguenti norme particolari:<sup>104</sup>
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	35 %
- altezza massima	7.50 m
- distanza minima da confine:	3.0 m
- area verde minima:	50 % <sup>105</sup>
  - b) La contiguità è ammessa.
12. Per il comparto RSF3 valgono le seguenti norme particolari:<sup>106</sup>
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.5
- indice di occupazione massimo:	25 %
- altezza massima	7.50 m

---

<sup>100</sup> Disposizione ripresa da art.62 cpv.6 lett.d NAPR in vigore, in riferimento ai Settori del PRP S. Felice

<sup>101</sup> Disposizione ripresa da art.62 cpv.6 lett.d NAPR in vigore, in riferimento ai Settori del PRP S. Felice

<sup>102</sup> I valori sono riportati così come indicati all'art.62 cpv.5 lett.a NAPRP S. Felice per il Settore zona residenziale alta (A)

<sup>103</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>104</sup> I valori sono riportati così come indicati all'art.62 cpv.5 lett.b NAPRP S. Felice per il Settore zona residenziale media (B)

<sup>105</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>106</sup> I valori sono riportati così come indicati all'art.5 cpv.c NAPRP S. Felice per il Settore ovest zona residenziale media (C)

- distanza minima da confine: 3.0 m
  - area verde minima: 50 %<sup>107</sup>
- b) La contiguità è ammessa.
13. Grado di sensibilità al rumore: Il <sup>108</sup>

#### **Art. 25 Zona abitativa R2<sup>109</sup>**

1. La zona abitativa 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 edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.4
    - indice di occupazione massimo: 25 %
    - altezza massima 8.00 m
    - distanza minima da confine: 3.0 m<sup>110</sup>
    - area verde minima: 50 %<sup>111</sup>
  - b) La contiguità è ammessa.<sup>112</sup>
4. Grado di sensibilità al rumore: Il<sup>113</sup>

#### **Art. 26 Zona abitativa R2+<sup>114</sup>**

1. La zona abitativa 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.

---

<sup>107</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>108</sup> Per le zone residenziali di S. Felice (1,2 e 3) il GdS è riportato all'art.4 cpv.c NAPRP S. Felice ed è pari a II

<sup>109</sup> Riprende la zona residenziale estensiva RE indicata all'art.51 NAPR in vigore

<sup>110</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.a) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RE

<sup>111</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>112</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.51 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>113</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>114</sup> Riprende la zona residenziale estensiva alta REA indicata all'art.49 cpv.5 NAPR in vigore

3. Per la zona residenziale R2+ valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.45
    - indice di occupazione massimo: 30 %
    - altezza massima 7.00 m
    - lunghezza massima della facciata: 20.00 m
    - distanza minima da confine: 3.0 m<sup>115</sup>
    - area verde minima: 50 %<sup>116</sup>
  - b) La contiguità è ammessa.<sup>117</sup>
4. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>118</sup>

### **Art. 27 Zona abitativa R3<sup>119</sup>**

1. La zona abitativa 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 edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.6
    - indice di occupazione massimo: 25 %
    - altezza massima 10.00 m
    - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>120</sup>
    - area verde minima: 50 %<sup>121</sup>
  - b) La contiguità è ammessa.<sup>122</sup>
4. Per la zona residenziale R3 soggetta a Piano di quartiere PQ1e PQ2, valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38.<sup>123</sup>

---

<sup>115</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.a) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RE

<sup>116</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>117</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.51 cpv.4 NAPR in vigore.

<sup>118</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>119</sup> Riprende la zona residenziale semi-estensiva RSE indicata all'art.50 NAPR in vigore

<sup>120</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RSE

<sup>121</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>122</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.50 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>123</sup> Cpv. aggiunto in riferimento al vincolo di PQ sovrapposto alla presente zona di base

5. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
6. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>124</sup>

#### **Art. 28 Zona abitativa R3+<sup>125</sup>**

1. La zona abitativa 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 edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.8
    - indice di occupazione massimo: 25 %
    - altezza massima 10.00 m
    - distanza minima da confine: 4.0 m<sup>126</sup>
    - abbuono all'I.S. per alloggi sussidiati: 0.1<sup>127</sup>
    - area verde minima: 50 %<sup>128</sup>
  - b) La contiguità non è ammessa.<sup>129</sup>
4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
5. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>130</sup>

---

<sup>124</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>125</sup> Riprende la zona residenziale semi-intensiva RSI indicata all'art.49 NAPR in vigore per quanto concerne il comparto di Via Roggiana

<sup>126</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RSI

<sup>127</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.49 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>128</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>129</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>130</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

**Art. 29 Zona abitativa R5<sup>131</sup>**

1. La zona abitativa R5 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 R5 valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.8
- indice di occupazione massimo:	25 %
- altezza massima:	16.00 m
- distanza minima da confine:	4.0 m <sup>132</sup>
- abbuono all'I.S. per alloggi sussidiati:	0.1 <sup>133</sup>
- area verde minima:	50 % <sup>134</sup>
  - b) La contiguità non è ammessa.<sup>135</sup>
4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
5. Grado di sensibilità al rumore: Il<sup>136</sup>

**Art. 30 Zona abitativa R5+<sup>137</sup>**

1. La zona abitativa R5+ 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 R5+ valgono le seguenti norme particolari:

---

<sup>131</sup> Riprende la zona residenziale semi-intensiva RSI indicata all'art.49 NAPR in vigore per quanto concerne il comparto di Via Pizzamiglio

<sup>132</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RSI

<sup>133</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.49 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>134</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>135</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>136</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>137</sup> Riprende la zona residenziale intensiva RI indicata all'art.48 NAPR in vigore

- a) Parametri edificatori:<sup>138</sup>
  - indice di sfruttamento massimo: 1.0
  - indice di occupazione massimo: 25 %
  - altezza massima: 16.0 m
  - distanza minima da confine: 5.0 m<sup>139</sup>
  - abbuono all'I.S. per alloggi sussidiati: 0.1<sup>140</sup>
  - area verde minima: 50 %<sup>141</sup>
- b) La contiguità non è ammessa.<sup>142</sup>
- 4. Per la zona residenziale R5+ soggetta a Piano di quartiere PQ4, valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38<sup>143</sup>
- 5. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>144</sup>

### **Art. 31 Zona abitativa particolare Vacallo RPV<sup>145</sup>**

1. La zona abitativa particolare Vacallo RPV 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 abitativa particolare Vacallo RPV valgono le seguenti norme particolari:<sup>146</sup>
  - a) Parametri edificatori:
    - altezza massima: 10.0 m<sup>147</sup>  
7.0 m nel comparto con disposizioni particolari DP4 indicato

<sup>138</sup> Valori riportati come da art.48 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>139</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.c) NAPR in vigore, in riferimento alla zona RI

<sup>140</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.48 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>141</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>142</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>143</sup> Cpv. aggiunto in riferimento al vincolo di PQ sovrapposto alla presente zona di base

<sup>144</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>145</sup> Riprende la zona residenziale particolare Vacallo RPV indicata all'art.56 NAPR in vigore

<sup>146</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.56 NAPR in vigore

<sup>147</sup> Con riferimento al mapp.1346; il riferimento al numero del mappale viene eliminato, così da evitare ulteriori cambiamenti all'articolo sulla base delle modifiche della mappa catastale

- sul Piano<sup>148</sup>
  - distanza dalla strada: 3.0 m
  - distanza dal percorso pedonale: 4.0 m
  - profondità edificabile massima: 12.0 m
  - area verde minima: 50 %<sup>149</sup>
  - b) Gli edifici esistenti nel comparto con altezza massima a 10.0 m<sup>150</sup> (sia costruzioni principali che accessorie) possono essere demoliti.
  - c) La costruzione nel comparto con disposizioni particolari DP4 con altezza massima a 7.0 m<sup>151</sup> deve essere integrata con i due piani superiori della costruzione al fondo nell'area con altezza massima a 10.0 m<sup>152</sup>, in modo da ottenere un progetto architettonicamente unitario.
  - d) Le nuove costruzioni devono essere inserite in modo opportuno nel contesto edificato esistente.
  - e) Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime<sup>153</sup>,
  - f) La contiguità è ammessa<sup>154</sup>.
4. Grado di sensibilità al rumore: Il<sup>155</sup>

### **Art. 32 Zona abitativa particolare Spinèe RPS<sup>156</sup>**

1. La zona abitativa particolare Spinèe RPS 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

<sup>148</sup> Con riferimento al mapp.1345p; il riferimento al numero del mappale viene eliminato, così da evitare ulteriori cambiamenti all'articolo sulla base delle modifiche della mappa catastale

<sup>149</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>150</sup> In riferimento al mapp.1346 indicato all'art.56 cpv.3 NAPR in vigore; il riferimento al numero del mappale viene eliminato, così da evitare ulteriori cambiamenti all'articolo sulla base delle modifiche della mappa catastale

<sup>151</sup> Con riferimento al mapp.1345p; il riferimento al numero del mappale viene eliminato, così da evitare ulteriori cambiamenti all'articolo sulla base delle modifiche della mappa catastale

<sup>152</sup> Con riferimento al mapp.1346; il riferimento al numero del mappale viene eliminato, così da evitare ulteriori cambiamenti all'articolo sulla base delle modifiche della mappa catastale

<sup>153</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma aggiunto in considerazione della presenza della linea di costruzione posta su gran parte della zona in questione

<sup>154</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.56 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>155</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato negli articoli riferiti alle singole zone; queste ultime indicano però la possibilità di accogliere unicamente attività non o poco moleste compatibili con la residenza. Tale descrizione permette di proporre un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>156</sup> Riprende la zona residenziale intensiva RI per quanto concerne l'edificazione al mapp.29

architettonico.

3. Per la zona abitativa particolare Spinèe RPS valgono le seguenti norme particolari:<sup>157</sup>
  - SUL massima: 1300 m<sup>2</sup>
  - Indice di occupazione massimo: 25 %
  - Altezza massima: 13.0 m
  - Distanza minima da confine verso ovest: 10.0 m
  - Distanza minima da confine verso est: 5.0 m
  - area verde minima: 50 %<sup>158</sup>
  - L'eventuale soppressione di piante protette deve essere compensata con la messa a dimora di altrettante piante protette della stessa specie nella parte di giardino indicata come spazio libero.
4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
5. La contiguità non è ammessa<sup>159</sup>.
6. Grado di sensibilità al rumore: II

### **Art. 33 Zona mista S. Felice ZM<sup>160</sup>**

1. La zona mista S. Felice 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 S. Felice valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:
    - indice di sfruttamento massimo: 0.8
    - indice di occupazione massimo: 45 %
    - altezza massima: 10.0 m
    - distanza minima da confine: 3.0 m
    - area verde minima: 50 %<sup>161</sup>

---

<sup>157</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.2 NAPR in vigore, in riferimento a quanto espresso per il mapp.29

<sup>158</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>159</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>160</sup> Riprende il Settore zona residenziale-commerciale bassa (D) indicata all'art.62 cpv.5 lett.d NAPR in vigore per il Settore del PRP di S. Felice.

<sup>161</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

- b) I nuovi edifici dovranno rispettare le linee d'arretramento ed essere previsti lungo le linee di costruzione indicate sul Piano.
- c) All'interno della zona mista S. Felice deve essere realizzato un posteggio privato di quartiere per 24 posti auto e un'area per container e deposito rifiuti. Queste superfici non vengono computate negli indici.
- d) I posteggi privati devono, di regola, essere collocati a contatto con le strade di servizio<sup>162</sup>.
- e) Le autorimesse non integrate nell'edificio principale devono essere previste con supporti in metallo e copertura trasparente a cupola<sup>163</sup>.
- f) La sistemazione del terreno è obbligatoria secondo gli allegati 2 e 3. La quota del terreno sistemato fa stato per la misura dell'altezza del fabbricato.

In corrispondenza dei fabbricati è ammessa la realizzazione di muri di sostegno, di un'altezza non superiore a 3.0 m, qualora ciò si rendesse indispensabile per ricavare delle facciate con spazi abitativi fuori terra.

Piccoli adattamenti, fino ad un massimo di 0.50 m, sono ammessi.

- g) Le cinte possono essere previste come siepi vive, oppure con rete metallica plastificata verde.

Le opere di cinta possono essere di un'altezza massima di 1.50 m.

Nel caso in cui l'opera di cinta è collocata sopra ad opere in muratura, l'altezza complessiva non può superare quella prescritta di 1.50 m.

- h) La contiguità non è ammessa<sup>164</sup>

- 3. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>165</sup>

## **Art. 34 Zona del nucleo tradizionale NT<sup>166</sup>**

### ***I. Delimitazione e destinazioni ammesse***

- 1. La zona del nucleo tradizionale NT comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).<sup>167</sup>

---

<sup>162</sup> Disposizione ripresa da art.62 cpv.6 lett.d NAPR in vigore, in riferimento ai Settori del PRP S. Felice

<sup>163</sup> Disposizione ripresa da art.62 cpv.6 lett.d NAPR in vigore, in riferimento ai Settori del PRP S. Felice

<sup>164</sup> Disposizione riportata come da art.48 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>165</sup> Valore riportato come da art.62 cpv.4 lett.c NAPR in vigore per i Settori del PRP di S. Felice

<sup>166</sup> Riprende la Zona del nucleo tradizionale come da art.45 NAPR in vigore.

<sup>167</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.1 NAPR in vigore

2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.<sup>168</sup>

## **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 unitario.

1. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale degli edifici esistenti<sup>169</sup>, 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 tetto.<sup>170</sup>

Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e ciò in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.<sup>171</sup>

Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni<sup>172</sup>. Eventuali deroghe 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.

2. Nuove costruzioni sono di regola escluse, salvo quelle indicate nel Piano come tasselli di completazione in corrispondenza del PQ1 e sulla linea delle costruzioni indicate nel PQ2 parte alta.<sup>173</sup>
3. Per l'edificio all'interno del comparto con disposizioni particolari DP5 valgono le seguenti disposizioni:<sup>174</sup>

---

<sup>168</sup> Viene mantenuta l'impostazione prevista dalle Linee guida per i nuclei di villaggio rurali, in quanto il nucleo tradizionale di Vacallo non prevede esplicitamente altre destinazioni oltre a quella residenziale.

<sup>169</sup> Disposizione secondo Linee guida, con l'aggiunta della possibilità dell'ampliamento, previsto dall'art.45 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>170</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>171</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>172</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.2 NAPR in vigore. Quest'ultimo articolo permette gli ampliamenti, senza porre limitazioni. La nuova impostazione proposta dalle Linee guida rende più restrittiva la norma inerente agli ampliamenti, che possono essere concessi tramite deroga da parte del Municipio secondo dei principi di conservazione della sostanza storica del comune.

<sup>173</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.45 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>174</sup> Disposizioni riportate come da Variante approvata in CdS tramite Ris. n.6404 del 15 dicembre 2010 in riferimento all'edificio al mapp.229

- a) È ammesso il riattamento senza ampliamento della volumetria esistente
  - b) È ammessa la sostituzione edilizia, rispettando la linea di arretramento (facciata a valle) indicata nel Piano e con una quota alla gronda pari a quella esistente sul lato est verso l'area pubblica
  - c) Gli spazi liberi annessi alle costruzioni devono essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati
  - d) L' esistente corpo edilizio basso a contatto con la strada comunale dev'essere demolito, sia nel caso di riattamento dell'edificio esistente che nel caso di sostituzione edilizia, e l'area risultante va mantenuta come spazio libero
  - e) Le possibilità di ubicazione dei posteggi devono essere realizzate, possibilmente in sotterraneo, nello spazio libero nella parte nord del fondo
4. Le demolizioni totali degli edifici principali sono di regola escluse. Nel caso la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impraticabilità di un recupero economicamente sostenibile dovrà essere realizzato un edificio sostitutivo. La ricostruzione dovrà in tal caso avvenire secondo criteri di restauro morfologico congruente con l'assetto plano-volumetrico e la tipologia del contesto edificato di contorno.<sup>175</sup>
  5. Gli spazi liberi annessi alle costruzioni devono di regola essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati.<sup>176</sup> Negli spazi liberi sono ammesse nuove costruzioni solo se costituiscono un prolungamento organico degli edifici circostanti e se si inseriscono armoniosamente nel tessuto edilizio. Esse devono in ogni caso conformarsi alle altezze degli edifici circostanti.<sup>177</sup>
  6. I materiali di rivestimento delle facciate e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio; le facciate devono essere eseguite con intonaci civile tinteggiati con colori al minerale.<sup>178</sup> Prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni.<sup>179</sup>
  7. Le chiusure delle finestre e delle porte devono essere di regola in legno. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.<sup>180</sup>
  8. I parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e sono in particolare escluse lastre traslucide, silico-calcarci o simili.<sup>181</sup>

---

<sup>175</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.45 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>176</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.45 cpv.6 NAPR in vigore

<sup>177</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>178</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.45 cpv.4 lett.d) NAPR in vigore

<sup>179</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.4 lett.d) NAPR in vigore

<sup>180</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.45 cpv.4 lett.b) NAPR in vigore

<sup>181</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.45 cpv.4 lett.c) NAPR in vigore

9. Per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzate tegole o coppi, secondo un andamento coerente rispetto alle pendenze tradizionali.<sup>182</sup> Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc.; sono per contro ammessi i lucernari,<sup>183</sup> purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale.
10. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali nel nucleo tradizionale.<sup>184</sup>
11. A titolo eccezionale sono ammesse altre tipologie e variabili degli elementi architettonici alla condizione che l'impianto plano-volumetrico e gli allineamenti corrispondano a quelli tradizionali. Il carattere d'eccezione dell'intervento deve essere sostenuto da motivazioni culturali da indicare in modo esaustivo nella relazione tecnica accompagnante la domanda di costruzione. Motivi economici non sono considerati criteri sufficienti per la concessione di una deroga.<sup>185</sup>
12. Non è ammessa la posa di antenne paraboliche.
13. 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 tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti. Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai criteri di restauro menzionati nel presente articolo.<sup>186</sup>
  - b) Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:<sup>187</sup>
    - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m
    - verso un edificio con aperture: a 4.00 m
    - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 m.Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.  
Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.  
Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.<sup>188</sup>

---

<sup>182</sup> Disposizione ripresa da art.45 cpv.4 lett.a) NAPR in vigore

<sup>183</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

<sup>184</sup> Cpv. non previsto secondo Linee guida, ma ripreso da art.45 cpv.7 NAPR in vigore

<sup>185</sup> Cpv. non previsto secondo Linee guida, ma ripreso da art.45 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>186</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripreso da art.45 cpv.8 NAPR in vigore

<sup>187</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.45 cpv.9 NAPR in vigore

<sup>188</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripreso da art.45 cpv.9 NAPR in vigore

- c) Il tetto deve essere a falde, con una pendenza massima del 40%<sup>189</sup> che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.
- 14. Le costruzioni accessorie non sono ammesse; sono consentiti unicamente elementi di arredo degli spazi liberi.<sup>190</sup>
- 15. Per la zona del nucleo tradizionale NT soggetta a Piano di quartiere PQ1, valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38.
- 16. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>191</sup>

## **Art. 35 Zona del nucleo di nuova formazione NN<sup>192</sup>**

### ***I. Delimitazione e destinazioni ammesse***

- 1. La zona del nucleo di nuova formazione NN comprende i comparti territoriali adiacenti alla chiesa di S. Simone.<sup>193</sup>
- 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 architettonico.<sup>194</sup>
- 3. Nelle parti degli edifici al piano terreno a contatto con il fronte stradale è esclusa la residenza.<sup>195</sup>

### ***II. Interventi edilizi ammessi***

- 1. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale con ampliamento orizzontale e verticale, nonché di demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.<sup>196</sup>
- 2. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, per le nuove volumetrie valgono le seguenti norme.
  - a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti storici, le linee di costruzione e la volumetria massima degli edifici.<sup>197</sup>
  - b) Nelle zone con esclusione dell'edificazione è esclusa l'ubicazione di edifici

---

<sup>189</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.12 cpv.3 NAPR in vigore.

<sup>190</sup> Cpv. secondo Linee guida, non presente nelle NAPR in vigore

<sup>191</sup> Valore non riportato dalle NAPR in vigore, nelle quali viene tuttavia fatto riferimento al tipo di attività ammesse nel nucleo tradizionale, che devono essere non o poco moleste. Tale criterio corrisponde ad un possibile GdS pari a II, così come stabilito per le zone per l'abitazione

<sup>192</sup> Riprende la Zona del nucleo di nuova formazione come da art.46 NAPR in vigore.

<sup>193</sup> Cpv. secondo dalle Linee guida, adattato al contesto geografico in cui è posto tale nucleo

<sup>194</sup> Viene mantenuta l'impostazione prevista dalle Linee guida per i nuclei di borghi, in quanto il nucleo di nuova formazione di Vacallo prevede esplicitamente altre destinazioni oltre a quella residenziale, ovvero le attività commerciali, artigianali e turistiche.

<sup>195</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.46 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>196</sup> In ragione di quanto espresso all'art.46 NAPR in vigore, che non esclude alcun tipo d'intervento nella zona del nucleo di nuova formazione, vengono qui riportati esplicitamente tutti i tipi di intervento ammessi

<sup>197</sup> Disposizioni non previste dalle Linee guida, ma riprese da art.46 cpv.3 NAPR in vigore

principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.<sup>198</sup>

c) Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:<sup>199</sup>

- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m
- verso un edificio con aperture: a 4.00 m
- verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 m.

Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.

Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.<sup>200</sup>

d) Devono essere rispettate le seguenti volumetrie:

- volumetria massima corrispondente a quattro livelli misurati dal piano stradale fino a 13.0 m di altezza per edifici a contatto con la strada cantonale.

3. I collegamenti pedonali esistenti o di progetto sostitutivi anche all'interno degli insediamenti devono garantire i collegamenti con le zone di interesse vicine ed essere convenientemente disegnati ed arredati secondo le disposizioni dell'autorità comunale.<sup>201</sup>
4. Per la zona del nucleo di nuova formazione NN soggetta a Piano di quartiere PQ3, valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38.<sup>202</sup>
5. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>203</sup>

## **Art. 36 Zona del nucleo lineare NL<sup>204</sup>**

### ***I. Delimitazione e destinazioni ammesse***

1. La zona del nucleo lineare NL comprende il comparto territoriale sviluppatosi lungo Via Franscini e posto tra la Zona del nucleo tradizionale e la Zona del nucleo di nuova formazione.<sup>205</sup>

---

<sup>198</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.46 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>199</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.46 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>200</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.46 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>201</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.46 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>202</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, che sostituisce art.46 cpv.3 NAPR in vigore. Queste ultime indicano che per determinati mappali all'interno del perimetro del PQ3 vale un indice di sfruttamento pari a 1.2; la nuova formulazione dell'articolo tiene invece in considerazione eventuali altri criteri da rispettare per i mappali della zona del nucleo di nuova formazione inseriti nel perimetro del PQ3.

<sup>203</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.46 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>204</sup> Riprende la Zona lineare come da art.47 NAPR in vigore.

<sup>205</sup> Cpv. secondo dalle Linee guida, adattato al contesto geografico in cui è posto tale nucleo

2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.<sup>206</sup>

## **II. Interventi edilizi ammessi**

1. Fino alla realizzazione del percorso pedonale sono ammessi interventi di rinnovo e trasformazione di edifici esistenti ad eccezione degli ampliamenti sostanziali. Dopo l'esecuzione del percorso pedonale sono ammessi esclusivamente interventi che rientrano nella definizione della manutenzione normale.<sup>207</sup>
2. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, per le nuove volumetrie valgono le seguenti norme.
  - a) di principio devono essere rispettati gli allineamenti storici, le linee di costruzione e la volumetria massima degli edifici<sup>208</sup>,
  - b) la contiguità è auspicata laddove non risulta impedita da esigenze d'accesso o da rapporti di vicinato<sup>209</sup>,
  - c) gli spazi liberi a valle devono essere progettati e disegnati come zoccolo dell'insediamento. Lo stesso non rientra nel campo di applicazione della Legge edilizia sulla sistemazione del terreno<sup>210</sup>,
  - d) devono essere rispettate le seguenti distanze minime:<sup>211</sup>
    - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m
    - verso un edificio con aperture: a 4.00 m
    - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 m.Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.
  - e) gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati. Essi sono obbligatori sulle linee di costruzione, con deroghe per parti di edifici se giustificati da motivi architettonici. La lunghezza del fabbricato deve corrispondere, di regola, alla lunghezza del lato del fondo sul fronte stradale<sup>212</sup>,
  - f) devono essere rispettate le seguenti volumetrie:
    - altezza minima degli edifici: 8.00 m
    - altezza massima degli edifici  
misurata dalla quota stradale: 10.00 m

---

<sup>206</sup> Viene mantenuta l'impostazione prevista dalle Linee guida per i nuclei di borghi, in quanto il nucleo lineare di Vacallo prevede esplicitamente altre destinazioni oltre a quella residenziale, ovvero attività commerciali o artigianali.

<sup>207</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.47 cpv.6 NAPR in vigore

<sup>208</sup> Disposizioni non previste dalle Linee guida, ma riprese da art.47 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>209</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.47 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>210</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.47 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>211</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.47 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>212</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.47 cpv.4 lett.a) NAPR in vigore

- altezza a valle: non definita
  - ingombro minimo in altezza corrispondente a tre livelli misurati a metà facciata sul fronte stradale<sup>213</sup>
3. Grado di sensibilità al rumore: II<sup>214</sup>

## Zona per il lavoro

### Art. 37 Zona per il lavoro AR-CO<sup>215</sup>

1. La zona per il lavoro AR-CO è destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Per la zona per il lavoro AR-CO valgono le seguenti norme particolari:
  - indice di edificabilità massimo  
(per le attività produttive):
 

3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> in località Pizzamiglio, all'interno comparto con disposizioni particolari DP6,
  - indice di occupazione massimo: 40 %
  - altezza massima:
 

10.0 m
15.0 m in località Pizzamiglio, all'interno del comparto con disposizioni particolari DP6
  - distanza minima da confine:
 

4.0 m <sup>216</sup>	in località S. Simone
5.0 m <sup>217</sup>	in località Pizzamiglio
  - area verde minima: 20 %<sup>218</sup>
3. La residenza è ammessa nella misura massima del 20% della SUL complessiva calcolata.
4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.

<sup>213</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.47 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>214</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.47 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a II, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate all'abitazione.

<sup>215</sup> Riprende la zona artigianale-commerciale AR-CO come da art.52 NAPR in vigore

<sup>216</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.b) riferito alla zona AR/CO Ponte del Picio, che è sostituita dal comparto di S. Simone per la zona artigianale-commerciale AR-CO

<sup>217</sup> Valore riportato come da art.13 cpv.1 lett.c) riferito alla zona AR/CO Pizzamiglio, che è sostituita dal comparto di Pizzamiglio per la zona artigianale-commerciale AR-CO

<sup>218</sup> Disposizione secondo Linee guida, non prevista dalle NAPR in vigore

5. La contiguità non è ammessa<sup>219</sup>.
6. Grado di sensibilità al rumore: III<sup>220</sup>.

## Strumenti pianificatori particolari

### Art. 38 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 8, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST<sup>221</sup>.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 8, 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 riconosciuta.<sup>222</sup> La tipologia architettonica, da precisare per tutto il comparto di progetto, deve essere sostenuta e motivata da un preciso riferimento di carattere culturale. Le forme, i materiali ed i colori sono altrettante componenti dell'espressione architettonica. Se sono previste diverse tipologie all'interno di un comparto di progetto, le stesse dovranno essere specificate, descritte e motivate<sup>223</sup>,
  - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio<sup>224</sup>,
  - 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<sup>225</sup>. Le aree da destinare al gioco dei bambini devono essere di regola previste come progetto unitario, all'interno degli spazi liberi o piazze<sup>226</sup>.
  - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare<sup>227</sup>,
  - e) aree veicolari ridotte al minimo<sup>228</sup>,
  - f) razionale organizzazione dei posteggi, che sono da prevedere di regola in

---

<sup>219</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.52 cpv.6 NAPR in vigore, che indica come la contiguità sia di regola esclusa

<sup>220</sup> Il GdS non viene esplicitamente riportato all'art.52 NAPR in vigore; viene qui proposto un GdS pari a III, in accordo con quanto previsto solitamente per le zone destinate al lavoro.

<sup>221</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.1 NAPR in vigore

<sup>222</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.a) NAPR in vigore

<sup>223</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.57 cpv.2 lett.c) NAPR in vigore

<sup>224</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.a) NAPR in vigore

<sup>225</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore

<sup>226</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.57 cpv.2 lett.e) NAPR in vigore

<sup>227</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore

<sup>228</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore, dove viene menzionato il fatto di tenere in conto le percorrenze veicolari e pedonali.

- strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole aree del PQ. Eccezioni all'ubicazione sono ammesse se conformi agli obiettivi del modello urbanistico scelto,
- 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<sup>229</sup>,
  - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità<sup>230</sup>,
  - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti<sup>231</sup>,
  - j) gli spazi liberi, privati e comunitari del quartiere, dovranno essere disegnati ed arredati<sup>232</sup>.
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. 8<sup>233</sup>.
  4. Il Comune ha la facoltà di ordinare una ricomposizione particellare se ciò fosse necessario per l'attuazione del PQ, in ossequio alla Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni e del relativo Regolamento<sup>234</sup>.
  5. Fino alla crescita in giudicato dei Piani di quartiere, i fondi non possono essere modificati. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione normale per terreni ed edifici.<sup>235</sup>
  6. Lo studio ed i costi di progettazione dei Piani di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.<sup>236</sup>
  7. Il Municipio ha la facoltà di rilasciare la licenza edilizia sia per l'insieme sia per le singole componenti del Piano di quartiere.<sup>237</sup>
  8. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

#### **PQ1 Piacotta**<sup>238</sup>

- a) Requisiti qualitativi specifici:
  - La destinazione ammessa è di tipo residenziale, con possibilità di

---

<sup>229</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore.

<sup>230</sup> Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

<sup>231</sup> Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

<sup>232</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.2 lett.b) NAPR in vigore

<sup>233</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.57 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>234</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.57 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>235</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.57 cpv.5 NAPR in vigore

<sup>236</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.57 cpv.6 NAPR in vigore

<sup>237</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.57 cpv.7 NAPR in vigore

<sup>238</sup> Riprende il PQ1 Piacotta indicato all'art.58 NAPR in vigore

deroga per attività lavorative compatibili con l'ambiente abitativo e che non comportano un incremento del traffico veicolare indotto

- Il concetto urbanistico deve tener conto di elementi orientatori dell'edificazione rappresentati da Via Bellavista e Vicolo dei Lironi. I collegamenti pedonali tra le diverse aree devono essere assicurati

b) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento massimo: 0.7
- Altezza massima: 10.00 m

c) La contiguità è ammessa

**PQ2 Via alla Sorgente / NT-Vacallo<sup>239</sup>**

a) Requisiti qualitativi specifici:

- La destinazione ammessa è di tipo residenziale
- Il concetto urbanistico deve tener conto dell'elemento orientatore dell'edificazione rappresentato da Via Sorgente
- L'accesso veicolare per il quartiere potrà avvenire da Via alla Sorgente
- Al fine di garantire un opportuno inserimento nel paesaggio, il progetto d'insediamento dovrà evitare la formazione di una facciata unica e continua lungo e parallelamente la Via alla Sorgente
- L'insediamento dovrà essere formato da singoli corpi edilizi debitamente articolati in base ad un ritmo modulare preordinato
- Il disegno del quartiere dovrà poggiare sul posizionamento di spazi liberi orientati dal basso all'alto lungo lo sviluppo del versante
- La parte superiore (ciglio del versante) dovrà essere opportunamente sistemata come spazio libero sia come piede avanzato dell'area superiore sia come corona dell'edificazione sul versante a contatto di Via alla Sorgente

b) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento massimo: 0.7
- Altezza massima: 10.0 m

c) La contiguità è ammessa

**PQ3 S. Simone<sup>240</sup>**

a) Requisiti qualitativi specifici:

- La destinazione ammessa è di tipo residenziale, commerciale ed artigianale. In particolare, per le parti di edifici al piano terreno sul fronte stradale è esclusa la residenza
- Il concetto urbanistico deve essere riferito alla ristrutturazione del sistema viario ed agli allineamenti (linee di costruzione). L'assetto piano-volumetrico dovrà sottolineare le caratteristiche di centro e

---

<sup>239</sup> Riprende il PQ2 Via alla Sorgente / NT-Vacallo indicato all'art.59 NAPR in vigore

<sup>240</sup> Riprende il PQ3 S. Simone indicato all'art.60 NAPR in vigore

nello stesso tempo di snodo verso Morbio e testata verso Vacallo in un comparto con spazi di interesse pubblico di contorno

- Devono essere garantiti i collegamenti pedonali di contorno dell'area stradale eventualmente anche nella forma di percorrenze interne agli insediamenti
- b) Parametri edificatori:
- Indice di sfruttamento: 1.2
  - Altezza massima: 13.0 m (con eccezione per adattamenti a volumetrie esistenti)
- c) La contiguità è ammessa

#### **PQ4 Sovernigo<sup>241</sup>**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- La destinazione ammessa è di tipo residenziale con eccezioni per attività commerciali ed artigianali
  - Il concetto urbanistico deve tendere ad una riqualifica del sito tenendo conto da una parte degli elementi orientatori rappresentati dalla rete viaria di contatto e dall'altra di definire uno spazio libero, comprensivo di quello esistente con alberatura, fortemente caratterizzante il disegno urbano complessivo
  - È da prevedere un parcheggio in superficie di ca. 20 posti auto di interesse pubblico e pertanto non conteggiati nel fabbisogno in posteggi privati. La realizzazione ed il suo finanziamento sono definiti in una convenzione tra Comune e privati interessati<sup>242</sup>
- b) Parametri edificatori:
- Indice di sfruttamento: 1.0
  - Altezza massima: 16.00 m
- c) La contiguità è ammessa

## **Zona per scopi pubblici**

### **Art. 39 Zona per scopi pubblici ZSP<sup>243</sup>**

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.

<sup>241</sup> Riprende il PQ4 Sovernigo indicato all'art.61 NAPR in vigore

<sup>242</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.57 cpv.2 lett.d) e art.61 cpv.6 NAPR in vigore

<sup>243</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce artt.67-70 NAPR in vigore

2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc..
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:
 

1	Cimitero <sup>244</sup>	GdS II
2	Parco giochi <sup>245</sup>	GdS II
3	Centro sportivo <sup>246</sup>	GdS II
4	Campi da tennis, parco giochi, giardino pubblico <sup>247</sup>	GdS II
5	Serbatoio acqua potabile <sup>248</sup>	GdS II
6	Infrastrutture pubbliche <sup>249</sup>	GdS II
7	Edificio pubblico con area per manifestazioni all'aperto <sup>250</sup>	GdS II
8	Casa comunale + servizi amministrativi <sup>251</sup>	GdS II
9	Centro protezione civile <sup>252</sup>	GdS II
10	Centro sociale ed amministrativo <sup>253</sup>	GdS II
11	Scuole comunali <sup>254</sup>	Gds II
12	Scuola materna con rifugio PCI <sup>255</sup>	GdS II
13	Magazzini comunali <sup>256</sup>	GdS III
14	Punto di raccolta per rifiuti riciclabili <sup>257</sup>	GdS II

<sup>244</sup> Riprende il vincolo AP1 "Cimitero" riportato all'art.68 NAPR in vigore

<sup>245</sup> Riprende il vincolo AP2 "Attrezzature comunali (parco giochi)" riportato all'art.68 NAPR in vigore

<sup>246</sup> Riprende il vincolo AP3 "Centro sportivo" riportato all'art.68 NAPR in vigore

<sup>247</sup> Riprende il vincolo AP5 "Campi da tennis, parco giochi, giardino pubblico" riportato all'art.68 NAPR in vigore

<sup>248</sup> Riprende i vincoli AP7, AP8 e AP9, raggruppandoli nella stessa categoria "serbatoio acqua potabile"

<sup>249</sup> Riprende il vincolo AP12 "Infrastrutture pubbliche" riportato all'art.68 NAPR in vigore

<sup>250</sup> Riprende i vincoli AP14 "Area per manifestazioni all'aperto, campo gioco, giardino pubblico, area attrezzata per il gioco dei bambini e posteggio pubblico al servizio delle infrastrutture pubbliche" riportato all'art.68 NAPR in vigore, nonché il vincolo CP14 "Edificio pubblico" riportato all'art.69 NAPR in vigore. I due elementi vengono raggruppati in quanto situati all'interno dello stesso mappale

<sup>251</sup> Riprende il vincolo CP1 "Casa comunale + servizi amministrativi" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>252</sup> Riprende il vincolo CP2 "Centro protezione civile" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>253</sup> Riprende il vincolo CP3 "Centro sociale ed amministrativo" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>254</sup> Riprende il vincolo CP5 "Scuole comunali" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>255</sup> Riprende il vincolo CP7 "Scuola materna con rifugio PCI" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>256</sup> Riprende il vincolo CP8 "Magazzini comunali" riportato all'art.69 NAPR in vigore

<sup>257</sup> Riprende il vincolo AP4 "Punto di raccolta per rifiuti riciclabili" così come scaturito dalla Variante di poco

15	Piscine comunali di Chiasso <sup>258</sup>	GdS III
16	Impianto di depurazione delle acque luride <sup>259</sup>	GdS III
17	Chiesa <sup>260</sup>	GdS III
18	Dogana <sup>261</sup>	GdS III
19	Giardino pubblico <sup>262</sup>	GdS II
20	Cabina elettrica <sup>263</sup>	GdS II
21	Contenitori per la raccolta dei rifiuti	GdS II
5.	Le zone elencate alle cifre 14-18, 20-21.1 <sup>264</sup> si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico o su fondi di proprietà di altri enti.	
6.	I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre 1-13, 19 e 21.2 <sup>265</sup> sono soggetti ad espropriazione.	
7.	Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: <sup>266</sup>	
7	Edificio pubblico:	
	SUL massima ammessa:	1000 m <sup>2</sup>
	altezza massima:	8.0 m
	distanza minima da confine:	5.0 m
11	Scuole comunali:	
	indice di sfruttamento:	1.1
	indice di occupazione:	25 %

conto approvata dal Dipartimento del territorio il 9 aprile 2014. Tale vincolo era precedentemente vincolato quale zona AP4 "Attività sportive" all'art.70 NAPR in vigore.

<sup>258</sup> Riprende il vincolo AP10 "Piscine comunali di Chiasso (propr. Comune di Chiasso)" riportato all'art.70 NAPR in vigore

<sup>259</sup> Riprende il vincolo AP11 "impianto di depurazione delle acque luride (propr. Consorzio Depurazione Acque Chiasso e dintorni)" riportato all'art.70 NAPR in vigore

<sup>260</sup> Riprende i vincoli CP9 "Chiesa evangelica riformata (comunità evangelica-riformata)", CP10 "Chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Giuda (propr. Parrocchia di Vacallo)", CP11 "Chiesa di S. Croce (propr. Parrocchia di Vacallo)" riportati all'art.71 NAPR in vigore

<sup>261</sup> Riprende i vincoli CP12 "Dogana di Pizzamiglio (propr. Confederazione)", CP13 "Dogana di Roggiana (propr. Confederazione)" riportati all'art.71 NAPR in vigore

<sup>262</sup> Riprende i vincoli di giardino pubblico riportati all'art.13 NAPRP Loco per le località Nucleo (AP1) e Piazza (AP2).

<sup>263</sup> Riprende il vincolo CP14 riportato all'art.62 cpv.7 NAPR in vigore, in riferimento al PRP S. Felice

<sup>264</sup> Riprende il vincolo AP13 riportato all'art.62 cpv.8 NAPR in vigore, in riferimento al PRP S. Felice

<sup>265</sup> Riprende il vincolo "contenitori per deposito rifiuti" indicato sul Piano del traffico e delle attrezzature di interesse pubblico del PRP S. Felice in vigore

<sup>266</sup> Vengono riprese le disposizioni previste per le costruzioni di interesse pubblico indicate all'art.69 NAPR in vigore

- 12 Scuola materna con rifugio PCI:  
altezza massima: 10.0 m
- 13 Magazzini comunali:  
indice di edificabilità: 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
indice di occupazione: 50 %  
altezza massima: 10.0 m  
È ammessa la residenza per il personale di servizio
- 14 Punto di raccolta per rifiuti riciclabili.<sup>267</sup>  
È ammessa unicamente la posa di containers per la raccolta differenziata dei rifiuti riciclabili, con relativo arredo urbano e creazione di posteggi. Gli spazi residui devono essere sistemati a verde.

## Zona degli spazi liberi

### Art. 40 Zona degli spazi liberi<sup>268</sup>

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione e comprende:<sup>269</sup>
  - a) la zona degli spazi liberi esclusiva
  - b) la zona degli spazi liberi sovrapposta.Lo stato fisico dei fondi nelle zone degli spazi liberi non può di regola essere modificato.
2. Nella zona degli spazi liberi esclusiva:<sup>270</sup>
  - a) Non è consentita alcun tipo di costruzione,
  - b) Le superfici devono essere mantenute o gestite a verde (ad.es. prato/orto/parco)
  - c) Le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici pianificatori.
  - d) per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 LPT
3. Nella zona per gli spazi liberi sovrapposta
  - a) È ammessa la realizzazione di piccole costruzioni al servizio di orti e

---

<sup>267</sup> Disposizione riportata così come previsto dalla Variante di poco conto riguardante il fmn. 611 e approvata dal DT il 9 aprile 2014

<sup>268</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.64 NAPR in vigore

<sup>269</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.64 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>270</sup> La zona degli spazi liberi esclusiva comprende le zone già riportate come spazi liberi nei Piani in vigore, nonché la categoria dei "parchi", regolata dall'art.38 NAPR in vigore. Tale articolo non riporta disposizioni particolari per i parchi, che possono dunque essere assimilati alla categoria degli spazi liberi esclusiva, per la quale la superficie a verde esistente, nonché le specie vegetali presenti, devono essere mantenute

- giardini e segnatamente di piscine scoperte
- b) Sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona
  - c) Le superfici devono essere mantenute o gestite a verde (prato/orto/parco/...)
  - d) Le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## Zona di pericolo

### Art. 41 Zona esposta a pericolo di alluvionamento<sup>271</sup>

(alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

#### **I. 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, 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**

---

<sup>271</sup> Approvate tramite ris. n.3533 del 23 agosto 2016

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. 42 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante<sup>272</sup>**

(processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

#### **I. 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, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
  - b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a

---

<sup>272</sup> Art. secondo Linee guida, che riprende art.33 cpv.3 NAPR in vigore. Tali zone di pericolo non sono ancora approvate secondo la LTPNat, ma la procedura d'approvazione dovrebbe concludersi nella prima metà del 2019. Per questa ragione vengono riportate le zone di pericolo soggette a scivolamento superficiale

- ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
- c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa.

## **II. Pericolo medio**

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
  - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
  - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
2. La manutenzione ordinaria è ammessa.

## **III. Pericolo basso e residuo**

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

## **IV. Costruzioni sensibili**

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

## **V. 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. 43 Zona di pericolo indicativa<sup>273</sup>**

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante e di spostamenti permanenti di terreno.
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. 44 Zona agricola<sup>274</sup>**

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. 45 Zona forestale<sup>275</sup>**

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.

---

<sup>273</sup> Art. secondo Linee guida, che riprende art.33 NAPR in vigore. Tali zone di pericolo non sono ancora approvate secondo la LTPNat, ma vengono ugualmente riportate nei Piani laddove non sovrapposte a perimetri di zone di pericolo già approvati secondo la LTPNat

<sup>274</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.31 NAPR in vigore

<sup>275</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.30 NAPR in vigore

## Zona di protezione

### Art. 46 Zona di protezione della natura di importanza locale

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 Valle di Spinée<sup>276</sup>  
ZPNL2 Comprensorio Monte Generoso<sup>277</sup>
2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.<sup>278</sup>
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,<sup>279</sup>
  - 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) sono vietati in particolare:<sup>280</sup>
    - modifiche della morfologia del terreno
    - qualsiasi intervento che possa pregiudicare l'immagine del paesaggio
    - tagli rasi del bosco
    - introduzione di specie esotiche
    - la raccolta di specie rare e protette
  - e) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente<sup>281</sup>; 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..
  - f) la gestione del bosco deve essere effettuata secondo criteri ecologici e promuovere la conservazione di una struttura differenziata e di margini boschivi naturali, l'eliminazione di depositi e il controllo delle opere di manutenzione dei sentieri.<sup>282</sup>

---

<sup>276</sup> Riprende la Zona di protezione della natura ZPN1 indicata all'art.36 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>277</sup> Riprende la Zona di protezione della natura ZPN2 indicata all'art.36 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>278</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.36 cpv.1 NAPR in vigore

<sup>279</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.36 cpv.3 lett.a NAPR in vigore

<sup>280</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.36 cpv.3 lett.c) NAPR in vigore

<sup>281</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.36 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>282</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.36 cpv.3 lett.b) NAPR in vigore

4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.<sup>283</sup>
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.

#### **Art. 47 Zona di protezione delle acque di superficie<sup>284</sup>**

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. Corsi d'acqua intubati o interrati:
  - a) per i tratti di corsi d'acqua intubati o interrati senza potenzialità di recupero, si rinuncia alla definizione dello spazio riservato alle acque,
  - b) i tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano di PR, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione,
  - c) per questi corsi d'acqua è stabilito un arretramento dal bordo del canale intubato o interrato pari alla profondità di interramento più 3.0 m. Questo spazio non è di principio edificabile fatta riserva per interventi, in particolare di interesse pubblico, che non impediscano l'accesso per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di misurazione e di monitoraggio,
  - d) purché non vi siano impedimenti a tali interventi, l'Autorità può concedere deroghe a tali distanze tecniche. Questo si applica in particolare alla condotta artificiale "presa d'acqua di Maslianico" che interessa i mapp. 202, 203, 196 e 205, per la quale viene fissato una distanza tecnica di arretramento pari a 1.50 m per parte, a partire dal limite esterno del canale intubato,
  - e) la realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a

---

<sup>283</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.36 cpv.4 NAPR in vigore

<sup>284</sup> Riprende art.34 NAPR in vigore modificato dalla variante di PR "Spazio riservato alle acque".

titolo precario.

4. Lungo il fiume Breggia, laddove non è delimitato lo spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

## Elementi emergenti

### Art. 48 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
  - EN 1: prati secchi,<sup>285</sup>
  - EN 2: muri a secco,<sup>286</sup>
  - EN 3: siepi e boschetti,<sup>287</sup>
  - EN 4: alberi,<sup>288</sup>
  - EN 5: grotte e rifugi dei chiroterri,<sup>289</sup>
2. La lista degli alberi da proteggere è riportata nell'allegato 1 al presente Regolamento edilizio.<sup>290</sup>
3. 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. Deroche in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.<sup>291</sup>
4. Normative particolari:<sup>292</sup>
  - a) i prati secchi EN1 vanno gestiti in maniera estensiva, di regola con uno sfalcio dopo il 15 giugno; è inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione,
  - b) lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 4.0 m. La manutenzione deve limitarsi a un decespugliamento periodico (ogni 5-10 anni),
  - c) di principio è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti,
  - d) è vietata l'eliminazione e qualsiasi manomissione dei muri a secco EN2 che ne alteri i contenuti naturalistici,

---

<sup>285</sup> Riprende i "prati secchi, i prati secchi di compensazione" indicati all'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>286</sup> Riprende i "muri a secco" indicati all'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>287</sup> Riprende le "siepi e boschetti" indicati all'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>288</sup> Riprende gli "alberi isolati" e la "vegetazione pregiata d'alto fusto" indicati all'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>289</sup> Riprende le "grotte" e i "siti con colonie di pipistrelli" indicati all'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>290</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma necessario per permettere lo spostamento in allegato della tabella delle specie vegetali da proteggere riportata nell'art.37 cpv.2 NAPR in vigore

<sup>291</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.37 cpv.3 e cpv.5 NAPR in vigore

<sup>292</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.37 cpv.4 NAPR in vigore

- e) le popolazioni di piante e animali iscritti nella Lista Rossa (LR) devono essere preservate. Sono vietati:
- i. La manomissione o la trasformazione degli habitat di adozione
  - ii. La raccolta, il trasporto e il commercio delle specie vegetali della LR
  - iii. L'uccisione, la cattura, il trasporto e il commercio di specie animali della LR
- f) le colonie di chiroteri EN5 vanno preservate in caso di interventi ai solai.
5. 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 comunale.

## Beni culturali

### Art. 49 Beni culturali protetti

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

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCC 1	Chiesa dei SS. Simone e Giuda <sup>293</sup>	A2340

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

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCL 1	Chiesa di S. Croce <sup>294</sup>	A1366
BCL 2	Casa Puccini <sup>295</sup>	A2343
BCL 3	Cappella di S. Antonio <sup>296</sup>	A2345
BCL 4	Cappella <sup>297</sup>	A2347

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.

<sup>293</sup> Riprende il bene culturale di interesse cantonale in vigore riportato all'art.39 cpv.1 lett.a) NAPR in vigore

<sup>294</sup> Riprende il bene culturale di interesse locale in vigore riportato all'art.39 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

<sup>295</sup> Riprende il bene culturale di interesse locale in vigore riportato all'art.39 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

<sup>296</sup> Riprende il bene culturale di interesse locale in vigore riportato all'art.39 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

<sup>297</sup> Riprende il bene culturale di interesse locale in vigore riportato all'art.39 cpv.1 lett.b) NAPR in vigore

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. 50 Perimetri di rispetto**

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

Perimetro di rispetto bene culturale	n. scheda SIBC
PRisp 1 Chiesa dei SS. Simone e Giuda	Prisp2360

2. 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. 51 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. 52 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici<sup>298</sup>**

##### ***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 Chiesa dei Santi Simone e Giuda	SIBCPIA1181

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

<sup>298</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.40 NAPR in vigore. Viene ripresa la variante dell'articolo per i Comuni che non possiedono perimetri di interesse archeologico in vigore

archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

### **Beni archeologici**

3. 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 zone**

### **Art. 53 Zona senza destinazione specifica<sup>299</sup>**

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. 54 Limitazioni delle abitazioni secondarie<sup>300</sup>**

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza, l'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammesso nei seguenti limiti:
  - a) nelle zone per l'abitazione e nelle zone per il lavoro: l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni,
  - b) nel comparto 1 della zona residenziale Loco: l'abitazione secondaria non è ammessa.
2. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.  
Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.
3. In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:

---

<sup>299</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.32 NAPR in vigore

<sup>300</sup> Art. secondo Linee guida, viene ripresa la Variante di articolo per i Comuni con un tasso di residenze secondarie <20%. Le NAPR non stabiliscono limitazioni per le abitazioni secondarie, pertanto viene mantenuta la possibilità di realizzazione di tali abitazioni senza limitazione. È possibile stabilire criteri più restrittivi tramite una Variante apposita che stabilisca le percentuali di SUL massima ammessa per le abitazioni secondarie per ciascuna zona edificabile.

- a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure
- b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto.

## **Contenuti orientativi**

### **Art. 55 Zona di protezione delle acque sotterranee<sup>301</sup>**

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 di dette zone si applicano le disposizioni settoriali vigenti (LPac, OPac, LALIA), le corrispondenti normative federali d'applicazione (Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004)<sup>302</sup>,

---

<sup>301</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.35 NAPR in vigore

<sup>302</sup> Disposizioni non presenti nella linea guida, ma richieste dal DT in sede di esame preliminare.

## SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

### Piano dell'urbanizzazione

#### Art. 56 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente dalla rete delle vie di comunicazione, con:
  - strade
  - percorsi pedonali
  - percorsi ciclabili
  - posteggi pubblici
  - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7)
2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dal seguente documento: PU Rete delle vie di comunicazione.

#### Art. 57 Strade<sup>303</sup>

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - a) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
  - b) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
  - c) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
  - d) strade di servizio: strade che servono i fondi,
  - e) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di ciclisti; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
  - f) sulle strade di cui ai cpv. a), b), c) e d) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti. Sono riservate contrarie 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.

---

<sup>303</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.65 NAPR in vigore

4. Le strade di servizio SS5 e le strade prevalentemente pedonali SPe, interne al quartiere S. Felice, aperte al pubblico, sono di proprietà privata e non sono soggette ad espropriazione.<sup>304</sup>

#### **Art. 58 Percorsi pedonali e ciclabili<sup>305</sup>**

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
  - a) i sentieri e passi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale,
  - b) i percorsi ciclabili locali.
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.
3. I vincoli di cui al presente articolo pongono la base legale per l'istituzione o il mantenimento di un diritto di passo pubblico.

#### **Art. 59 Posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
  - a) posteggi all'aperto,
  - b) 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 seguenti:<sup>306</sup>

P1	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Sovernigo	18 posti
P2	Posteggio all'aperto auto,	Attrezzature sportive	30 posti

<sup>304</sup> Si tratta delle strade private e dei percorsi pedonali interni al PRP S. Felice. Queste strade e percorsi pedonali non sono computabili negli indici, sono e resteranno private ed aperte al pubblico. In accordo con quanto espresso nelle Linee guida cantonali per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione (Dicembre 2014), sono quindi rappresentate come strade di servizio e come strade prevalentemente pedonali.

<sup>305</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.65bis NAPR in vigore. L'articolo in vigore distingue quattro categorie di percorsi pedonali; secondo le disposizioni delle Linee guida deve invece essere riportata nei Piani la sola categoria dei percorsi pedonali, che raggruppa le categorie riportate all'art.65bis cpv.1 NAPR in vigore

<sup>306</sup> Le ubicazioni di posteggio corrispondono a quelle riportate nei Piani in vigore, mentre la capacità è stata ripresa dal rapporto di pianificazione della Revisione del PR approvata dal CdSil 2 dicembre 1997 con Ris. n. 6271 e Varianti successive approvate. In alcuni casi le capacità di alcuni posteggi pubblici esistenti, in assenza di dati più precisi, sono state misurate sulla base della superficie occupata

Pc3	Posteggio coperto auto,	Chiesa di S. Simone	36 posti
P4	Posteggio all'aperto auto,	Scuole	19 posti
P5	Posteggio all'aperto auto,	Cimitero	90 posti
P6	Posteggio all'aperto auto,	Nucleo tradizionale	16 posti
P7	Posteggio all'aperto auto,	Nucleo tradizionale	28 posti
P8	Posteggio all'aperto auto,	Nucleo tradizionale	4 posti
P9	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Catconga	5 posti
P10	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Loco	10 posti
P11	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Loco	14 posti
P12	Posteggio all'aperto auto,	Zona AR-CO	16 posti
P13	Posteggio all'aperto auto,	Zona AR-CO	7 posti
P14	Posteggio all'aperto auto,	Zona residenziale	12 posti
P15	Posteggio all'aperto auto,	Zona residenziale-AP	20 posti
P16	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Canvée	11 posti
P17	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Roggiana	10 posti
P18	Posteggio all'aperto auto,	Zona res. Roggiana	6 posti

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

#### **Art. 60 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.).

## Posteggi privati

### Art. 61 Edifici non destinati all'abitazione<sup>307</sup>

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. RLST.

### Art. 62 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 trasporti.
2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 80 m<sup>2</sup> di SUL o frazione superiore, ritenuto ad ogni modo almeno 1 posto auto per unità abitativa.<sup>308</sup> Per i visitatori è previsto 1 posto auto ogni 4 appartamenti.<sup>309</sup>

### Art. 63 Deroghe e contributi sostitutivi<sup>310</sup>

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 terreno.

il contributo è richiesto pure nei casi nei quali, in applicazione al presente Regolamento, viene vietata la formazione di posteggi privati, ad esempio nella zona del nucleo tradizionale NT.<sup>311</sup>

---

<sup>307</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce l'art.22 cpv.1 per quanto concerne gli utilizzi non destinati all'abitazione.

<sup>308</sup> Cpv. modificato rispetto alle Linee guida, ma ripreso da art.22 cpv.1 NAPR in vigore. La formulazione delle Linee guida è invece la seguente: "Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ... mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa". Viene qui ripresa la versione dell'articolo in vigore nelle NAPR

<sup>309</sup> Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ripresa da art.22 cpv.1 NAPR in vigore. Tale disposizione riprende inoltre il concetto espresso dalla norma VSS 640 281, che prevede per i visitatori il 10% del numero di posti auto previsti per i residenti

<sup>310</sup> Articolo secondo Linee guida, che sostituisce art.22 cpv.3 NAPR in vigore

<sup>311</sup> Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma che riprende quanto espresso all'art.22 cpv.3 NAPR in vigore, che non esclude nessuna zona dal pagamento del contributo

## Accessi

### Art. 64 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.<sup>312</sup> 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.<sup>313</sup>
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 5.00 m<sup>314</sup> 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,<sup>315</sup>
  - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo 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 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,
  - d) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
  - e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,<sup>316</sup>
  - f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.<sup>317</sup>

---

<sup>312</sup> Disposizione secondo Linee guida, che sostituisce art.66 NAPR in vigore

<sup>313</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.66 lett.d) NAPR in vigore

<sup>314</sup> Valore riportato come da art.66 lett.a) NAPR in vigore

<sup>315</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.66 lett.d) NAPR in vigore

<sup>316</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.66 lett.b) NAPR in vigore

<sup>317</sup> Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.66 lett.c) NAPR in vigore

## Capitolo IV - Norme finali

### Art. 65 Deroghe<sup>318</sup>

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

### Art. 66 Entrata in vigore<sup>319</sup>

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

---

<sup>318</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.73 NAPR in vigore

<sup>319</sup> Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.75 NAPR in vigore

## **ALLEGATO 1**

### **INVENTARIO DELLE SPECIE VEGETALI DA PROTEGGERE**

---

Tabella con la lista delle specie protette e loro ubicazione

No.	No. mappale	Tipo di pianta
1	286 1346/1345	1 Tiglio e Alloro (piazze sud) 1 Faggio rosso 2 Magnolie 3 Magnolie Gruppo di abeti rossi 4 Abeti del Colorado (argentati)
2	229/231	1 Cedro dell'Himalaia
3	118	1 Magnolia
4	97/1437	4 Pini domestici (Pinus pinea) 1 Pino silvestro 1 Pino argentato 4 Faggi 2 Tassi
5	1541	Abeti rossi (1 grande; 1 piccolo) 1 Bosso Diverse palme Giardino con varie specie arbustive pregiate avente come fulcro 1 faggio rosso
6	6	Parco costituito da varie specie di piante di ragguardevoli dimensioni tutte meritevoli di un mantenimento In particolare si evidenziano: 1 Faggio rosso 3 Magnolie 1 Taxus Bacata 3 Sequoie 1 Faggio pendolo 1 Duglasia 2 Cedri
7	20	1 Cedro dell'Himalaia 1 Magnolia 1 Duglasia 1 Abete bianco 2 Faggi rossi
8	29	1 Acero di monte 1 Cedro dell'Himalaia 4 Cedri dell'Atlante 2 Cedri dell'Atlante 2 Abeti rossi 1 Pinus strobo 2 Faggi rossi 1 Pinus pinea 7 Tigli capitozzati
9	23	Gruppo di tigli
10	37	1 Magnolia
11	36	1 Magnolia
12	39	1 Cedro dell'Atlante
13	38	1 Magnolia
14	64	1 Cedro dell'Atlante 1 Faggio rosso
15	75	1 Quercia farnica
16	67	1 Magnolia
17	606	1 Cedro del Libano Tanti abeti rossi lungo il confine dei mappali 79 e 777
18	805	1 Cedro del Libano

		1 Oleofragrans
19	755	1 Cedro dell'Atlante 1 Magnolia 1 Pino domestico
20	756	Gruppo Oleofragrans Agosto
21	60	1 Magnolia 2 Cedri dell'Himalaia
22	163	1 Frassino 3 Querce americane (1 piccola) 1 Faggio rosso 1 Cipresso di Lawson 6 Magnolie 1 Ciptomeria japonica 2 Cedro dell'Atlante 2 Pinus strobo 1 Ciliegio
23	1246	Magnolia

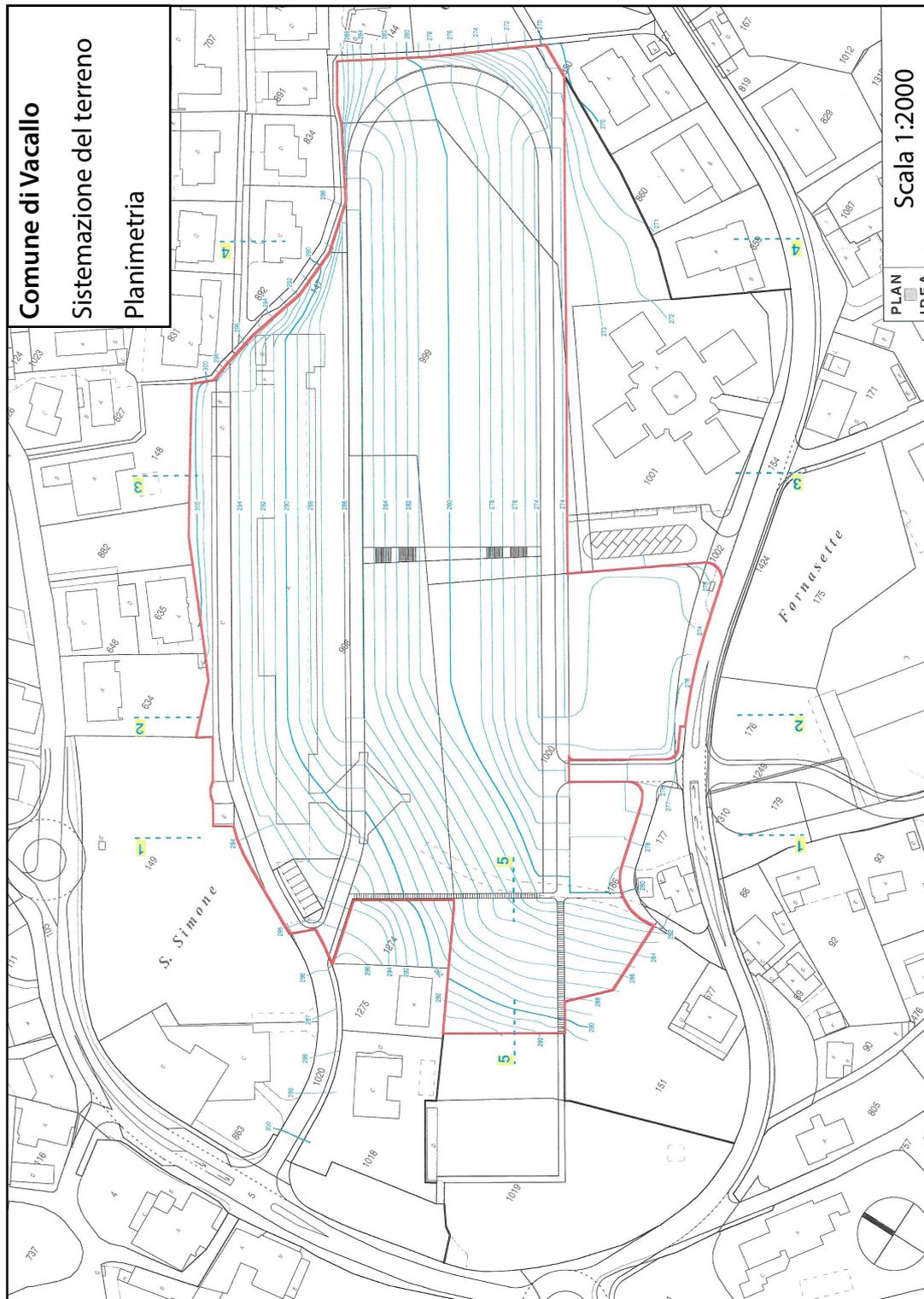
## **ALLEGATO 2**

### **COMPARTO S. FELICE – SISTEMAZIONE DEL TERRENO**

---

Planimetria

# Sistemazione del terreno - Planimetria



## **ALLEGATO 3**

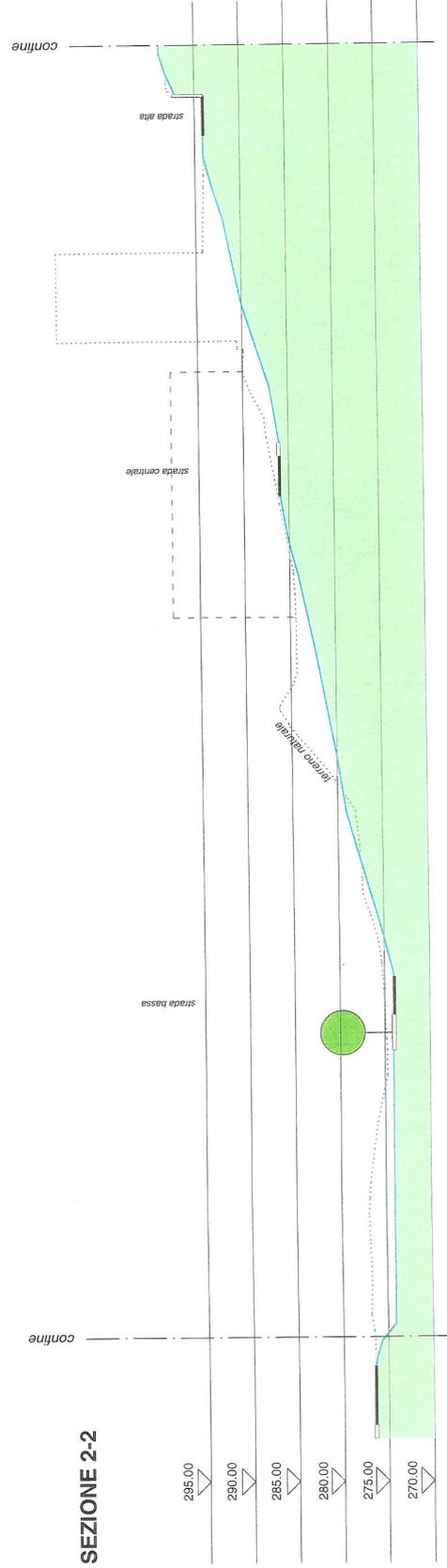
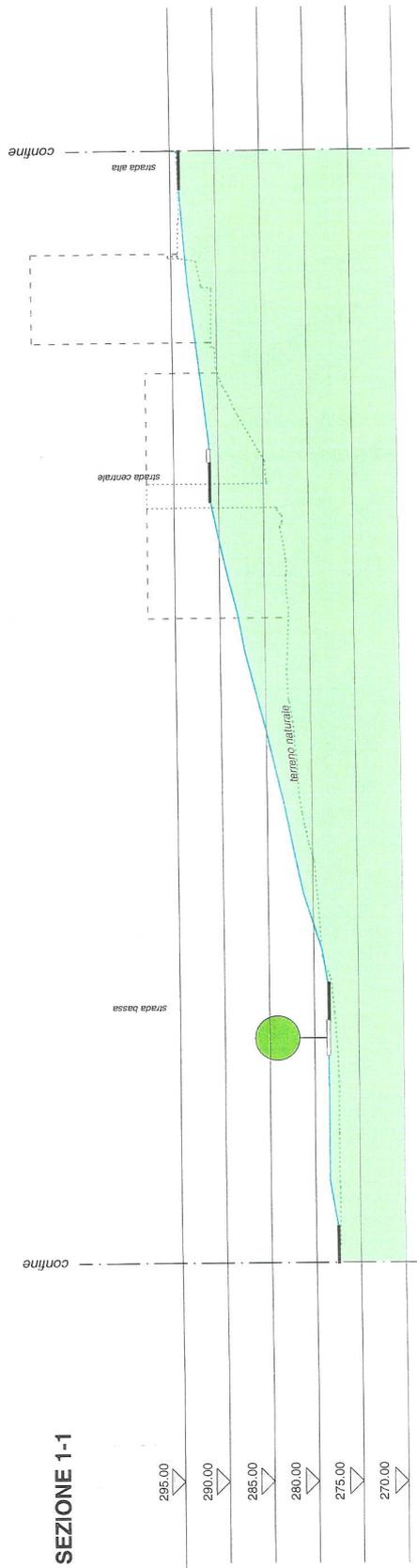
### **COMPARTO S. FELICE – SISTEMAZIONE DEL TERRENO**

---

Sezioni

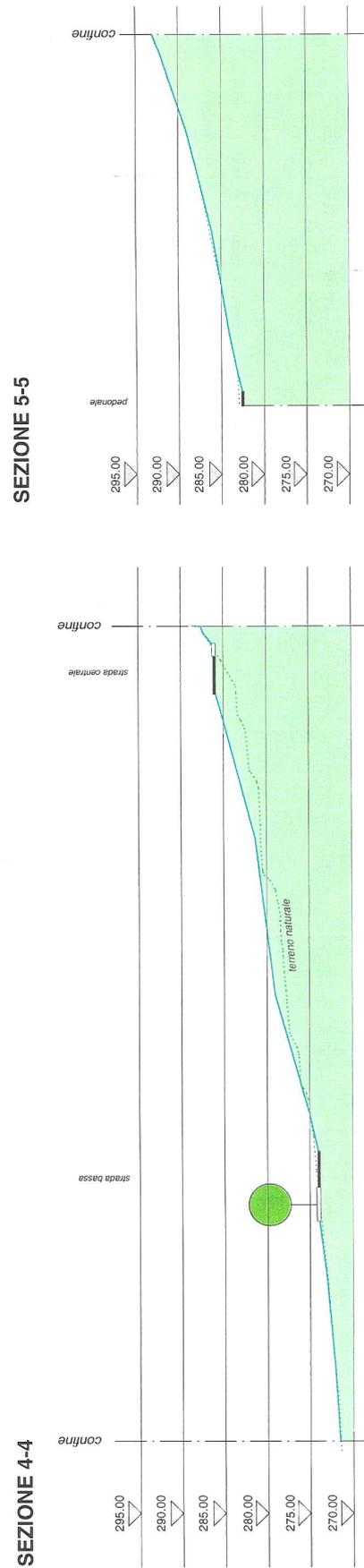
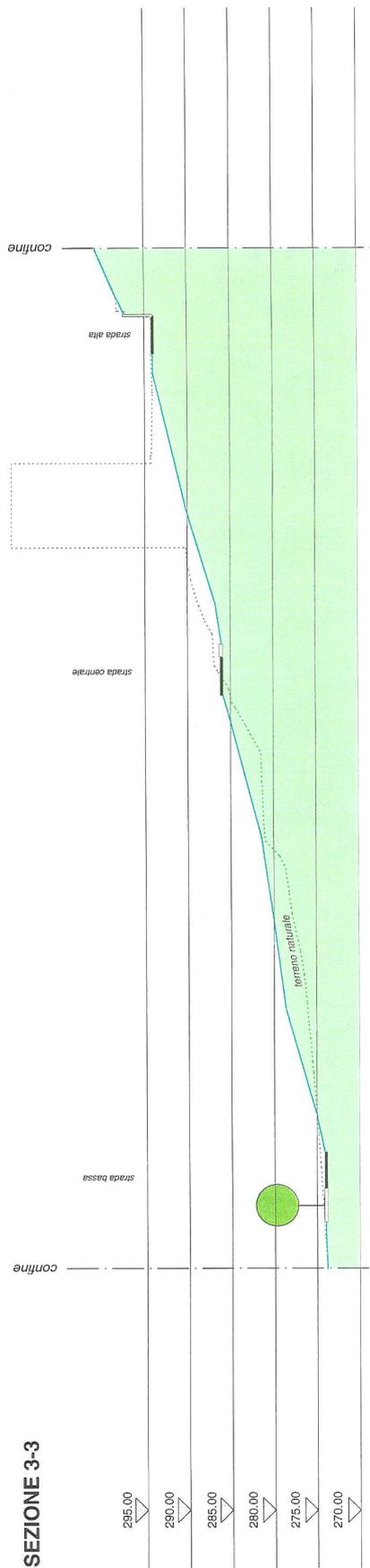
# Sistemazione del terreno - Sezioni

Comune di Vacallo  
Sistemazione del terreno  
Sezioni



# Sistemazione del terreno - Sezioni

Comune di Vacallo  
Sistemazione del terreno  
Sezioni





ADEGUAMENTO ALLA LST

PU PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Scala 1: 2'000

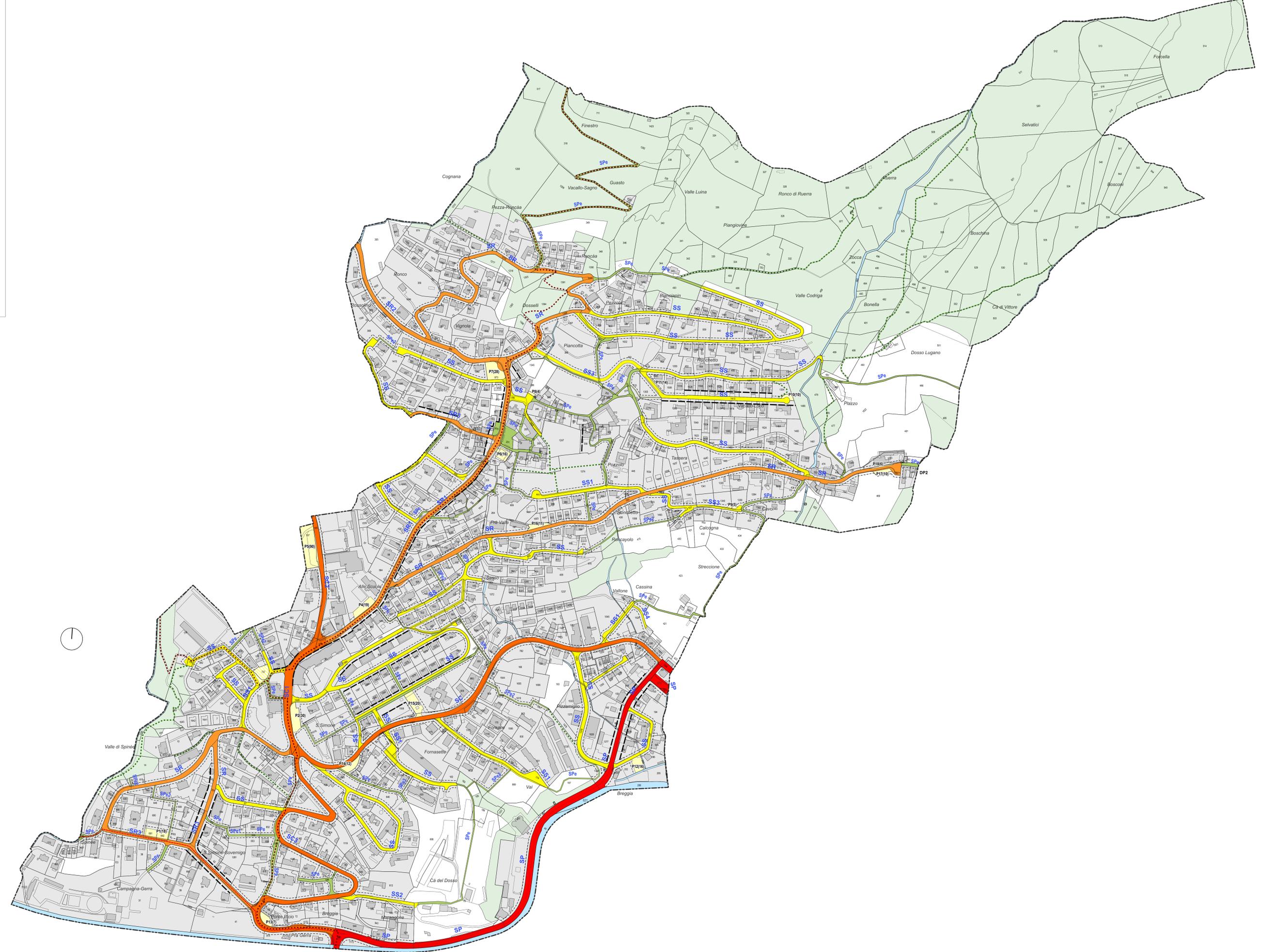
Febbraio 2024

PLANIDEA S.A. | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO



- LEGENDA**
- SP Strada principale
  - SC Strada di collegamento
  - SR Strada di raccolta
  - SS Strada di servizio
  - SPe Strada prevalentemente pedonale
  - P Posteggio all'aperto
  - Pc Posteggio coperto
  - PCSE Sentiero escursionistico del piano cantonale
  - PP Sentieri e passi pedonali
  - Percorsi ciclabili di competenza cantonale
  - Linea di annessamento
  - Linea di costruzione
- ALTRE ZONE**
- Zone edificabili
  - Zona forestale
  - Corso d'acqua

- SEZIONI - TIPO (indicative)**
- Strada principale
  - SP esistente
  - SP1 1,5 6,00 m 1,5
  - Strada di collegamento
  - SC esistente
  - SC1 var. 2,5 5,50 m var. 2,5
  - SC2 1,5 min. 6,00 m 1,5
  - SC3 1,5 min. 6,00 m
  - Strada di raccolta
  - SR esistente
  - SR1 1,5 min. 5,50 m 2,5
  - SR2 6,00 m 1,5
  - SR3 5,00 m 1,5
  - Strada di servizio
  - SS esistente
  - SS1 5,00 m 1,5
  - SS2 4,20 m 1,3
  - SS3 5,00 m
  - SS4 3,00 m
  - Strada prevalentemente pedonale
  - SPe esistente
  - SPe1 3,50 m
  - SPe2 2,00 m
  - SPe3 1,2 m







ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ PIANO DELLE ZONE

Piano 2  
Scala 1: 2'000

Febbraio 2024

PLANIDEA S.A. | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO  
Via Comagnola 22, CH - 4903 Corniglio  
+39 (0)75 225 25 26 info@planidea.ch www.planidea.ch



- LEGENDA**
- Zona esposta a pericolo di alluvionamento - grado elevato
  - Zona esposta a pericolo di alluvionamento - grado medio
  - Zona esposta a pericolo di alluvionamento - grado basso
  - Zona esposta a pericolo di alluvionamento - grado residuo
  - Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - grado medio
  - Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - grado basso e residuo
  - Zona di pericolo indicativa - movimenti di versante
  - Zona di protezione delle acque sotterranee
  - ZPNL1 Zona di protezione della natura di importanza locale - Valle di Spiné
  - ZPNL2 Zona di protezione della natura di importanza locale - Comprensorio Monte Generoso
  - PRisp1 Perimetro di rispetto chiesa del SS. Simone e Giuda
  - PIA1 Perimetro di interesse archeologico chiesa del SS. Simone e Giuda
  - EN1 Prati secchi
  - EN2 Muri a secco
  - EN3 Siepi e boschetti
  - EN4 Alberi
  - EN5 Grotte e rifugio chiroteri
  - BCC Bene culturale protetto di interesse cantonale
  - BCL Bene culturale protetto di interesse locale
  - Pozzo di captazione
- ALTRE ZONE**
- Zone edificabili
  - Zona forestale
  - Corso d'acqua

- BENI CULTURALI**
- Beni culturali di interesse cantonale**
- 1 Chiesa del SS. Simone e Giuda
- Beni culturali di interesse locale**
- 1 Chiesa di S. Croce
  - 2 Casa Puccini
  - 3 Cappella di S. Antonio
  - 4 Cappella

