

Rapporto della Commissione Piano Regolatore

sul Messaggio Municipale n° 66/2024: adozione della variante di Piano Regolatore per l'adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale

Sul presente MM 66/2024, inviato alla Commissione PR a febbraio 2024, in prossimità della scadenza di mandato della passata legislatura, l'allora Commissione aveva avuto modo di iniziare l'esame del MM interpellando a chiarimenti anche il capodicastero.

Intervenute le nuove elezioni comunali ed il conseguente cambio del legislativo, l'attuale commissione, proseguendo nell'analisi e riscontrando alcune incongruenze, richiedeva alla cancelleria di poter altresì visionare l'esame dipartimentale del 26 luglio 2023.

La Commissione, riunitasi più volte, in occasione dell'ultimo incontro tenutosi il 29.10.2024 poteva confrontarsi anche sull'esame dipartimentale del 26.07.2023 nel frattempo ricevuto dalla Cancelleria.

La Commissione inviava un primo rapporto *preliminare* in data 15.11.2024 che di seguito si riporta:

1. Dalla lettura del Rapporto dipartimentale risulta che il documento demandato a esame della presente Commissione non è stato integralmente corretto secondo il preciso invito giunto dal Cantone e secondo la sua dettagliata analisi.

In particolare, risultano da modificare, secondo le indicazioni cantonali di omogeneità ed uniformità: i piani delle zone (ora PZ1 e PZ2) da rappresentare in un unico piano, i piani grafici che identificano le fasce lungo le linee di costruzione in Zona AR-CO, la definizione delle Zone, degli spazi liberi, delle Zone per scopi pubblici.

A titolo esemplificativo, in merito alla zona AR-CO: l'art. 37 del Regolamento edilizio proposto ed allegato al MM 66/2024, "Zona per il lavoro AR-CO", è difforme, per forma e sostanza, sia alla definizione di "zona mista" indicata dal DT per tale zona, sia allo stato di fatto della predetta Zona nonché all'art. 52 dell'attuale Piano Regolatore vigente.

Detta Zona, infatti, oggi è zona di: abitazione, attività, spazi per scopi pubblici, (v. area cani, spazio raccolta rifiuti, spazio depuratore, nonché area progetto di pianificazione percorso ciclo-pedonale), protezione (acque), riserva (pipistrelli), agricola, ecc... In sostanza, ai sensi dell'art. 20 della LST, detta Zona è, come indicato dal DT, pacificamente "zona mista".

Il punto sarà quindi oggetto di proposta di emendamento e stralcio.

2. Dalla lettura del Rapporto dipartimentale e delle "Considerazioni DT" contenute nell'Allegato 1 al MM 66/2024, intitolato: "Sintesi e commento dell'esame preliminare e delle osservazioni della popolazione" (Settembre 2023 - aggiornato febbraio 2024), si evidenzia una divergenza tra gli articoli richiamati in detti documenti e quelli invece indicati nel documento "Adeguamento LST Regolamento edilizio febbraio 2024", allegato al medesimo MM in esame. Divergenza sia di numerazione che di contenuto.

In specie:

osservazioni DT al Reg. Edilizio		Reg. Edilizio allegato al MM
Art. 33: "Zona nucleo NT"	NON COINCIDE CON	Art. 33: "Zona mista S. Felice ZM"
Art. 38: "Zona per scopi pubblici"	NON COINCIDE CON	Art. 38: "Piani di quartiere" e cmq nell'art. 39 Reg. Ed. (art. che sembrerebbe corretto) non si rinvergono le indicazioni del DT. Si chiede su che basi la zona sia stata attribuita a zona agricola e a cosa si riferiscono i punti "P" delineati.
Art. 43: "Zona agricola estensiva"	NON COINCIDE CON	Art. 43: "Zona di pericolo indicativa" e cmq nell'art. 44 Reg. Ed. (art. che sembrerebbe corretto) l'indicazione del DT non è rispettata.
Art. 46: "Zona di protezione delle acque di superficie"	NON COINCIDE CON	Art. 46: "Zona di protezione della natura di importanza locale"
Art. 54 "Zone di protezione delle acque sotterranee"	NON COINCIDE CON	Art. 54: "Limitazione delle abitazioni secondarie"

osservazioni popolazione al Reg. Edilizio	
Art. 56 "Elementi"	NON TRATTA Della Zona San Felice

In sostanza, pare impreciso l'adeguamento proposto, sviluppato e scritto dal Pianificatore.

Per poter procedere alla redazione del Rapporto richiesto e consentire una miglior valutazione in sede consiliare, la Commissione PR, preliminarmente, ritiene di dover ricevere dal Municipio, e quindi dal pianificatore, un Adeguamento alla LST secondo le precise indicazioni cantonali ricevute, in ottica di omogeneità ed uniformità normativa riferita ai PR, nonché un preciso raffronto visivo, (tipo tabella di raffronto sopra presentata), tra gli articoli dell'attuale Piano Regolatore vigente (Norme di attuazione 2010) ed il Piano Regolatore proposto con il MM 66/2024.

Tenuto conto della complessità della materia, le osservazioni presentate potrebbero essere non esaustive.

Al momento, pertanto, per i motivi sopra esposti, la Commissione Piano Regolatore, all'unanimità, invita

- Il Municipio a ritirare il messaggio 66/2024 per apportare le dovute modifiche in conformità all'esame dipartimentale e ripresentare un nuovo messaggio sul quale la commissione tornerà ad esprimersi.

A fronte del primo rapporto di cui sopra, la Commissione veniva invitata dal Capo Dicastero, Andrea Rigamonti, ad un incontro congiunto con il Capodicastero, il pianificatori Tommaso Piazza e Massimo Spirlandelli e l'UTC in persona di Ketty Cereghetti L'incontro veniva fissato il 10 marzo 2025 e la Commissione sottoponeva al pianificatore, in data 28 gennaio 2025, per il tramite dell'UTC in anticipo, le seguenti domande (in nero) che trovavano le risposte della Planidea (in rosso)

Domande inerenti il rapporto di pianificazione Planidea, febbraio 2024.

Cap. 4, Programma di azione comunale (PAC)

In questo capitolo si afferma che il Comune di Vacallo si sia dotato di un PAC. Senza entrare nello specifico, la commissione ritiene che al momento il comune non disponga di uno studio che prospetti visioni e indirizzi della pianificazione.

In questo contesto la commissione chiede al pianificatore come intende procedere per completare il documento precedentemente allestito (versione giugno 22).

R: Il PAC di Vacallo consiste nell'aggiornamento del precedente Masterplan che si ritiene concluso

Cap. 5.1, Variante di PR, Obiettivi

Nel documento si asserisce che il piano di urbanizzazione verrà allestito in un secondo momento.

Perché? E cosa implica questa decisione?

R: il piano di urbanizzazione coincide col programma di urbanizzazione (es: dimensionamento)

Cap. 5.3-10), Piano delle zone.

Nel documento si afferma che le strade private non sono più previste dalla LST.

Cosa implica per Vacallo (come per gli altri comuni) questo cambiamento di legge?

R: per risolvere il problema delle strade private aperte al pubblico bisognerebbe allestire una variante di PR

Cap. 5.4-3), Piano di urbanizzazione.

Le strade di quartiere del quartiere San Felice vengono attribuite alla categoria strade di servizio (strade). Come mai nel regolamento edilizio non è prevista l'espropriazione e rimangono di proprietà privata? Non è forse in contrasto con l'art 38 della LST del 21 giugno 2011? e spiegato poi nelle linee guida del Cantone? Ciò non è in contrasto con l'esame preliminare del Dipartimento del Territorio del 26 giugno 2023 che vede come unica problematica l'attribuzione dei 7 stalli alla zona servita? Ci risulta poi che la proprietà coattiva abbia espresso da diversi anni la volontà di cedere la strada a titolo gratuito al comune, per cui non sarebbe necessaria l'espropriazione.

R: il caso San Felice è particolare perché vi sono dei vincoli pubblici su una strada privata (aperta al pubblico), inoltre si tratta di un mappale a sé stante (coattiva) senza indici di edificabilità, diverso dai casi in cui la strada appartiene al mappale. Come detto prima per risolvere il problema delle strade private aperte al pubblico bisognerebbe allestire una variante di PR

Cap 5.7, Altre modifiche puntuali

Vien proposto lo stralcio alcuni collegamenti pedonali. Secondo la commissione tale decisione è prematura e non condivisa almeno fino all'allestimento del PAC che potrebbe riproporli o individuare percorsi alternativi.

Punto 2) Stralciando il percorso pedonale e attribuendo i ca. 163 mq alla zona edificabile non si entra in contrasto con la Lst favorendo l'aumento delle zone edificabili?

R: si tratta di percorsi pedonali di difficile esecuzione. In questo caso non aumenta la zona edificabile ma eventualmente il plusvalore del terreno.

Cap. III Norme particolari

Art 24-6)

Le cinte possono essere previste come siepi vive oppure con rete metallica plastificata verde.

Questo tipo di restrizione non risulta essere limitante per chi intende proporre una cinta di qualità? (cancellate ornamentali). E perché verde? Alcuni edifici hanno già altri tipi di cinte.

R: l'osservazione è pertinente, si potrebbe adottare un emendamento che elimini il vincolo di "rete metallica verde"

Art 33, Zona mista S. Felice ZM

Secondo PR in vigore la zona San Felice ZM è destinata ad uso abitativo o di attività di produzione di beni e servizi? Non sarebbe più giusto conformarla all'adiacente Zona abitativa San Felice (Art 24) già edificata, uniformando le altezze massime a 7.50 metri?

Questo nell'ottica di un dimensionamento delle zone edificabili voluta dalla Lst.

R: avrebbe senso chinarsi sul problema per armonizzare la zona. Ci si potrebbe attendere che il Cantone attribuisca un max del 50% di residenziale.

Art 37 Zona per il lavoro AR-CO

In merito alla zona AR-CO: l'art. 37 del Regolamento edilizio proposto ed allegato al MM 66/2024, "Zona per il lavoro AR-CO", è difforme, per forma e sostanza, sia alla definizione di "zona mista" indicata dal DT per tale zona, sia allo stato di fatto della predetta Zona nonchè all'art. 52 dell'attuale Piano Regolatore vigente.

Detta Zona, infatti, oggi è zona di: abitazione, attività, spazi per scopi pubblici, (v. area cani, spazio raccolta rifiuti, spazio depuratore, spazio magazzino comunale, nonchè area progetto di pianificazione percorso ciclo-pedonale), zona di protezione, (acque), riserva, (pipistrelli), agricola, **zona a velocità ridotta al 30 km/h o rallentata** ecc...

In sostanza, ai sensi dell'art. 20 della LST, detta Zona è, come indicato dal DT, pacificamente "zona mista" con grado di sensibilità al rumore II, (non III), come peraltro indicato per altre zone, quale la Zona mista S. Felice.

Detta zona, quindi, non sarebbe da correggere in "zona mista", anzichè definirla nella limitata, non conforme nè attuale "zona per il lavoro" indicata, adeguando anche i relativi valori di sensibilità al rumore? Detta zona non sarebbe da uniformare al dettato della LST ed alle indicazioni ricevute dal DT?

R: Osservazioni condivise. Per risolvere la contraddizione andrebbe emendato l'articolo, inserendo il max 20% di residenziale, tolto il riferimento "al custode".

Art. 39 Zona per scopi pubblici

Il PR proposto e le relative piantine cartacee allegate al MM, seppur difficilmente leggibili, per intenderci in Zona Pizzamiglio, indicano il magazzino comunale, (punto 13), nelle vicinanze di abitazioni. In ragione dei recenti avvallamenti rilevati sul terreno è ancora sicuro che il Magazzino sia collocato in detta area? La collocazione ed indicazione del Magazzino comunale su quell'area è ancora attuale?

Inoltre, sempre in Zona Pizzamiglio, nelle vicinanze di abitazioni, sull'attuale area circostante il predetto punto 13, (magazzino comunale), dove nel disegno del Piano delle Zone è indicato un Parcheggio, sono collocati un'area container e deposito rifiuti, dove risultano nel PR proposto? E se non risultano?

R: il tema è in fase di approfondimento

Allegati.

In allegato alla variante troviamo i piani delle zone 1 e 2. Il pianificatore giustifica tale modalità, ovvero non aver unificato i due piani come proposto dal cantone, con l'impossibilità di proporre un piano leggibile. Comunque in formato digitale tale lavoro è già stato effettuato.

La commissione ritiene comunque che i piani proposti siano poco leggibili e chiede al pianificatore di suddividere l'unico piano in più fogli (ad esempio foglio 1: Ovest, Piscine-Mercole; foglio 2: Pizzamiglio; foglio 3: San Felice-Roggiana; foglio 4: Nord- Vacallo alto).

R: è possibile allestire più fogli

Diversi:

D: Art. 59 Posteggi. Viene citato un regolamento. Esiste un regolamento?

R: non esiste un regolamento, inoltre nella Lst si chiede di indicare la capienza max dei posteggi non l'effettivo, i posteggi su campo stradale non vengono indicati a PR.

In occasione dell'incontro veniva chiesto chiarimento anche in merito all'art. 59 "Posteggi pubblici". Il Pianificatore dichiarava la scelta discrezionale del municipio ex regolamento che però non c'è e per il quale bisognerebbe comunque fare una rimappatura dei parcheggi esistenti, allo

stato sono incomprensibili, (anche discriminatori), i criteri per cui alcuni solo in due zone di vacallo parcheggi a pagamento e nel resto no. Zona parcheggi pubblici.

All'esito dell'incontro la Commissione si riuniva il 26.3.2025 al fine di stilare il rapporto definitivo.

PRESENTI: Guglielmetti, Pasta, Peraboni Zanotta, Fubiani

Dalla lettura del Rapporto dipartimentale risulta che il documento sottoposto alla commissione del piano regolatore non è stato integralmente corretto secondo il preciso invito giunto dal Cantone e secondo la sua dettagliata analisi.

Dalla lettura del Rapporto dipartimentale e delle "Considerazioni DT" contenute nel MM 66/2024 si evidenzia una inspiegabile divergenza tra gli articoli richiamati e quelli indicati nel Regolamento edilizio allegato al medesimo MM:

osservazioni DT al Reg. Edilizio		Reg. Edilizio allegato al MM
Art. 33: "Zona nucleo NT"	NON COINCIDE CON	Art. 33: "Zona mista S. Felice ZM"
Art. 38: "Zona per scopi pubblici"	NON COINCIDE CON	Art. 38: "Piani di quartiere"
Art. 43: "Zona agricola estensiva"	NON COINCIDE CON	Art. 43: "Zona di pericolo indicativa"
Art. 46: "Zona di protezione delle acque di superficie"	NON COINCIDE CON	Art. 46: "Zona di protezione della natura di importanza locale"
Art. 54 "Zone di protezione delle acque sotterranee"	NON COINCIDE CON	Art. 54: "Limitazione delle abitazioni secondarie"

osservazioni popolazione al Reg. Edilizio	
Art. 56 "Elementi"	NON TRATTA Della Zona San Felice

In ogni caso, da un primo esame, risultano da modificare, secondo le indicazioni cantonali di omogeneità ed uniformità: i piani delle zone (ora PZ1 e PZ2) da rappresentare in un unico piano, i piani grafici che identificano le fasce lungo le linee di costruzione in Zona AR-CO, la definizione delle Zone, degli spazi liberi.

Proposte di emendamento o richieste della Commissione del Piano Regolatore

A. Programma di azione comunale (PAC)

La commissione ritiene che al momento il Comune di Vacallo non disponga di uno studio che prospetti visioni e indirizzi della pianificazione: la commissione chiede di al Municipio di presentare al più presto la verifica del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore, e completare il documento precedentemente allestito (versione giugno 22).

- B. In merito alla zona AR-CO: l'art. 37 del Regolamento edilizio proposto ed allegato al MM 66/2024, "Zona per il lavoro AR-CO", è difforme, per forma, alla definizione di "zona mista" denominata dal DT, ed è comunque difforme, nella sostanza, sia dalla realtà che dall'art. 52 dell'attuale Piano Regolatore vigente. Detta Zona, infatti, è: zona di abitazione, di attività, di spazi per scopi pubblici, (v. area cani e progetto di pianificazione percorso ciclo-pedonale), zona di protezione, (acque), zona di riserva, (pipistrelli), zona agricola, zona a velocità rallentata, ecc... Sul punto, ai sensi dell'art. 20 della LST, detta Zona è, come indicato dal DT, pacificamente "zona mista".

Proposta di emendamento:

- 1) Definire ed inserire la Zona AR-CO in "Zona mista"
- 2) Emendare il capitolo intitolato: "Zona per il lavoro" e rinominarlo con "Zona mista"
- 3) Emendare l'art. 37 intitolato Zona per il lavoro AR-CO del Regolamento Edilizio allegato al MM 66/2024 come di seguito proposto.

Per una facile lettura si propone di seguito una tabella relativa all'emendamento sopra proposto, dove, la colonna grigia è il testo vigente, la colonna rossa è il testo proposto con il MM 66/2024, la colonna blu è il testo emendato proposto dalla commissione PR e la colonna in nero evidenzia le osservazioni svolte dalla commissione PR in favore dell'emendamento

REGOLAMENTO EDILIZIO IN VIGORE	NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO PROPOSTO	EMENDAMENTO COMM. P.R.	OSSERVAZIONI
ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO)	Capitolo: ZONA PER IL LAVORO	Capitolo: ZONA MISTA	A Vacallo non esiste una zona esclusivamente "per il lavoro"
<p>Art. 52 Zona Artigianale-Commerciale (AR-CO)</p> <p>1. La zona artigianale-commerciale (AR-CO) comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore viola chiaro</p> <p>2. La zona è destinata prioritariamente ad attività artigianali e commerciali. La residenza è ammessa nella</p>	<p>Art. 37 Zona per il lavoro AR-CO</p> <p>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.</p> <p>2. Per la zona per il lavoro AR-CO valgono le seguenti norme particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di edificabilità massimo (per le attività produttive) 3.0 mc/mq - 4.0 mc/mq in località Pizzamiglio, all'interno comparto con disposizioni DP6 	<p>Art. 37 ZONA MISTA</p> <p>1. La zona mista comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore blu</p> <p>2. La zona mista è destinata ad abitazione, alle attività di produzione di beni e servizi, a spazi per scopi pubblici, a zona di protezione, a zona di riserva, a zona agricola, ecc...</p> <p>3. Per la zona mista valgono le seguenti norme particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di edificabilità massimo (per le attività produttive) 3.0 mc/mq; 	<p>L'art. 37 del Regolamento edilizio proposto ed allegato al MM 66/2024, "Zona per il lavoro AR-CO", è difforme, per forma, alla definizione di "zona mista" denominata dal DT, ed è comunque difforme, nella sostanza, sia dalla realtà che dall'art. 52 dell'attuale Piano Regolatore vigente. Detta Zona, infatti, è: zona di abitazione, di attività, di spazi per</p>

<p>misura del 20% della superficie utile lorda complessiva calcolata.</p> <p>3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:</p> <p>a) indice di edificabilità 3 mc/mq; 4.0 mc/mq a Pizzamiglio lungo le linee di costruzione.</p> <p>b) indice di occupazione: 40%</p> <p>c) altezza del fabbricato: 10.0 m; 15.0 m a Pizzamiglio per edifici lungo le linee di costruzione</p> <p>d) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13</p> <p>Le parti dei fondi inclusi nella zona tratteggio verde oliva/viola possono essere conteggiate nella superficie edificabile</p> <p>4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime</p> <p>5. Nelle zone con esclusione dell'edificazione é esclusa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.</p> <p>6. La contiguità è di regola esclusa</p>	<p>- indice di occupazione massimo: 40%</p> <p>- Altezza massima: 10.0 m - 15.0 m in località Pizzamiglio all'interno comparto con disposizioni DP6</p> <p>- Distanza minima da confine: 4.0 m. in località S. Simone - 5.0 m. in località Pizzamiglio</p> <p>- area verde minima: 20%</p> <p>3. La residenza massima è ammessa nella misura massima del 20% della SUL complessiva calcolata</p> <p>4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime</p> <p>5. La contiguità non è ammessa.</p> <p>6. Grado di sensibilità al rumore: III</p>	<p>4.0 mc/mq in località Pizzamiglio, all'interno comparto con disposizioni DP6;</p> <p>- indice di occupazione massimo: 40%</p> <p>- Altezza massima: 10.0 m; 15.0 m in località Pizzamiglio all'interno comparto con disposizioni DP6</p> <p>- Distanza minima da confine: 4.0 m. in località S. Simone; 5.0 m. in località Pizzamiglio</p> <p>- area verde minima: 20%</p> <p>4. La residenza massima è ammessa nella misura massima del 20% della SUL complessiva calcolata</p> <p>4. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime</p> <p>5. La contiguità non è ammessa</p> <p>6. Grado di sensibilità al rumore: II/III</p>	<p>scopi pubblici, (v. area cani e progetto di pianificazione percorso ciclo-pedonale), zona di protezione, (acque), zona di riserva, (pipistrelli), zona agricola, zona a velocità ridotta, ecc...</p> <p>Sul punto, ai sensi dell'art. 20 della LST, detta Zona, come indicato dal DT, è "zona mista".</p> <p>Nella LST, all'art.20: "Piano delle zone", non esiste nè "Zona AR-CO" nè "Zona per il lavoro AR-CO"</p>
---	---	--	--

C. Integrazione nella rete viaria comunale della strada privata al fmn 1564.

La strada al mappale fmn 1564 soddisfa tutti i requisiti di legge per essere annessa alla rete viaria comunale (art. 19 LPT, art 38 e 39 LST):

vi sono dei vincoli pubblici sulla strada privata (aperta al pubblico), si tratta di un mappale a sé stante (coattiva) senza indici di edificabilità, sotto la stessa scorrono canalizzazioni ad uso comunale, è aperta al pubblico, è percorsa da tracciati pedonali che collegano edifici di interesse pubblico (la scuola dell'infanzia con piazza S. Simone)

LPT Art. 19 Urbanizzazione

- 1 Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.
- 2 L'ente pubblico urbanizza le zone edificabili entro i termini previsti dal programma di urbanizzazione; se necessario, può scaglionare l'urbanizzazione. Il diritto cantonale disciplina i contributi dei proprietari fondiari.⁴⁷
- 3 Se l'ente pubblico non urbanizza le zone edificabili nei termini previsti, deve permettere ai proprietari fondiari di provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati dall'ente pubblico oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione giusta il diritto cantonale.⁴⁸

LST Mancato rispetto del programma d'urbanizzazione

Art. 38 Lst Se l'urbanizzazione della zona edificabile non è realizzata nei termini previsti dal programma d'urbanizzazione, i proprietari fondiari possono (art. 19 cpv. 3 LPT):

- a) provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati, stabilendo con il Comune per contratto di diritto pubblico segnatamente le modalità d'esecuzione dei lavori, il diritto di proprietà sulle opere, le condizioni per l'allacciamento dei vicini, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi all'ente pubblico,
- b) anticipare i costi dell'urbanizzazione, stabilendo con il Comune mediante contratto di diritto pubblico segnatamente l'importo da anticipare, il rimborso del capitale anticipato e l'interesse dovuto.

Anticipo dell'urbanizzazione

Art. 39¹ Lst I proprietari fondiari possono chiedere al Comune di realizzare le opere d'urbanizzazione prima dei termini stabiliti dal programma d'urbanizzazione, anticipando tutte le spese.

²Mediante contratto di diritto pubblico con il Comune va stabilito almeno il rimborso del capitale anticipato

Il Comune si attivi entro l'anno in corso per il ritiro del mappale fmn 1564 ad eccezione dei 6 posteggi che verranno attribuiti alla zona servita lasciandoli all'utilizzo privato (scorporo della superficie).

Proposta di emendamento al Regolamento edilizio Piano dell'urbanizzazione

Art. 57 Strade

~~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.~~ **Stralcio**

D. Art 5.7, Altre modifiche puntuali

Viene proposto lo stralcio di alcuni collegamenti pedonali. Secondo la commissione tale decisione è prematura e non condivisa almeno fino all'allestimento del PAC che potrebbe riproporli o individuare percorsi alternativi.

Proposta di emendamento

~~Art 5.7 Altre modifiche puntuali~~ **Stralcio**

E. Art. 24 Zona abitativa S. Felice RSF

Le cinte possono essere previste come siepi vive oppure con rete metallica plastificata verde. La commissione ritiene che l'obbligo di utilizzare una rete metallica verde non abbia senso, ma si debba valutare la situazione di volta in volta per adeguare le recinzioni al contesto di quartiere

Proposta di emendamento

Art. 24 Zona abitativa S. Felice RSF99

6. Le cinte possono essere previste come siepi vive, oppure ~~con rete metallica plastificata verde~~ **concordate con l'ufficio tecnico comunale per un inserimento armonioso nel quartiere**. Le opere di cinta possono essere di un'altezza massima di 1.50 m

F. Art. 33 Zona mista S. Felice ZM:

Secondo PR in vigore la zona San Felice ZM è destinata ad uso abitativo o di attività di produzione di beni e servizi. Secondo la commissione sarebbe più giusto conformarla all'adiacente Zona abitativa San Felice (Art 24) già edificata, uniformando le altezze massime a 7.50 metri. Questo nell'ottica di un dimensionamento delle zone edificabili voluta dalla Lst. Se necessario venga approntata una variante di PR e istituita una zona di pianificazione.

Proposta della commissione:

La commissione propone l'istituzione di una zona di pianificazione in attesa che venga ridefinita a PR (variante) con l'intento di uniformare il quartiere e ciò in ottemperanza con la verifica del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della scheda R6 del Piano direttore; questa zona potrebbe rientrare nell'Art. 24 Zona abitativa S. Felice RSF1 con tutti i parametri edificatori

G. La variante prevede i piani delle zone 1 e 2. Il pianificatore giustifica tale modalità, ovvero non aver unificato i due piani come proposto dal cantone, con l'impossibilità di proporre un piano leggibile. Comunque in formato digitale tale lavoro è già stato effettuato.

Richiesta della commissione

La commissione propone di suddividere l'unico piano in più fogli (ad esempio foglio 1: Ovest, Piscine-Mercole; foglio 2: Pizzamiglio; foglio 3: San Felice-Roggiana; foglio 4: Nord-Vacallo alto).

H. Art. 59 Posteggi pubblici

Premettendo che le zone dei posteggi andranno attualizzate a quelle del nuovo regolamento, la commissione chiede che venga effettuata una precisa e chiara rimappatura dei parcheggi esistenti uniformando le zone a pagamento o meno e ben definendo i criteri di assegnazione dei parcheggi pubblici a pagamento e quelli non a pagamento. Allo stato si evidenzia la presenza di solo due zone con parcheggi pubblici a pagamento all'aperto, peraltro con criteri diversi fra loro: uno nell'attuale zona AR-CO (7 posti) e uno nella zona S. Simone (tennis) con prima ora gratuita. Non comprendendo i criteri utilizzati per assegnare parcheggi pubblici a pagamento solo a queste due zone, si precisa, in ogni caso, la grande presenza a Vacallo di parcheggi pubblici non a pagamento e collocati sia in prossimità di abitazioni private e zone abitative e sia in prossimità di servizi di ristorazione e/o attività. Trattamenti inspiegabilmente diversi e, se mantenuti, chiaramente discriminanti.

Si rende edotto il Municipio che al P5 Posteggio all'aperto-Cimitero, sono indicati 90 posti auto, in contrasto con il futuro posteggio ad uso privato dei dipendenti della scuola.

Si rende edotto il Municipio che, contrariamente a quanto indicato nell'ultimo comma del dell'art. 59 "Posteggi pubblici", non esiste un Regolamento comunale che definisce le modalità d'uso dei posteggi pubblici.

Richiesta della commissione

Rivedere l'Art 59 Posteggi pubblici

I. Art. 42 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante.

Non è ammissibile prevedere costruzioni sensibili (ospedali, scuole, edifici con alta affluenza) in zona di pericolo residuo (eventi rari ma di possibile intensità elevata o estrema). Ne abbiamo avuto un esempio recentemente con la pista del ghiaccio di Prato Sornico.

Proposta di emendamento

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~~ **non sono ammesse:**

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.

J. Allegato 1. Inventario delle specie vegetali da proteggere

Nella lista degli alberi da proteggere vengono indicate le palme; essendo queste ormai divenute una specie invasiva dovrebbe essere tolta dal catalogo. Inoltre sarebbe opportuno indicare il nome scientifico degli alberi al fine di non incorrere in malintesi (correggere in ogni caso il n° 15 - Quescia ~~farnica~~ - con farnia, Quercus robur).

Richiesta della commissione

Correggere l'inventario delle specie vegetali da proteggere

- K.** Allegato 3. Comparto S. Felice Sistemazione del terreno -Sezioni-
Si accenna a delle sezioni del terreno ma non sono indicate nel piano.

Richiesta della commissione

Modificare il piano

La Commissione del piano Regolatore, con _ voti favorevoli, _ astenuti e _ contrari, invita il Consiglio Comunale a

Risolvere

1. É adottata la variante di Piano regolatore per l'adeguamento del PR di Vacallo alla LST comprendente i seguenti atti con gli emendamenti proposti:
 - 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 con gli emendamenti proposti
3. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione ai sensi della LST

La Commissione PR:

Andrea Guglielmetti, presidente

Cavadini Katja

Angelo Colombo

Copetti Dario

Lurati Sabrina

Pasta Giuliana, supplente

Peraboni Zanotta Federica