

## Comune di Vezia

Piano regolatore

Piano particolareggiato  
Nucleo - Pradasc

Norme di attuazione

Approvato dal Consiglio Comunale  
il 1. ottobre 2007  
Pubblicato dal 22 ottobre 2007 al  
20 novembre 2007

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Luca Bernasconi

Milko Pastore

Vezia, 5 ottobre 2007

Agosto 2007

400.200

Operatore  
Renato Capezoli  
Ing. ETH/SIA/OTIA  
6900 Massagno

Coll. Arch. Thomas Meyer

### DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

come alla ris. n. 2092 del 23 aprile 2008

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SST - Ufficio della pianificazione locale

il Capo ufficio

i.s. ML

# Indice

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Base legale	3
Art. 2	Rapporti con il PR	3
Art. 3	Finalità del PPNP	3
Art. 4	Componenti	3
Art. 5	Delimitazione, ripartizione	4
Art. 6	Deroghe	4
Art. 7	Permute	4

## 2. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SETTORE A

Art. 8	Linea di costruzione	5
Art. 9	Utilizzazione pubblica di aree private	5
Art. 10	Distanze	5
Art. 11	Comparti edificabili	5
Art. 12	Area pedonale	7
Art. 13	Parco	7
Art. 14	Aree transitabili con veicoli e per posteggi all'aperto	7
Art. 15	Accessi veicolari	7
Art. 16	Posteggi pubblici	8

## 3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SETTORE B

Art. 17	Zona del nucleo tradizionale	9
---------	------------------------------	---

## 4. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18	Procedura	9
---------	-----------	---

### Abbreviazioni

LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, 23 maggio 1990
LPAmb	Legge federale sulla protezione dell'ambiente, 7 ottobre 1983
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio, 22 giugno 1979
LRT	Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, 23 novembre 1970
NAPR	Norme di attuazione del Piano regolatore
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, 15 dicembre 1986
PPNP	Piano particolareggiato della zona Nucleo - Pradasc
PR	Piano regolatore comunale
Rccp	Regolamento cantonale posteggi privati, 1 gennaio 2006

# 1. Disposizioni generali

## Art. 1

### Base legale

Il piano particolareggiato della zona Nucleo-Pradasc, in seguito denominato PPNP, prende origine dal Piano regolatore comunale (PR).

Le sue basi legali sono la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT, 22 giugno 1979), la Legge cantonale di applicazione della LPT (LALPT, 23 maggio 1990) e la Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb, 7 ottobre 1983).

## Art. 2

### Rapporti con il PR

Il PPNP è una componente del PR di Vezia.

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le prescrizioni del PR che non siano state sostituite da indicazioni specifiche o che non siano in contrasto con le finalità del PPNP.

## Art. 3

### Finalità del PPNP

Il PPNP ha lo scopo di disciplinare l'uso del territorio all'interno del comparto Nucleo-Pradasc e di predisporre le basi pianificatorie per favorire la realizzazione del progetto adottato per il nuovo centro civico, comprendente anche un edificio per contenuti residenziali e commerciali, spazi aperti ad uso pubblico, collegamenti e adeguate facilità di posteggio, in modo da riqualificare l'area dal profilo urbanistico come elemento di centralità per il Comune e di aggregazione per la comunità.

## Art. 4

### Componenti

Il PPNP si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche in scala 1:500, ossia:
  1. Piano generale
  2. Piano delle edificabilità
  3. Piano dell'autorimessa sotterranea
  4. Piano di assetto degli spazi di interesse pubblico
  5. Piano indicativo delle permuta
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione di pianificazione

## Art. 5

### Delimitazione, ripartizione

L'area del PPNP è delimitata negli allegati grafici che lo compongono. Essa è suddivisa nei seguenti due settori d'intervento, come indicato nel piano generale in scala 1 : 500:

## 2. Prescrizioni particolari per il settore A

### Art. 8

Linea di costruzione

La linea di costruzione: rappresenta l'insieme dei punti sui quali devono obbligatoriamente allinearsi le facciate di un edificio.

Dalla linea di costruzione sono ammesse sporgenze e rientranze dettate da una qualificata soluzione architettonica.

### Art. 9

Utilizzazione pubblica di aree private

1. L'area pedonale, il parco, gli accessi veicolari e i collegamenti pedonali sono aperti all'utilizzazione pubblica.  
Eventuali restrizioni di transito sono di competenza del Municipio.
2. Per i fondi privati inclusi nelle aree di utilizzazione pubblica il vincolo stabilisce una servitù a favore dell'ente pubblico, in modo che sia costantemente assicurato il transito pedonale e rispettivamente veicolare, dove precisato.  
Le particelle gravate da servitù restano di proprietà privata.
3. Gli oneri derivanti dalla realizzazione e dalla manutenzione delle aree di utilizzazione pubblica inserite nel PPNP (pavimentazioni, arredi, piantagioni, illuminazione, ecc.) sono a carico dell'ente pubblico e del privato, ripartiti in base ai rispettivi vantaggi, e regolati da specifiche convenzioni.

### Art. 10

Distanze

L'ubicazione degli edifici e le loro distanze dai confini sono regolate dalle linee di costruzione indicate nei piani.

Costruzioni sotterranee possono sorgere a confine di fondi privati; verso la strada cantonale la loro distanza è stabilita dall'autorità competente.

### Art. 11

Comparti edificabili

Nel piano n. 2 sono indicati i due comparti edificabili, designati rispettivamente con le lettere A1 e A2.

Valgono le seguenti disposizioni per l'edificazione:

#### **Comparto A1**

In conformità alle direttive dell'OIF il PPNP stabilisce per il Comparto A1 il grado di sensibilità II al rumore.

- a) Costruzione fuori terra
  - Edificio pubblico per contenuti amministrativi e di rappresentanza (Centro civico)

- ubicazione all'interno del comparto definito dalle linee di costruzione indicate nel piano
  - altezza prescritta dell'edificio: msm 367.50
  - formazione di porticato con sviluppo planimetrico come indicato nel piano e altezza libera di m 3.00
  - tetto a copertura piana
- b) Costruzione interrata
- Posteggio pubblico con capienza di 40 stalli, locali di servizio e archivio, alla quota media indicativa di msm 360.00.
  - Ubicazione e dimensionamento: secondo indicazioni del piano.
  - Accesso veicolare da via Strecchia/via Daldini.
  - Possibilità di realizzare ulteriori locali tecnici e di servizio sia alla quota del posteggio che ai livelli inferiori.

### ***Comparto A2***

In conformità alle direttive dell'OIF il PPNP stabilisce per il Comparto A2 il grado di sensibilità III al rumore.

- a) Costruzione fuori terra
- Edificio per contenuti residenziali e commerciali.  
Per le destinazioni residenziali dovranno essere apportati già in fase di progettazione gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché nei locali sensibili al rumore siano rispettati i limiti corrispondenti al grado di sensibilità fonica II. La domanda di costruzione dovrà essere completata con una perizia fonica, che attesti il rispetto delle esigenze minime.
  - Ubicazione all'interno del comparto definito dalle linee di costruzione indicate nel piano.
  - Superficie utile lorda massima: m<sup>2</sup> 2'500.
  - Altezza prescritta dell'edificio: msm 375.00.
  - Formazione di porticato con sviluppo planimetrico come indicato nel piano e altezza libera di m 3.00.
  - Tetto a copertura piana.
  - Possibilità di edificazione in 2 tappe, sulla base e nel rispetto di un progetto generale sufficientemente dettagliato e alla condizione che ogni fase risulti compiuta dal profilo formale e dotata delle necessarie opere di urbanizzazione.

b) Costruzioni interrato:

Le parti interrate della costruzione non sottostanno a prescrizioni particolari se il loro sviluppo planimetrico si mantiene all'interno dell'ingombro corrispondente all'edificio fuori terra.

Costruzioni interrate che sporgono dal perimetro del comparto A2 sono ammesse alla condizione che non vengano pregiudicate le opere di sistemazione esterna previste nel PPNP.

**Art. 12**

Area pedonale

Le aree indicate nei piani sono riservate agli spostamenti pedonali.

La tipologia e le caratteristiche della pavimentazione saranno stabilite nella progettazione definitiva dell'opera.

**Art. 13**

Parco

Per le aree private incluse nell'area del perimetro vige la servitù a favore del Comune per la messa a dimora di piante d'alto fusto e la posa di arredi urbani.

**Art. 14**

Aree transitabili  
con veicoli e per  
posteggi

Le aree indicate nel piano sono aperte al traffico veicolare e al posteggio di veicoli. Dove indicato sono da prevedere alberature. Nella fase di progettazione definitiva delle opere e nel posizionamento degli alberi sono da rispettare i vigenti dispositivi tecnici (norme VSS) e le esigenze di sicurezza del traffico.

**Art. 15**

Accessi veicolari

Le ubicazioni degli accessi veicolari sulla strada cantonale e sulla strada comunale sono riportate nel piano.

**Art. 16**

Posteggi pubblici

Le aree riservate per posteggi pubblici e le rispettive capienze approssimative sono le seguenti:

- P1 posteggio coperto (centro civico) 40 posti macchina
- P2 posteggio all'aperto (centro civico) 6 posti macchina
- P3 posteggio all'aperto (lato strada cantonale) 16 posti macchina

### **3. Prescrizioni particolari per il settore B**

#### **Art. 17**

Zona del nucleo  
tradizionale

L'edificabilità del settore B è disciplinata dall'art. 52 NAPR (zona del nucleo  
tradizionale NT).

### **4. Disposizioni finali**

#### **Art. 18**

Procedura

Il PPNP sottostà alla procedura prevista dalla LALPT ed entra in vigore con  
l'approvazione del Consiglio di Stato.

Con la sua approvazione decade la zona di pianificazione istituita dal Comune  
di Vezia il 24 ottobre 2003.