



**Comune di Vezia**

# **PIANO REGOLATORE**

## **Piano particolareggiato del Nucleo–Pradasc (PPNP)**

### **NORME DI ATTUAZIONE (NA-PPNP)**

*Adottato dal Consiglio comunale il 1. ottobre 2007*

*Pubblicato dal 22 ottobre 2007 al 20 novembre 2007*

*Approvato dal Consiglio di Stato con modifiche d'ufficio con risoluzione n. 2092 del 23 aprile 2008*

Stato: aprile 2008

Operatore  
Renato Capezzoli Ing. ETH/SIA/OTIA 6900 Massagno  
Coll. Arch. Thomas Meyer

# Indice

<b>I.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
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.....	3
Art. 6	Deroghe .....	4
Art. 7	Permute.....	4
<b>II.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SETTORE A</b>	
Art. 8	Linea di costruzione .....	5
Art. 9	Utilizzazione pubblica di aree private .....	5
Art. 10	Distanze.....	5
Art. 11	Comparti edificabili .....	5
	Comparto A1 .....	5
	Comparto A2 .....	5
Art. 12	Area pedonale .....	7
Art. 13	Parco .....	7
Art. 14	Aree transitabili con veicoli e per posteggi.....	7
Art. 15	Accessi veicolari.....	7
Art. 16	Posteggi pubblici .....	7
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SETTORE B</b>	
Art. 17	Zona del nucleo tradizionale.....	8

## 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

# I.

## 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:

- a) Settore A, per nuove edificazioni e per la realizzazione di attrezzature di interesse generale.
- b) Settore B, per interventi di riattamento e di trasformazione della preesistente sostanza edilizia e di sistemazione degli spazi liberi.

**Art. 6**  
**Deroghe**

1. Il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - a) esistenza di una situazione eccezionale;
  - b) rispetto degli obiettivi generali del PPNP;
  - c) rispetto dell'interesse pubblico;
  - d) rispetto di altri interessi privati preponderanti.
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

**Art. 7**  
**Permute**

Il comparto del PPNP è soggetto alla procedura di permuta o di ricomposizione particellare secondo la LRT.

## II.

### 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.

In sede di domanda di costruzione deve essere presentata una perizia fonica che attesti l'avvenuto rispetto del grado di sensibilità II attraverso opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi.

- 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: m s.l.m. 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 m s.l.m. 360.00.
  - Ubicazione e dimensionamento: secondo indicazioni del piano.
  - Accesso veicolare da via Streggia/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.

In sede di domanda di costruzione deve essere presentata una perizia fonica che attesti l'avvenuto rispetto del grado di sensibilità II attraverso opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi.

- a) Costruzione fuori terra
- Edificio per contenuti residenziali e commerciali. La quota di residenza deve essere presente in forma minoritaria.
  - 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: m s.l.m. 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 interrate
- 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

### **III.**

## **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).