



Comune  
di  
**MELIDE**

---

stato Agosto 2015

## **PRP2 Cantine**

**Norme di attuazione**  
(art. 29 LALPT)

## INDICE

<b>I. BASE LEGALE, COMPENSORIO, CAMPO D'APPLICAZIONE, COMPONENTI.....</b>	<b>1</b>
ART. 1 BASE LEGALE .....	1
ART. 2 COMPENSORIO .....	1
ART. 3 CAMPO D'APPLICAZIONE .....	1
ART. 4 COMPONENTI .....	1
<b>II. PIANO DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>2</b>
ART. 5 SPAZI LIBERI PRIVATI .....	2
ART. 6 ALBERATURE DI PROGETTO.....	2
ART. 7 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE.....	3
<b>III. PIANO DELLE ZONE.....</b>	<b>4</b>
ART. 8 MODALITA' D'INTERVENTO .....	4
ART. 9 ZONE INSEDIATIVE .....	4
ART. 10 ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE RC3.....	4
ART. 11 ZONA RESIDENZIALE - TURISTICA RT3 .....	5
ART. 12 ZONA RESIDENZIALE R2.....	6
<b>IV. PIANO DEL TRAFFICO.....</b>	<b>8</b>
ART. 13 COMPONENTI .....	8
ART. 14 STRADA DI COLLEGAMENTO LOCALE.....	8
ART. 15 STRADA DI SERVIZIO COMUNALE .....	8
ART. 16 MARCIAPIEDE A MONTE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO LOCALE .....	9
ART. 17 STRADA CON FRUIZIONE PEDONALE PRIVILEGIATA .....	9
ART. 18 PIAZZA PUBBLICA.....	9
ART. 19 POSTEGGI PUBBLICI .....	9
ART. 20 POSTEGGI PRIVATI.....	10
<b>V. MODELLO URBANISTICO.....</b>	<b>11</b>
ART. 21 DEFINIZIONE.....	11
ART. 22 CARATTERE .....	11
<b>VII. NORME FINALI .....</b>	<b>11</b>
ART. 23 DEROGHE.....	11
ART. 24 ENTRATA IN VIGORE.....	11

## **I. BASE LEGALE, COMPENSORIO, CAMPO D'APPLICAZIONE, COMPONENTI**

### **ART. 1 BASE LEGALE**

Il piano regolatore particolareggiato della zona Cantine di Cima (PRP2) si fonda sugli articoli 54 e 55 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT)

### **ART. 2 COMPENSORIO**

Le presenti norme si applicano al comprensorio oggetto di PRP indicato sugli allegati grafici alle presenti norme e comprende i mappali 156 - 157 - 158 - 186 - 194 e 195.

### **ART. 3 CAMPO D'APPLICAZIONE**

Sono applicabili le norme del piano regolatore in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

### **ART. 4 COMPONENTI**

Il PRP si compone dei seguenti atti:

- a)** il modello urbanistico  
(di carattere indicativo) in scala 1 : 500 N. 0
- b)** il piano del paesaggio in scala 1 : 500 N. 1
- c)** il piano delle zone in scala 1 . 500 N. 2
- d)** il piano del traffico in scala 1 : 500 N. 3
- e)** le presenti norme d'attuazione
- f)** il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (di carattere indicativo)

## **II. PIANO DEL PAESAGGIO**

(vedi piano **allegato N. 1**)

### **ART. 5 SPAZI LIBERI PRIVATI**

1. Gli spazi liberi privati comprendono i sedimi di pertinenza degli insediamenti.
2. Questi sedimi possono essere destinati a prati, giardini, orti e simili con relativi accessori. E' pur ammessa la realizzazione di piscine non coperte. Le alberature di alto fusto sono di regola escluse.
3. Le autorimesse sono di regola ammesse solo se sotterranee. I posteggi in superficie di servizio degli insediamenti sono ammessi in misura non eccedente 1/3 del fabbisogno calcolato secondo le presenti norme all'art. 20.
4. Nell'ambito della domanda di costruzione il proprietario è tenuto a presentare un progetto della sistemazione degli spazi liberi privati con indicazioni dettagliate sull'assetto e l'arredo previsti.
5. A contatto con i sedimi stradali sono ammesse opere di cinta, nella forma di cancellate, di un'altezza massima di 2.0 m.  
Le parti in muratura non devono essere superiori a 0.5 m d'altezza.

### **ART. 6 ALBERATURE DI PROGETTO**

1. Le alberature di progetto sono quelle indicate sull'allegato grafico in corrispondenza del marciapiede su proprietà pubblica lungo la cantonale e ai lati della nuova strada di servizio su proprietà privata.
2. Lungo la strada di servizio il Comune provvederà alla messa a dimora di alberi nella superficie compresa tra il ciglio stradale e la linea di arretramento.  
Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.  
Salvaguardate le possibilità della messa a dimora degli alberi le aree relative restano a tutti gli effetti sfruttabili dal privato secondo le disposizioni delle presenti norme.
3. Le speci arboree saranno stabilite dal Municipio in sede di progetto esecutivo.
4. Nel caso della formazione di porticati è ammessa la deroga alla messa a dimora delle alberature.

**ART. 7 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE**

1. Al comprensorio PRP delle Cantine sono attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore secondo le disposizioni dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF):
  - zona residenziale - commerciale RC3 grado II
  - zona residenziale - turistica RT3 grado II
  - zona residenziale R2 grado II
  
2. Per gli edifici lungo la cantonale dovranno essere adottati dei provvedimenti di mitigazione sugli edifici nonché l'uso di materiali fono-assorbenti.

### **III. PIANO DELLE ZONE**

(vedi piano allegato N. 2)

#### **ART. 8 MODALITA' D'INTERVENTO**

1. Nel comprensorio oggetto di PRP sono possibili due modalità d'intervento ovvero il riattamento delle costruzioni esistenti oppure la demolizione e la sostituzione edilizia.
2. Il riattamento delle costruzioni esistenti non deve, di regola, eccedere il grado della manutenzione normale intesa a garantire la continuità d'uso degli edifici. Sono ammessi ampliamenti volumetrici di minima entità.
3. Per la demolizione e la costruzione a nuovo sostitutiva degli edifici esistenti fanno stato le disposizioni che seguono.

#### **ART. 9 ZONE INSEDIATIVE**

Le zone insediative comprendono le aree indicate sul piano e più precisamente:

- la zona residenziale - commerciale RC3
- la zona residenziale - turistica RT3
- la zona residenziale a due piani R2

#### **ART. 10 ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE RC3**

1. La zona residenziale - commerciale RC3 comprende i mappali 156 parz., 157, 186 parz. ed è indicata con colore rosa sul piano allegato.
2. La destinazione d'uso è di tipo residenziale e commerciale. Di regola il piano terreno degli edifici deve essere destinato ad attività lavorative quali ad esempio ristoranti, bar, negozi od uffici e simili.

3. I parametri edificatori della zona sono:

- superficie utile lorda	mappale 156 e 157	1'050 m2
	mappale 186 parz.	650 m2
- distanza dal confine	verso il mappale 158	3.50 m
	verso il mappale 194	4.00 m
	verso la piazza	3.50 m
- quota della gronda degli edifici		283.50 m.s.m.

4. Gli insediamenti devono avere le facciate rivolte verso la cantonale posizionata sulla linea di allineamento istituita dal piano. Parti arretrate rispetto alla linea di allineamento sono ammesse se motivate da un progetto architettonico opportuno.

5. Il tetto deve essere piano.

6. La composizione architettonica deve prevedere l'articolazione del primo e secondo piano degli insediamenti in almeno due unità edilizie distaccate l'una dall'altra da un vuoto con una larghezza tale da garantire un'opportuna trasparenza visuale verso il fronte del lago.

Il piano terreno può per contro essere costruito lungo tutto lo sviluppo del fronte stradale della zona RC3.

7. E' ammessa la formazione di porticati al piano-terra lungo la cantonale con l'occupazione dell'area destinata a marciapiede.

In tal caso la larghezza minima del porticato è di 3.0 m e l'altezza minima di 3.5 m.

## ART. 11 ZONA RESIDENZIALE - TURISTICA RT3

1. La zona residenziale RT3 comprende i mappali 186 parz. e 194 ed è indicata con colore viola sul piano allegato.

2. La destinazione d'uso è di tipo residenziale primaria e turistico - alberghiera. La destinazione può essere sia esclusivamente di carattere alberghiero o residenza primaria oppure come mescolanza delle due destinazioni.

3. I parametri edificatori dalla zona sono:

- superficie utile lorda	mappale 186 parz.	950 m <sup>2</sup>
	mappale 194	590 m <sup>2</sup>
- distanza dal confine	verso il mapp. 190	4.00 m
	verso il mapp. 194	4.00 m
- quota della gronda degli edifici	mappale 186	287.00 m.s.m.
	mappale 194	280.30 m.s.m.

4. Gli insediamenti devono avere le facciate principali posizionate sulla linea di allineamento istituita dal piano.

Parti arretrate rispetto alla linea di allineamento sono ammesse se motivate da un progetto architettonico opportuno.

5. Il tetto deve essere piano.

6. La composizione architettonica dell'edificazione sul mappale 186 deve prevedere l'articolazione degli insediamenti al primo e secondo piano in almeno due unità edilizie distaccate l'una dall'altra da un vuoto con una larghezza tale da garantire un'opportuna trasparenza visuale in direzione nord - sud (sud - nord).

Il piano terreno può per contro essere costruito in contiguità.

## ART. 12 ZONA RESIDENZIALE R2

1. La zona residenziale R2 comprende il mappale 158 ed è indicato in colore arancio sul piano allegato.

2. La destinazione d'uso è residenziale primaria.

3. I parametri edificatori della zona sono:

- superficie utile lorda	mappale 158	260 m <sup>2</sup>
- distanza verso la piazza		1.50 m
- quota della gronda dell'edificio		282.50 m.s.m.

4. L'insediamento deve essere allineato lungo la linea di allineamento istituita su Via Borromini. Parti arretrate rispetto alla linea di allineamento sono ammesse se motivate da un progetto architettonico opportuno.
5. Il tetto deve essere piano.
6. La composizione architettonica dell'edificio sul mappale 158 deve prevedere un unico corpo edilizio relazionato con la piazza.  
Deroghe a questo posizionamento sono ammesse nella misura in cui un progetto dia risposte opportune alla finalità di disegno dei rapporti spaziali con le aree pubbliche di contorno e segnatamente di Via Borromini e dello slargo in cui è prevista la piazza.

## **IV. PIANO DEL TRAFFICO**

(vedi piano **allegato N. 3**)

### **ART. 13 COMPONENTI**

Il piano del traffico comprende la rete stradale (cantonale e comunale); la rete pedonale (marciapiede lungo la cantonale e settori di Via Borromini con fruizione pedonale privilegiata); la piazza ed i posteggi pubblici nonchè la regolamentazione del fabbisogno di posteggi privati.

### **ART. 14 STRADA DI COLLEGAMENTO LOCALE**

Le indicazioni sulla moderazione del traffico hanno carattere indicativo e faranno stato le modalità del progetto di dettaglio concordato tra l'Autorità cantonale ed il Comune.

### **ART. 15 STRADA DI SERVIZIO COMUNALE**

1. La strada di servizio comunale indicata sul piano comprende la nuova tratta di raccordo tra Via Borromini e la cantonale.
2. La larghezza della carreggiata è di 5.00 m
3. Sono istituite delle linee di arretramento delle costruzioni di 4.00 m.
4. Le indicazioni sulla moderazione del traffico hanno carattere indicativo e faranno stato le modalità previste dal progetto di dettaglio allestito dal Comune.

**ART. 16 MARCIAPIEDE A MONTE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO LOCALE**

E' previsto che il marciapiede a monte della strada di collegamento locale sia eseguito con pavimentazione pregiata. Lungo questo marciapiede è pure prevista la messa a dimora di alberature secondo specie stabilite dal Municipio.

Le indicazioni di arredo sul piano hanno tuttavia carattere indicativo e faranno stato le modalità di progetto concordate tra l'Autorità cantonale ed il Comune.

**ART. 17 STRADA CON FRUIZIONE PEDONALE PRIVILEGIATA**

1. La strada con fruizione pedonale privilegiata comprende le tratte di Via Borromini a monte ed a valle dalla piazza.
2. Le modalità di arredo hanno carattere indicativo e saranno definite nell'ambito di un progetto esecutivo, comprensivo del sedime della piazza, allestito da parte del Comune.
3. E' ammesso l'accesso veicolare per i confinati.

**ART. 18 PIAZZA PUBBLICA**

1. Il piano prevede la realizzazione di una nuova piazza nel punto di incontro tra l'insediamento storico delle cantine e la nuova edificazione lungo la cantonale.
2. Il vincolo è stabilito a favore del Comune.

**ART. 19 POSTEGGI PUBBLICI**

Sul piano è indicato il posteggio pubblico esistente in località Doiro con una capacità di 53 posti-auto.

**ART. 20 POSTEGGI PRIVATI**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, il fabbisogno massimo di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella.

tipo di utilizzo	posteggi per abitanti o posti lavoro (1)	visitatori o clienti
<b>Residenziale:</b> case unifamiliari	1 P ogni 80 m2 SUL oppure 2 P per casa	-
----- appartamenti	1 P ogni 100 m2 SUL oppure 1P per ogni appartamento	+10 % per edifici con 4 o più appartamenti
<b>Negozi (3)</b> con intenso afflusso di clienti (4)	0.6 P ogni posto di lavoro	4 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
----- con afflusso di clientela ridotto (5)		1.5 P ogni 100 m2 di sup.di vendita
<b>Ristorazione e alberghi</b> ristoranti, caffè	0.6 P ogni posto di lavoro	1 P ogni 6 posti a sedere
----- alberghi		1 P ogni 2.5 posti-letto
<b>Servizi, artigianato, industria</b> con intenso afflusso di clienti (6)	0.6 P ogni posto di lavoro oppure 1 P per ogni azienda	0.3 P per ogni posto di lavoro
----- con afflusso di clientela ridotto (7)		0.1 P per ogni posto di lavoro
----- contenuti industriali ed artigianali		0.15 P per ogni posto di lavoro
<b>Utilizzazioni speciali:</b> cinema, luoghi di culto, luoghi di incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziani e di cura	(2)	(2)

(1) è determinante il criterio che conduce al fabbisogno più elevato

(2) stabiliti caso per caso (in base a SN 640 290)

(3) negozi singoli con superficie di vendita < 500 m2

(4) per es. vendita generi alimentari, grandi magazzini, chioschi, farmacie, ecc.

(5) per es. vendita generi casalinghi, cartolerie, gioiellerie, orologerie, gallerie d'arte, librerie, boutiques...

(6) per es. amministrazioni pubbliche, banche, uffici postali, agenzie di viaggio, studi medici, lavanderie...

(7) per es. amministrazioni senza sportelli, amministrazioni di aziende industriali o artigianali, studi legali, studi di architettura o di ingegneria, ecc.

2. La determinazione del numero di posteggi necessari risulta applicando, al fabbisogno massimo di riferimento, i valori percentuali stabiliti dalla normativa cantonale sui posteggi privati.
3. Per il mappale 157 a contatto con la strada di collegamento locale è ammessa la costruzione dell'autorimessa anche sotto al sedime occupato dal marciapiede.
4. Deroghe o eccezioni al numero di posteggi possono essere concessi dal Municipio nel caso in cui gli stessi non siano tecnicamente fattibili.

## **V. MODELLO URBANISTICO**

(vedi piano **allegato N. 0**)

### **ART. 21 DEFINIZIONE**

Il modello urbanistico, indicato nel piano allegato 0, prefigura una possibile idea progettuale in applicazione delle regole pianificatorie delle presenti norme.

### **ART. 22 CARATTERE**

1. Il modello urbanistico è di carattere indicativo e fa stato per eventuali interpretazioni della portata e del significato delle presenti norme.
2. A titolo illustrativo il modello è pure rappresentato in forma tridimensionale (fotomontaggio) allegato al rapporto di pianificazione.

## **VII. NORME FINALI**

### **ART. 23 DEROGHE**

Valgono le disposizioni dell'art. 58 NAPR.

### **ART. 24 ENTRATA IN VIGORE**

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.