



Melide, 17 aprile 2026

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 1384

Richiedente l'adozione della Variante di Piano Regolatore - Adeguamenti alla decisione del Consiglio di Stato n. 1702 del 09.04.2025 - Integrazione del PRP "Casa Branca" - Adattamento alla LST del "PRP 2 Cantine".

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali

vi sottoponiamo per esame ed approvazione gli atti pianificatori relativi alla *Variante di Piano Regolatore - Adeguamenti alla decisione del Consiglio di Stato n. 1702 del 09.04.2025 - Integrazione del PRP "Casa Branca" - Adattamento alla LST del "PRP 2 Cantine"*.

OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Con l'approvazione dell'adeguamento del *Piano Regolatore* alla *Legge sullo sviluppo territoriale (LST)*, il Consiglio di Stato ha ordinato al Municipio di allestire tre varianti puntuali:

- 1.a la ridefinizione dei posteggi privati, approvati, ma che non devono essere rappresentati nel *Piano dell'urbanizzazione*;
- 1.b il completamento delle fermate del trasporto pubblico, indicando nel *Piano dell'urbanizzazione* le fermate non segnalate;
- 1.c il completamento delle linee d'arretamento stradale laddove esse non sono rappresentate.

Contestualmente alle varianti ordinate dal Consiglio di Stato, il Municipio ha ritenuto necessario verificare la congruenza dell'insieme degli strumenti pianificatori, da cui è emersa la necessità di procedere alle seguenti operazioni di allineamento al nuovo assetto del PR:

2. l'integrazione del *Piano Regolatore Particolareggiato Casa Branca (PRP Casa Branca)* nel *Piano regolatore* generale, in considerazione dell'avvenuta edificazione dell'area;
3. l'adattamento del *Piano Regolatore Particolareggiato 2 Cantine (PRP 2 Cantine)* alla LST.

VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

**1. Adeguamenti alla decisione Consiglio di Stato n. 1702 del 09.04.2025**

***1.a Ridefinizione dei posteggi privati***

Il *Piano dell'urbanizzazione* riprende, sul Lungolago Giuseppe Motta, alcuni vincoli di posteggio così come dal *Piano regolatore* in vigore. Essi corrispondono alle aree evidenziate in giallo con sovrapposte le sigle P2 in rosso (fondi 114 e 84 RFD), P3 (fondo 100 RFD), P5 (fondi 102 e 75 RFD), P6 (fondo 128 RFD), P7 (fondo 94 RFD)



e P8 (fondi 90 e 92 RFD). Tali posteggi sono disciplinati dal cpv. 5 dell'art. 60 del Regolamento edilizio (RE).

Dalla legenda del Piano dell'urbanizzazione e dal tenore della citata norma risulta che trattasi chiaramente di posteggi privati.

Secondo il cpv. 1 dell'art. 28 RLST, nel *Piano dell'urbanizzazione* sono da indicare unicamente i posteggi pubblici, ossia i posteggi accessibili ad una cerchia indeterminata di persone.

Non sono contestati i vincoli di posteggio P2, P3, P5, P6, P7 e P8 ed il loro disciplinamento ai sensi dell'art. 60 Regolamento edilizio, bensì la loro rappresentazione nel *Piano dell'urbanizzazione*.

### Proposta di variante di PR

I posteggi privati, approvati, non devono essere rappresentati nel *Piano dell'urbanizzazione*. Sono pertanto proposte le seguenti modifiche dei piani:

1. nel *Piano delle zone*, questi posteggi sono rappresentati come posteggi privati giusta l'indicazione dell'art. 60 RE, cpv. 5 (Figura 2);
2. nel *Piano dell'urbanizzazione* essi sono rappresentati allo stesso modo dell'area insediativa, modificando la dicitura della legenda in "zone edificabili e posteggi privati" al posto di "zone edificabili" (Figura 4).

Non sono previste modifiche normative.

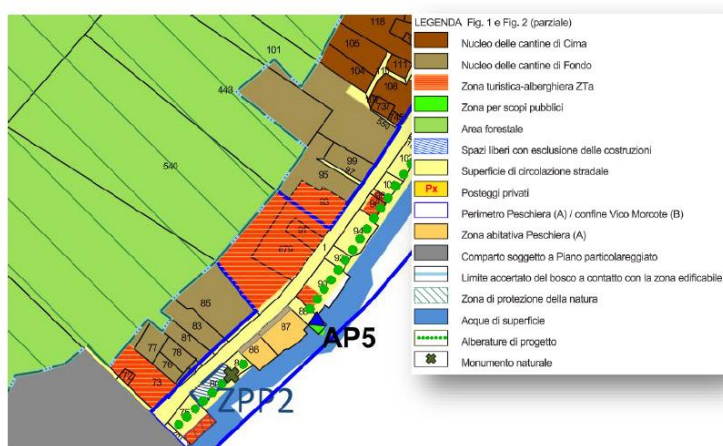


Figura 1 Piano delle zone non approvato (estratto), 1:2'000

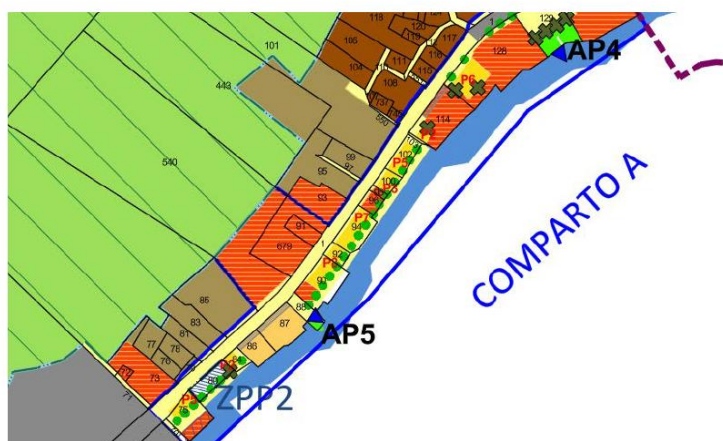


Figura 2 Piano delle zone, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

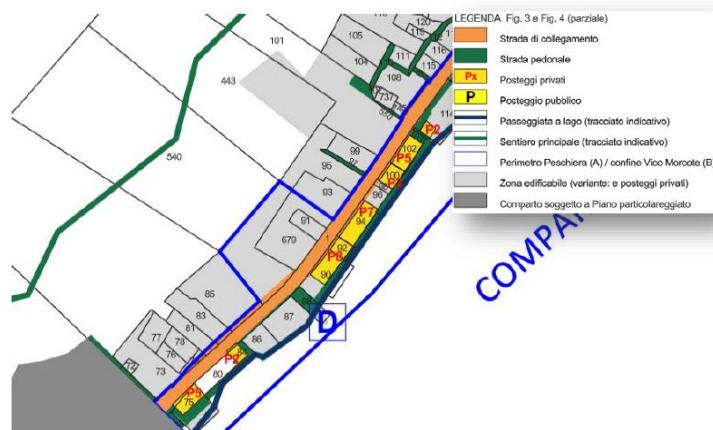


Figura 3 Piano dell'urbanizzazione non approvato (estratto), 1:2'000

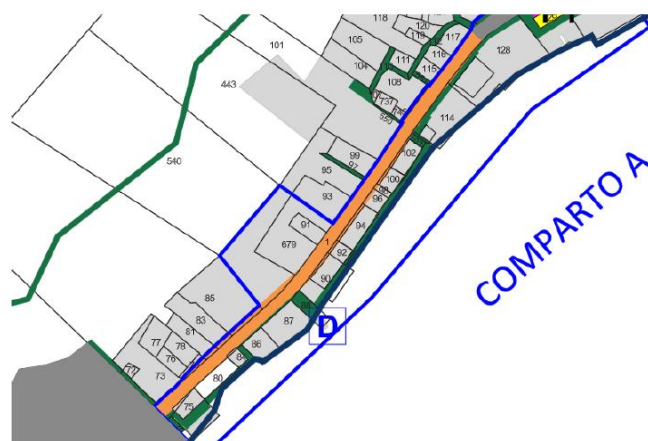


Figura 4 Piano dell'urbanizzazione, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

### ***1.b Completamento delle fermate del trasporto pubblico***

La denominazione dell'elemento "Fermata bus" nel *Piano dell'urbanizzazione* all'altezza del fondo 129 RFD non è formalmente corretta ai sensi delle *Linee guida* cantonali. Essa deve essere rinominata "Fermata del trasporto pubblico".

Inoltre, la rappresentazione delle "Fermate bus" nel *Piano dell'urbanizzazione* non considera le fermate esistenti di "Melide FFS", "Melide Stazione", "Melide Piazza Moretti", "Melide Cantine" e "Melide Villa Magnolia".

Tutte le fermate segnalate dal Consiglio di Stato si trovano all'interno del sedime stradale. Si propone quindi di indicare le fermate dei mezzi pubblici ubicate all'interno del sedime stradale sotto forma di punti.

Esse sono state definite considerando i seguenti aspetti:

- ▶ di recente, la fermata "Piazza Moretti" in direzione del nucleo, che era ubicata in sede propria, è stata spostata all'interno della carreggiata;
- ▶ lo spostamento di alcune fermate del trasporto pubblico, così come previsto dal progetto di moderazione messo in esercizio a fine ottobre 2025;
- ▶ la riorganizzazione delle fermate del trasporto pubblico presso la stazione FFS secondo le indicazioni del progetto definitivo della sistemazione della fermata FFS,



con una nuova fermata su Via Cantonale, direzione Bissone (di fronte al Bar Felice), l'avanzamento della fermata in direzione di Lugano prima della rotatoria e la soppressione delle fermate lungo via Giulio Pocobelli.

Proposta di variante di PR

Il Piano dell'urbanizzazione è modificato come segue (Figura 5):

- ▶ le fermate dei mezzi pubblici, tutte situate all'interno del sedime stradale, vengono rappresentate come punti, la cui posizione ha carattere indicativo;
- ▶ l'area della fermata "Piazza Moretti" in direzione del nucleo è assegnata alla destinazione posteggio pubblico P1;
- ▶ nella legenda l'indicazione "Fermata bus" è sostituita da "Fermata del trasporto pubblico (indicativa)".

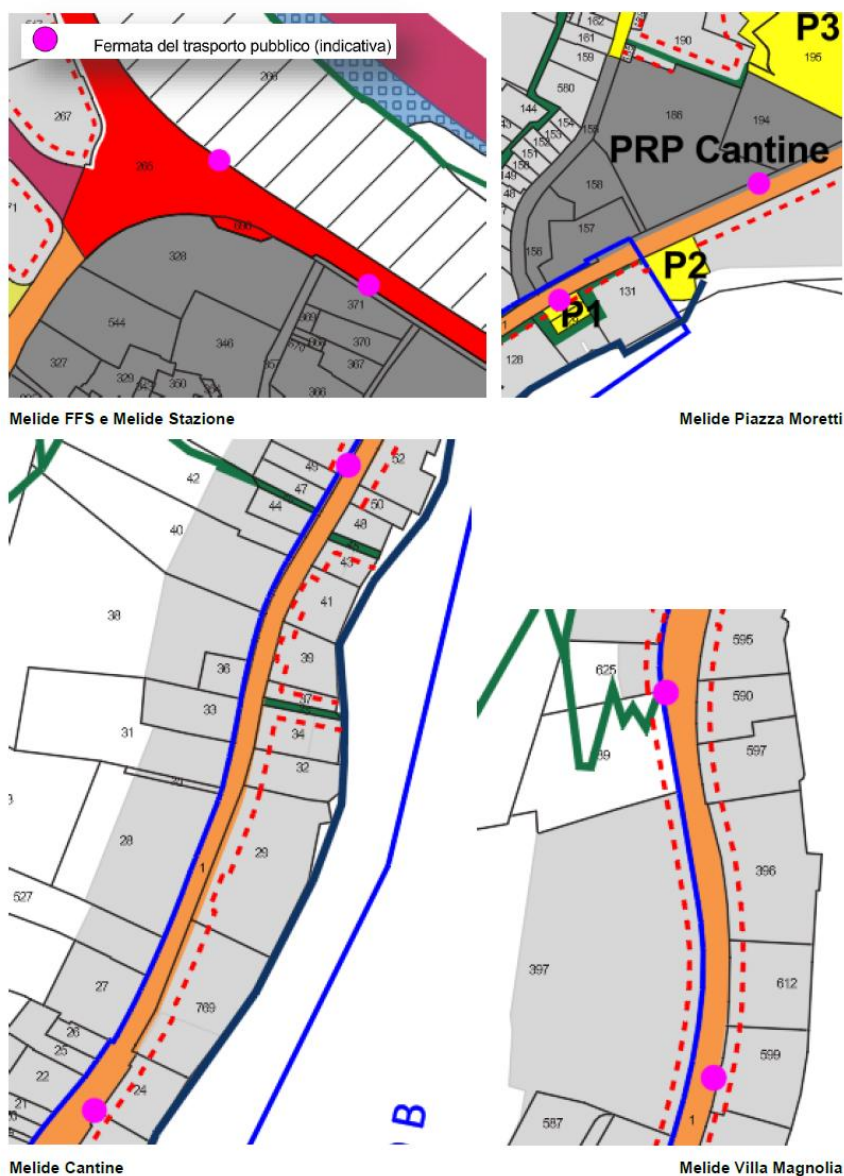


Figura 5 Piano dell'urbanizzazione, proposta di modifica (estratti), 1:2'000



### ***1.c Completamento delle linee d'arretramento***

Le linee d'arretramento non sono rappresentate in modo completo. Queste devono interessare tutte le zone edificabili (incluse quelle per edifici ed attrezzature pubbliche), ad eccezione dei nuclei e che esse devono essere definite anche lungo l'autostrada.

Di fatto nel PR di Melide sono presenti unicamente due linee di arretramento.

#### Proposta di variante di PR

- ▶ Dal *Piano delle zone* e dal *Piano dell'urbanizzazione* sono abrogate le linee di arretramento in vigore;
- ▶ Sono definite le linee di arretramento a lato della superficie di circolazione stradale nelle zone edificabili A2, A2S, A3, A5, ACO5, ZTa, ZTb, ZTc, ZM, Zona abitativa Peschiera e nelle zone per scopi pubblici:
  - sul Piano delle zone;
  - sul Piano dell'urbanizzazione;

Quale distanza di arretramento dall'area pubblica sono in linea di principio applicate le misure indicate dall'art. 9, cifra IV, cpv. 2 RE:

- 4.00 ml dal ciglio delle strade e piazze cantonali;
- 3.00 ml dal ciglio delle strade e piazze comunali;
- 3.00 ml dal ciglio dei percorsi pedonali interni alle zone, sentieri e strade private.

Le linee di arretramento sono adattate in funzione della situazione urbanistica e dell'assetto fondiario, così come in caso di conflitti rilevanti con l'edificazione esistente, in modo da non pregiudicare le possibilità edificatorie dei fondi.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade nazionali (tratta di scorrimento della N2 e bretelle di entrata e uscita), sono state considerate le linee di allineamento definite da USTRA e disponibili tramite il servizio mappe del Cantone Ticino.

## **2. Integrazione nel PR del PRP "Casa Branca"**

In considerazione dell'avvenuta edificazione dell'area soggetta al PRP, che interessa unicamente due fondi, uno dei quali assegnato alla zona per attrezzature pubbliche, i suoi contenuti possono essere integrati nel PR generale, individuando le assegnazioni più idonee e integrando il RE con le eventuali precisazioni normative necessarie.

La zona residenziale è assegnata alla Zona intensiva per l'abitazione A5, che prevede delle destinazioni e dei parametri molto simili. Le specificità del PRP sono integrate nell'articolo che disciplina le possibilità edificatorie della zona, ad eccezione di alcune disposizioni relative alla distanza dal fondo 66 RFD.

L'area per attrezzature pubbliche a lago è assegnata alla zona per scopi pubblici "Giardini pubblici a lago" (AP1), integrando nel RE le specificità del PRP.

Il posteggio sotterraneo previsto sul fondo 68 RFD è indicato sul *Piano dell'urbanizzazione*. La sua classificazione quale "Posteggio privato di interesse pubblico" è mantenuta in virtù della Convenzione tra il Comune e i proprietari allegata al PRP Casa Branca del mese di ottobre 2005, approvato dal CdS il 19.12.2006 (Ris. n. 6321), che ne fa un posteggio ad uso limitato e non a disposizione di qualsiasi utente. Il rimando alla Convenzione è integrato nelle prescrizioni particolari della Zona intensiva per l'abitazione A5.

#### Proposta di variante di PR



La proposta dettaglia della variante è visionabile nell'incarto completo pubblicato sul sito cantonale.

### 3. Adattamento alla LST del “PRP 2 Cantine”

Il *Piano Regolatore Particolareggiato 2 Cantine (PRP 2 Cantine)* è caratterizzato da un'impostazione urbanistica e da prescrizioni articolate che rendono complessa l'integrazione nel contesto del PR generale. Per questo motivo si procede ad un adattamento dello strumento pianificatorio ai disposti della LST, comprensivo della geo-informatizzazione.

Il perimetro del PRP viene ridotto, assegnando al PR generale tutte le componenti legate alla mobilità: il posteggio pubblico, la strada di collegamento (Lungolago Giuseppe Motta), il tratto di via Francesco Borromini per il quale il PRP prevede in parte una piazza e in parte una “fruizione pedonale privilegiata” e il collegamento tra il Lungolago Giuseppe Motta e via Francesco Borromini, previsto dal PRP stesso quale strada di servizio, nel frattempo già realizzata e integrata nel fondo 155 RFD di Via Francesco Borromini.

L'obiettivo è di avere un *Piano dell'urbanizzazione* generale completo di tutte le indicazioni sulla rete viaria, senza “buchi” e senza interruzioni. Questo approccio non pone comunque ostacoli rispetto alle intenzioni progettuali del PRP per quanto riguarda l'arredo dell'area pubblica, la moderazione del traffico e la parziale pedonalizzazione di via Francesco Borromini, che potranno in ogni caso essere realizzate tramite un progetto specifico. A questo scopo, il tratto di strada in questione è assegnato alla categoria delle strade prevalentemente pedonali.

Le indicazioni relative agli “elementi di moderazione”, ai passaggi pedonali, allo “stacco altimetrico” (lato sud-ovest della piazza), nonché al tipo di pavimentazione previsto, in quanto riconducibili all'impostazione progettuale di dettaglio, sono pertanto soppresse. Tali aspetti, infatti, attengono alla fase progettuale e non risultano pertinenti con la definizione dell'uso del suolo, propria della pianificazione territoriale. Resta peraltro, seppur in forma parziale, il richiamo alla necessità di allestire un progetto specifico all'interno dell'impianto normativo.

Il *Piano del Paesaggio* e il *Piano delle zone* del PRP (LALPT) sono unificati nel *Piano delle zone*. Gli azzonamenti e i vincoli rimangono invariati, se non con minime semplificazioni grafiche onde evitare doppioni.

Il *Piano del traffico* del PRP (LALPT) è invece semplicemente abrogato e non è sostituito da un corrispettivo *Piano dell'urbanizzazione*, in quanto tutti gli elementi relativi alle componenti della mobilità sono stati integrati nel PR generale, mentre gli elementi “secondari”, come le linee di costruzione, quelle di arretramento, le alberature e la piazza sono già rappresentate nel *Piano delle zone*.

#### Proposta di variante di PR

La proposta dettaglia della variante è visionabile nell'incarto completo pubblicato sul sito cantonale.



## ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

---

Nessuno degli oggetti della variante soggiace all'obbligo dell'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 LST.

Per ognuno di essi è già stato svolto in tempi recenti l'iter procedurale completo, con esame preliminare, informazione e partecipazione, adozione e approvazione.

Nel contesto della presente procedura si fa pertanto astrazione dell'esame preliminare del DT, ai sensi dell'art. 25, cpv. 2 LST.

## PROCEDURA DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

---

Gli atti della variante sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico comunale dal 19 gennaio 2026 al 17 febbraio 2026 compresi, previo avviso agli albi comunali, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani.

Durante il periodo di deposito degli atti è pervenuta un'unica osservazione da parte dei Signori Bernardi Marisa e Max e Galfetti Raffaella e Mauro, residenti a Melide.

L'osservazione dei signori Bernardi e Galfetti riguarda una variante di PR che prevedeva lo stralcio di vincoli AP dai fondi 50-58-43-538-769-596-731-674 RFD, non approvata dal Consiglio di Stato (ris. n. 6321 del 19.12.2006).

Gli autori delle osservazioni sono proprietari del fondo 526 RFD, gravato parzialmente da un vincolo per una zona per scopi pubblici.

Nessuna delle varianti oggetto del presente messaggio municipale concerne una modifica delle zone per scopi pubblici, tantomeno di una di quelle citate nelle osservazioni o quella presente sul fondo 526 RFD. Le osservazioni formulate dai signori Bernardi e Galfetti sono pertanto da ritenere non pertinenti, sia perché non riguardano gli oggetti delle varianti, sia perché fanno riferimento a procedure diverse da quella in consultazione, peraltro cresciute in giudicato.

### Decisione del Municipio

Con risoluzione n° 181 del 2.3.2026, il Municipio ha pertanto deciso di **confermare le varianti** così come illustrate nella documentazione posta in consultazione.

## PROSSIMI PASSI PROCEDURALI

---

### *Adozione*

Il Consiglio Comunale adotta la variante pianificatoria. Il Municipio la pubblica per un periodo di trenta giorni presso la Cancelleria comunale e trasmette gli atti al Consiglio di Stato (art. 27 LST, cpv. 1 e 2).

Tutta la procedura descritta, ad eccezione della procedura di informazione e partecipazione, si svolge sulla base della documentazione in forma di geodati caricati sul portale cantonale delle pubblicazioni.



MELIDE

Alla luce di quanto sopraesposto e richiamato l'incarto completo della Variante di PR pubblicato sul sito cantonale raggiungibile tramite il link indicato al punto 1. del seguente dispositivo di risoluzione;

previo esame della presente richiesta da parte delle Commissioni permanenti preposte, vi invitiamo a voler risolvere:

1. è adottata la *Variante di Piano Regolatore - Adeguamenti alla decisione del Consiglio di Stato n. 1702 del 09.04.2025 - Integrazione del PRP "Casa Branca" - Adattamento alla LST del "PRP 2 Cantine"*, pubblicata sul sito cantonale seguente:  
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=AdLST&idOggettoVariante=ch21zwfr010100000&idPubblicazione=3>



2. è ordinata la pubblicazione presso la Cancelleria Comunale di tutti gli atti *Variante di Piano Regolatore - Adeguamenti alla decisione del Consiglio di Stato n. 1702 del 09.04.2025 - Integrazione del PRP "Casa Branca" - Adattamento alla LST del "PRP 2 Cantine"* a norma dell'articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco  
Emiliano Delmenico

Il Segretario  
Alfio Vananti



Allegati: Rapporto di pianificazione del 16.04.2026

Per esame e rapporto:

- Commissione della gestione
- Commissione delle opere pubbliche
- Commissione delle petizioni

RM 359 – 27.4.2026



# PIANO REGOLATORE

## VARIANTI

ADEGUAMENTI ALLA DECISIONE

CONSIGLIO DI STATO N. 1702 DEL 09.04.2025

INTEGRAZIONE DEL PRP “CASA BRANCA”

ADATTAMENTO ALLA LST DEL “PRP 2 CANTINE”

## RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**Studi Associati SA**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55

e-mail [info@sasa.ch](mailto:info@sasa.ch)  
[www.sasa.ch](http://www.sasa.ch)

**Incarto per l'adozione del Consiglio  
comunale (art. 27 Lst)**

16 aprile 2026

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
1.1 PROCEDURA SVOLTA E SITUAZIONE PIANIFICATORIA	3
1.2 OGGETTO DELLE VARIANTI	3
<b>2. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b>	<b>4</b>
<b>3. VARIANTI DI PIANO REGOLATORE</b>	<b>5</b>
3.1 ADEGUAMENTI ALLA DECISIONE CONSIGLIO DI STATO N. 1702 DEL 09.04.2025	5
3.1.1 Ridefinizione dei posteggi privati	5
3.1.2 Completamento delle fermate del trasporto pubblico	8
3.1.3 Completamento delle linee d'arretramento	10
3.2 INTEGRAZIONE NEL PR DEL PRP "CASA BRANCA"	11
3.3 ADATTAMENTO ALLA LST DEL "PRP 2 CANTINE"	15
<b>4. PROCEDURA</b>	<b>20</b>
<b>5. ALLEGATI</b>	<b>20</b>

## **1. PREMESSA**

### **1.1 PROCEDURA SVOLTA E SITUAZIONE PIANIFICATORIA**

Nel contesto dell'adattamento del Piano regolatore (PR) alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), nel 2018 il Municipio di Melide ha deciso di procedere in un primo tempo con l'elaborazione del Regolamento edilizio (RE), che è stato oggetto dell'esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio (DT) il 16 aprile 2019.

Sulla scorta delle indicazioni dell'EP, il Municipio ha ritenuto di integrare nell'adattamento del PR alla LST anche alcune varianti puntuali, messe in consultazione dal 14 gennaio 2020 al 12 febbraio 2020 assieme alla proposta di RE, al Piano delle zone (PZ) e al Piano dell'urbanizzazione PU.

Il progetto di PR è stato sottoposto al legislativo comunale che l'ha adottato nella seduta del 21 dicembre 2020 a cui è seguita la pubblicazione dal 17 maggio 2021 al 15 giugno 2021. Contro le varianti non sono stati inoltrati ricorsi.

A seguito della domanda del Municipio del 21 maggio 2021 il Municipio, il Consiglio di Stato (CdS) ha emanato la sua decisione di approvazione il 9 aprile 2025, con Ris. n. 1702.

A seguito della decisione di approvazione del CdS, il municipio ha avviato l'iter pianificatorio per l'adeguamento del PR, ponendolo in consultazione ai sensi dell'art. 26 LST dal dal 19 gennaio 2026 al 17 febbraio 2026 (cap. 2).

### **1.2 OGGETTO DELLE VARIANTI**

Con l'approvazione dell'adeguamento del PR alla LST il CdS ha ordinato al Municipio di allestire tre varianti puntuali:

- la ridefinizione dei posteggi privati, approvati, ma che non devono essere rappresentati nel Piano dell'urbanizzazione (cap. 3.1.1);
- il completamento delle fermate del trasporto pubblico, indicando nel Piano dell'urbanizzazione le fermate non segnalate (cap. 3.1.2);
- il completamento delle linee d'arretamento laddove esse non sono rappresentate (cap. 3.1.3).

Contestualmente alle varianti ordinate dal CdS, il Municipio ha ritenuto necessario verificare la congruenza dell'insieme degli strumenti pianificatori, da cui è emersa la necessità di procedere alle seguenti operazioni di allineamento al nuovo assetto del PR:

- l'integrazione del Piano regolatore particolareggiato Casa Branca nel Piano regolatore generale, in considerazione dell'avvenuta edificazione dell'area (cap.3.2);
- l'adattamento del Piano regolatore particolareggiato 2 (Cantine) alla LST (cap. 3.3).

## 2. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Gli atti della variante sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Melide dal 19 gennaio 2026 al 17 febbraio 2026 compresi, previo avviso agli Albi comunali, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani.

Durante il periodo di deposito degli atti è pervenuta un'unica osservazione:

- Signori, Bernardi Marisa e Max e Galfetti Raffaella e Mauro, Melide

### Osservazioni

L'osservazione dei signori Bernardi e Galfetti riguarda una variante di PR che prevedeva lo stralcio di vincoli AP dai fondi n. 50-58-43-538-769-596-731-674, non approvata dal CdS (Ris. n. 6321 del 19.12.2006) perché lo stralcio proposto risultava "non essere sufficientemente suffragato da motivazioni di interesse pubblico".

Gli autori delle osservazioni, proprietari del fondo n. 526, gravato parzialmente da un vincolo per una zona per scopi pubblici, sembrano concludere che sulla scorta della citata decisione del CdS, il PR di Melide non disponga a tutt'oggi né delle motivazioni pianificatorie né delle indicazioni sulle conseguenze finanziarie per giustificare il vincolo delle zone AP a lago (ora zona per scopi pubblici).

### Considerazioni

Le varianti poste in consultazione dal 19 gennaio 2026 al 17 febbraio 2026 riguardano:

- la corretta rappresentazione di alcuni posteggi privati;
- l'indicazione di alcune fermate del trasporto pubblico;
- il completamento delle linee di arretramento sui piani;
- la trasposizione del PRP Casa Branca nel PR (senza modifiche);
- l'adattamento del PRP 2 (Cantine) alla LST.

Nessuna di queste varianti concerne una modifica delle zone per scopi pubblici, tantomeno di una di quelle citate nelle osservazioni o quella presente sul fondo n. 526.

Le osservazioni formulate dai signori Bernardi e Galfetti sono pertanto da ritenere non pertinenti, sia perché non riguardano gli oggetti delle varianti, sia perché fanno riferimento a procedure diverse da quella in consultazione, peraltro cresciute in giudicato.

A titolo abbondanziale, si osserva che la decisione del CdS menzionata nelle osservazioni, rilevava la mancanza delle giustificazioni per stralciare le zone AP e non per istituirle, ritenendole infatti giustificate da "obiettivi e indirizzi pianificatori di ordine superiore". Inoltre, contrariamente a quanto asserito nelle osservazioni, facendo riferimento agli oneri espropriativi per l'acquisizione delle aree AP/EP, il CdS ricordava che in virtù dei disposti dell'art. 38 cpv 2 LE, è data la possibilità di conteggiare gli indici, con la cessione gratuita dei fondi.

### Decisione del Municipio

Con RM 181 del 02.03.2026, il Municipio di Melide ha deciso di **confermare le varianti** così come illustrate nella documentazione posta in consultazione.

### 3. VARIANTI DI PIANO REGOLATORE

#### 3.1 ADEGUAMENTI ALLA DECISIONE CONSIGLIO DI STATO N. 1702 DEL 09.04.2025

##### 3.1.1 Ridefinizione dei posteggi privati

Il Piano dell'urbanizzazione riprende sul Lungolago Giuseppe Motta alcuni vincoli di posteggio così come dal Piano regolatore in vigore. Essi corrispondono alle aree evidenziate in giallo con sovrapposte le sigle P2 in rosso (fondi n. 114 e 84), P3 (fondo n. 100), P5 (fondi n. 102 e 75), P6 (fondo n. 128), P7 (fondo n. 94) e P8 (fondi n. 90 e 92). Tali posteggi sono disciplinati dal cpv 5 dell'art. 60 del Regolamento edilizio.

Dalla legenda del Piano dell'urbanizzazione e dal tenore della citata norma risulta che trattasi chiaramente di posteggi privati.

Secondo il cpv 1 dell'art. 28 RLST nel Piano dell'urbanizzazione sono da indicare unicamente i posteggi pubblici, ossia i posteggi accessibili ad una cerchia indeterminata di persone.

Non sono contestati i vincoli di posteggio P2, P3, P5, P6, P7 e P8 ed il loro disciplinamento ai sensi dell'art. 60 Regolamento edilizio, bensì la loro rappresentazione nel piano dell'urbanizzazione.

##### Proposta di variante di PR

I posteggi privati, approvati, non devono essere rappresentati nel Piano dell'urbanizzazione. Sono pertanto proposte le seguenti modifiche dei piani:

1. nel **Piano delle zone**, questi posteggi sono rappresentati come posteggi privati giusta l'indicazione dell'art. 60 RE, cpv. 5 (Figura 2);
2. nel **Piano dell'urbanizzazione** essi sono rappresentati allo stesso modo dell'area insediativa, modificando la dicitura della legenda in "zone edificabili e posteggi privati" al posto di "zone edificabili" (Figura 4).

Non sono previste modifiche normative.

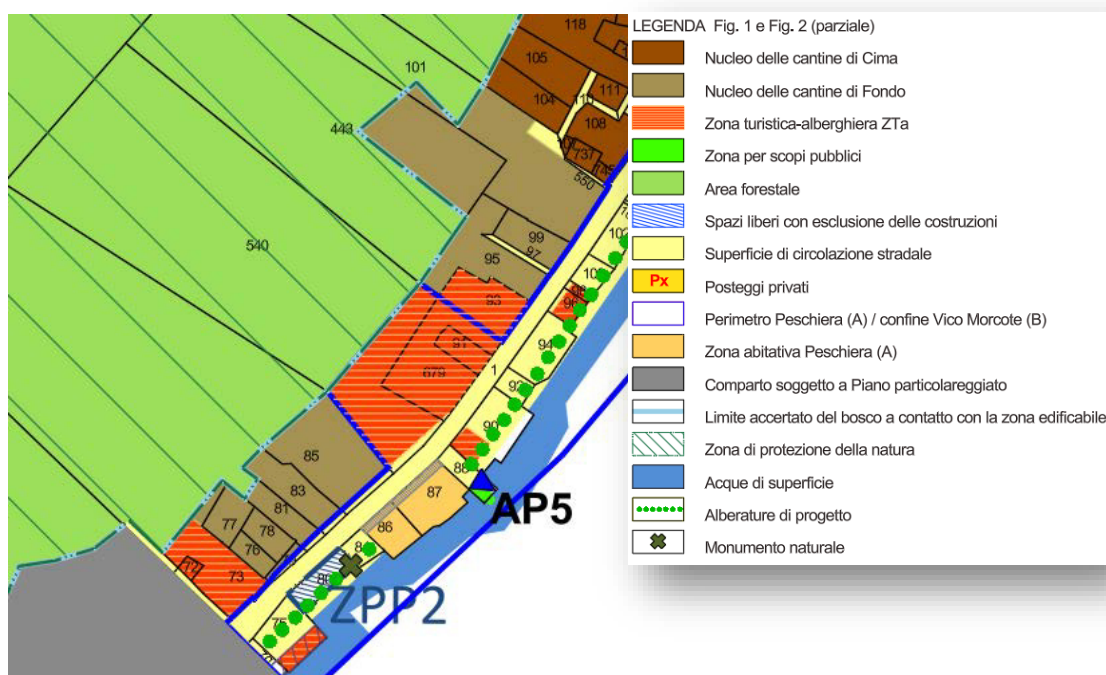


Figura 1 Piano delle zone non approvato (estratto), 1:2'000

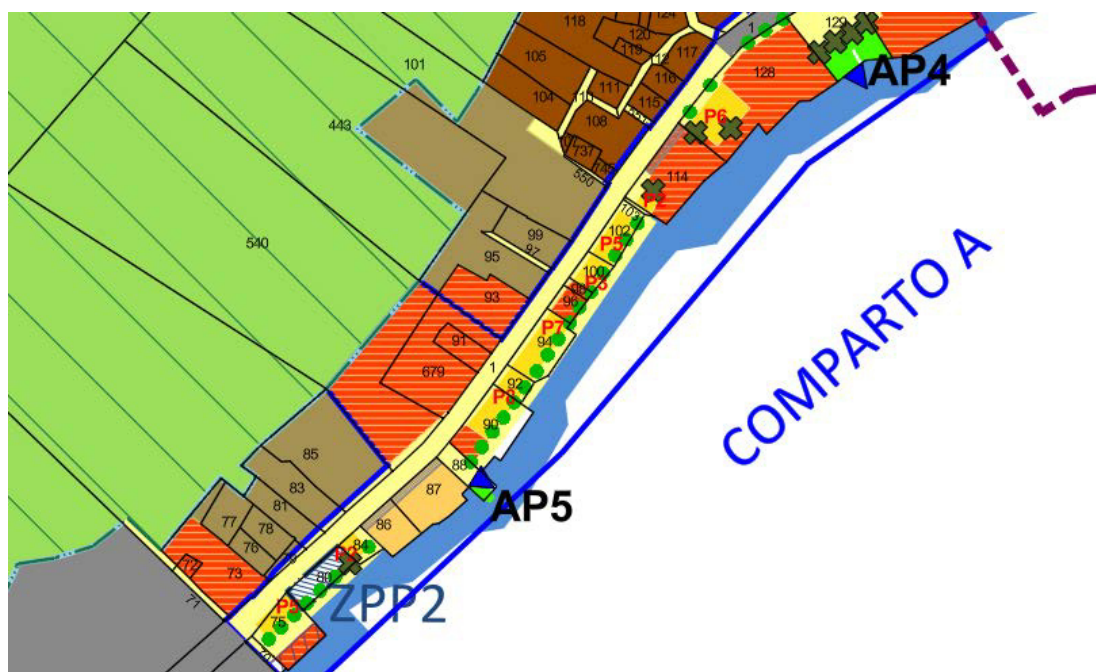


Figura 2 Piano delle zone, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

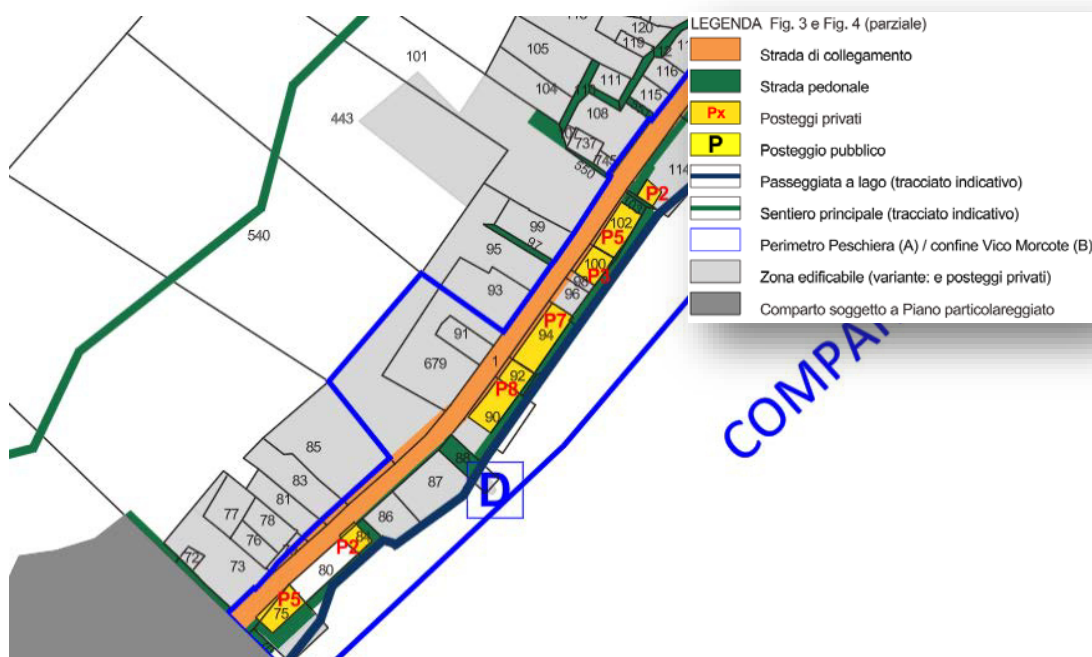


Figura 3 Piano dell'urbanizzazione non approvato (estratto), 1:2'000

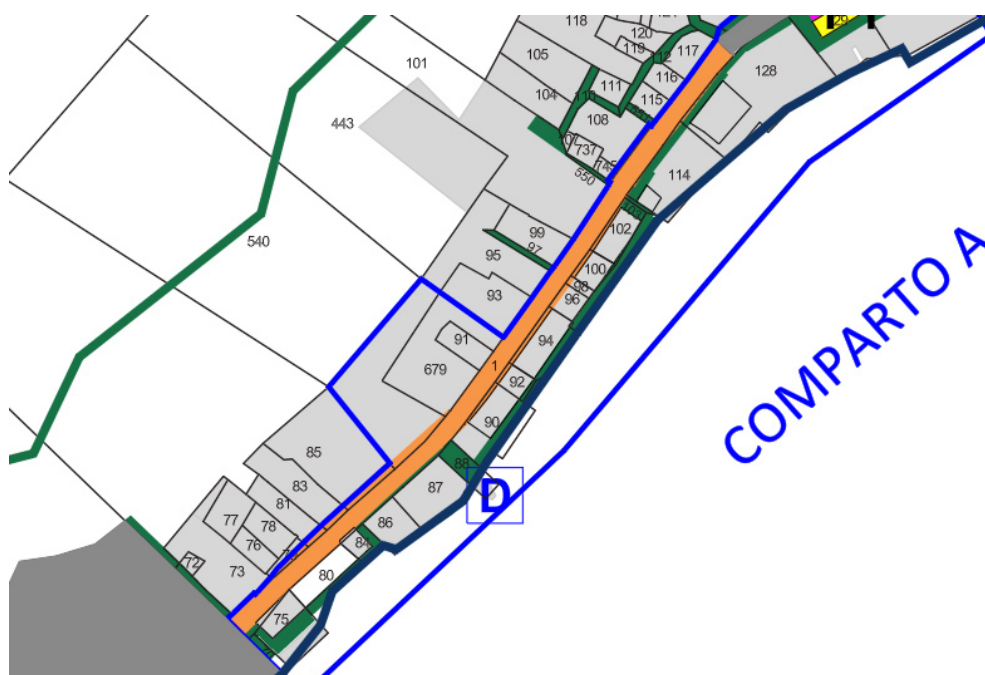


Figura 4 Piano dell'urbanizzazione, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

### 3.1.2 Completamento delle fermate del trasporto pubblico

La denominazione dell'elemento "Fermata bus" nel Piano dell'urbanizzazione all'altezza del fondo N. 129 non è formalmente corretta ai sensi delle *Linee guida* cantonali. Essa deve essere rinominata "Fermata del trasporto pubblico".

Inoltre, la rappresentazione delle "fermate bus" nel Piano dell'urbanizzazione non considera le fermate esistenti di "Melide FFS", "Melide, Stazione", "Melide, Piazza Moretti", "Melide, Cantine" e "Melide, Villa Magnolia".

Tutte le fermate segnalate dal Consiglio di Stato si trovano all'interno del sedime stradale. Sebbene le *Linee guida* cantonali specificino che tale tipologia di fermate non dovrebbe essere rappresentata nel PU come superficie, d'intesa con l'Ufficio della pianificazione locale si propone, in alternativa alla redazione di un allegato grafico dedicato, di indicare le fermate dei mezzi pubblici ubicate all'interno del sedime stradale sotto forma di punti.

Esse sono state definite considerando i seguenti aspetti:

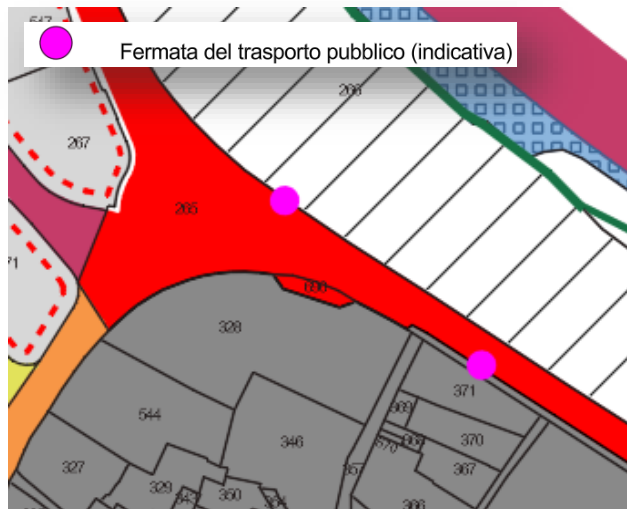
- di recente, la fermata "Piazza Moretti" in direzione del nucleo, che era ubicata in sede propria, è stata spostata all'interno della carreggiata;
- lo spostamento di alcune fermate del trasporto pubblico, così come previsto dal progetto di moderazione messo in esercizio a fine ottobre 2025;
- la riorganizzazione delle fermate del trasporto pubblico presso la stazione FFS secondo le indicazioni del progetto definitivo della sistemazione della fermata FFS<sup>1</sup>, con una nuova fermata su Via Cantonale, direzione Bissone (di fronte al Bar Felice), l'avanzamento della fermata in direzione di Lugano prima della rotatoria e la soppressione delle fermate lungo via Giulio Pocobelli.

---

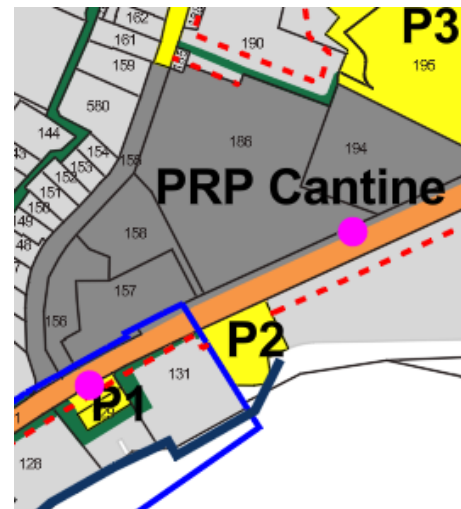
<sup>1</sup> Progetto AS25 Melide: Lugano-Melide, binari di giro corsa, Parte 2: Fase 1 + Fase 2, Progetto definitivo, 17.12.2024, FFS Infrastruttura, Bellinzona

Proposta di variante di PR

1. Il **Piano dell'urbanizzazione** è modificato come segue (Figura 5):
  - a. le fermate dei mezzi pubblici, tutte situate all'interno del sedime stradale, vengono rappresentate come punti, la cui posizione ha carattere indicativo;
  - b. l'area della fermata "Piazza Moretti" in direzione del nucleo è assegnata alla destinazione posteggio pubblico P1;
  - c. nella legenda l'indicazione "Fermata bus" è sostituita da "Fermata del trasporto pubblico (indicativa)".



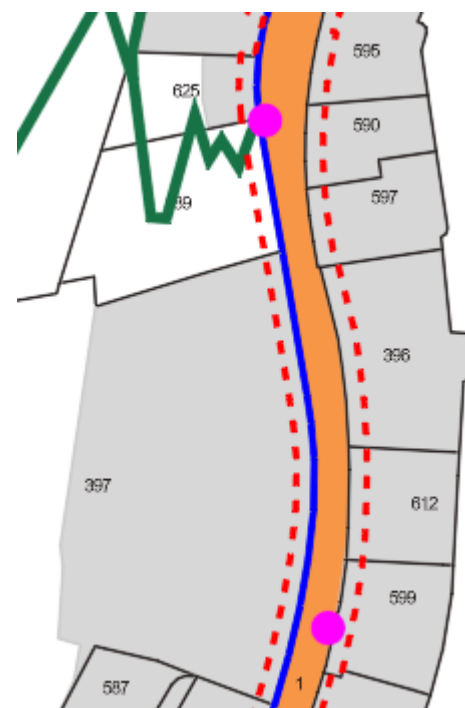
Melide FFS e Melide Stazione



Melide Piazza Moretti



Melide Cantine



Melide Villa Magnolia

Figura 5 Piano dell'urbanizzazione, proposta di modifica (estratti), 1:2'000

### 3.1.3 Completamento delle linee d'arretramento

Le linee d'arretramento non sono rappresentate in modo completo. Il Consiglio di Stato evidenzia la fascia che si estende lungo il Lungolago Giuseppe Motta dal fondo n. 32 in direzione nord, rammentando che le linee d'arretramento devono interessare tutte le zone edificabili (incluse quelle per edifici ed attrezzature pubbliche), ad eccezione dei nuclei e che esse devono essere definite anche lungo l'autostrada.

Di fatto nel PR di Melide sono presenti unicamente due linee di arretramento: in corrispondenza dei fondi n. 268 e n. 733 (TeleTicino) a valle del Lungolago Giuseppe Motta, dal confine con Vico Morcote fino al fondo n. 29, in località Cantine di Fondo.

#### Proposta di variante di PR

1. Dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione sono abrogate le linee di arretramento in vigore;
2. Sono definite le linee di arretramento a lato della superficie di circolazione stradale nelle zone edificabili A2, A2S, A3, A5, ACO5, ZTa, ZTb, ZTc, ZM, Zona abitativa Peschiera e nelle zone per scopi pubblici:
  - a. sul **Piano delle zone** (Allegato 1)
  - b. e sul **Piano dell'urbanizzazione** (Allegato 2):

Quale distanza di arretramento dall'area pubblica sono in linea di principio applicate le misure indicate dall'art. 9, cifra IV, cpv. 2 RE:

- 4.00 ml dal ciglio delle strade e piazze cantonali;
- 3.00 ml dal ciglio delle strade e piazze comunali;
- 3.00 ml dal ciglio dei percorsi pedonali interni alle zone, sentieri e strade private.

Le linee di arretramento sono adattate in funzione della situazione urbanistica e dell'assetto fondiario, così come in caso di conflitti rilevanti con l'edificazione esistente, in modo da non pregiudicare le possibilità edificatorie dei fondi.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade nazionali (tratta di scorrimento della N2 e bretelle di entrata e uscita), sono state considerate le linee di allineamento definite da USTRA e disponibili tramite il servizio mappe del Cantone Ticino ([map.geo.ti.ch](http://map.geo.ti.ch)).

### 3.2 INTEGRAZIONE NEL PR DEL PRP “CASA BRANCA”

In considerazione dell'avvenuta edificazione dell'area soggetta al PRP, che interessa unicamente due fondi, uno dei quali assegnato alla zona per attrezzature pubbliche, i suoi contenuti possono essere integrati nel PR generale, individuando le assegnazioni più idonee e integrando il RE con le eventuali precisazioni normative necessarie.

La zona residenziale è assegnata alla Zona intensiva per l'abitazione A5, che prevede delle destinazioni e dei parametri molto simili. Le specificità del PRP sono integrate nell'articolo che disciplina le possibilità edificatorie della zona, ad eccezione delle disposizioni relative alla distanza dal fondo n. 66, in quanto i due subalterni I e N sono stati demoliti.

L'area per attrezzature pubbliche a lago è assegnata alla zona per scopi pubblici “Giardini pubblici a lago” (AP1), integrando nel RE le specificità del PRP.

Il posteggio sotterraneo previsto sul fondo n. 68 nel Piano dell'urbanizzazione è indicato sul Piano dell'urbanizzazione. La sua classificazione quale “posteggio privato di interesse pubblico” è mantenuta in virtù della Convenzione tra il Comune e i proprietari allegata al PRP Casa Branca del mese di ottobre 2005, approvato dal CdS il 19.12.2006 (Ris. n. 6321), che ne fa un posteggio ad uso limitato e non a disposizione di qualsiasi utente. Il rimando alla Convenzione è integrato nelle prescrizioni particolari della Zona intensiva per l'abitazione A5.

#### Proposta di variante di PR

#### 1. Modifiche del **Regolamento edilizio**

- a. Modifica dell'**art. 29 Zona intensiva per l'abitazione (A5)**, con l'introduzione delle indicazioni specifiche delle NAPR PRP Casa Branca relative al fondo n. 68.

Art. 29	<sup>1</sup> (omissis)
Zona intensiva	<sup>2</sup> (omissis)
per l'abitazione	<sup>3</sup> (omissis)
	<sup>4</sup> Valgono le seguenti norme particolari:

##### I. Parametri edificatori

- |    |                                 |          |
|----|---------------------------------|----------|
| a) | indice di sfruttamento massimo: | 0.9      |
| b) | altezza massima:                | 15.00 ml |
| c) | distanza minima da confine:     | 5.00 ml  |
| d) | distanza minima tra fabbricati: | 10.00 ml |

**Essi non si applicano al fondo n. 68 (cifra III, lett. f).**

##### II. (omissis)

##### III. Prescrizioni particolari

- a) (omissis)
- b) (omissis)
- c) (omissis)
- d) (omissis)
- e) (omissis)

##### **f) per il fondo n. 68 si applicano le seguenti prescrizioni**

##### **1. Il progetto d'insediamento deve tener conto dei seguenti indirizzi urbanistici:**

- i. l'insediamento deve essere concepito come impianto di nicchia in relazione all'insenatura del lago**
- ii. l'impianto insediativo deve essere articolato almeno in quattro unità edilizie suddivise da passanti di almeno 5 m di larghezza. I passanti devono permettere una trasparenza visuale del fronte lago verso il versante e parallelamente costituire un elemento di rottura della contiguità verso il lago**
- iii. le facciate dell'impianto devono distare almeno 8 m dal ciglio ovest della strada cantonale (linea d'arretramento)**

**2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori**

- i. superficie utile lorda 5'700 m<sup>2</sup>
- ii. altezza del fabbricato 15 m
- iii. distanza dai percorsi pedonali 3 m

**3. La destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività lavorative compatibili con la residenza. È istituito un vincolo di destinazione a residenza primaria pari al 25% della superficie utile lorda ammessa. Deroghe a questa percentuale sono ammesse solo per motivi d'interesse pubblico.**

**4. È obbligatoria la formazione di un posteggio privato interrato d'interesse pubblico con la capacità di 50 stalli. Obblighi i diritti sull'uso di questo parcheggio sono stabiliti nella Convenzione tra Comune proprietari allegata al PRP Casa Branca approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 6321 del 19.12.2006.**

IV. (omissis)

b. Modifica dell'**art.40 Zona per scopi pubblici**, con l'aggiunta del fondo n. 69 all'elenco dei fondi assegnati alla zona per scopi pubblici AP1 "Giardini pubblici a lago".

Art. 40 <sup>1</sup> (omissis)

Zona per <sup>2</sup> (omissis)

scopi <sup>3</sup> (omissis)

pubblici

<sup>4</sup> Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1 Giardini pubblici a lago. Sui mapp. 394, 723, 674, 526, 596, 731, 769, 43, 50, 34/35, **69**.

**Sul fondo n. 69 è prevista la realizzazione di panchine di sosta ed una fontana con arredo di pregio. Non sono ammessi interventi d'arredo non conformi al principio di tutela come spazio libero. La sistemazione dell'area deve avvenire in modo unitario e deve garantire l'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.**

GdS: II

(omissis)

2. Modifiche del **Piano delle zone** (Figura 7)
  - a. Assegnazione della parte del fondo n. 68 assoggettato al PRP “Casa Branca” alla zona intensiva per l’abitazione A5, con il mantenimento dei parametri e delle prescrizioni edilizie specifiche riprese dal PRP
  - b. Inserimento della zona per scopi pubblici, quale AP1 “giardini pubblici”
  - c. Inserimento della zona di pericolo potenzialmente soggetta a crollo di rocce
  - d. Inserimento della tratta panoramica
  - e. Inserimento delle alberature di progetto
  - f. Inserimento dei monumenti naturali



Figura 6 Piano delle zone in vigore (estratto), 1:2'000

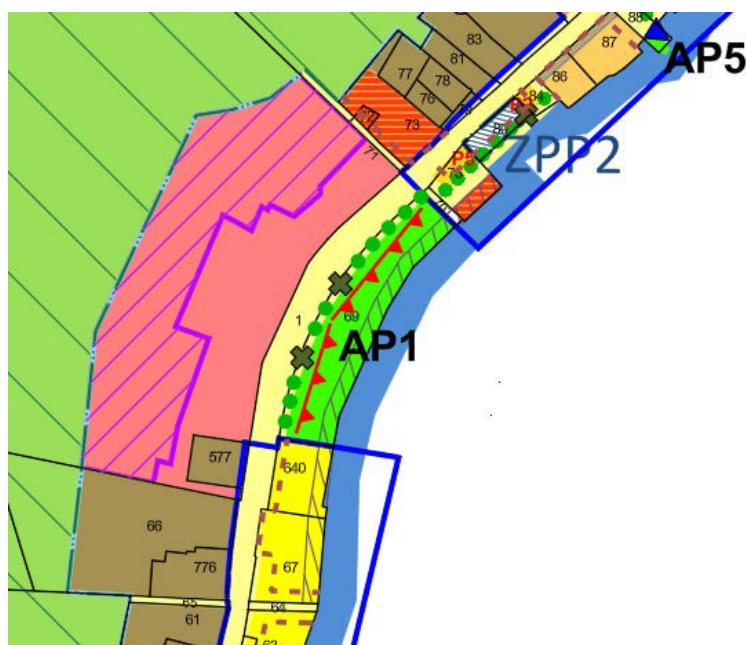


Figura 7 Piano delle zone, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

3. Modifiche del **Piano dell'urbanizzazione** (Figura 9)
  - a. Inserimento della strada di collegamento
  - b. Inserimento del posteggio privato di interesse pubblico

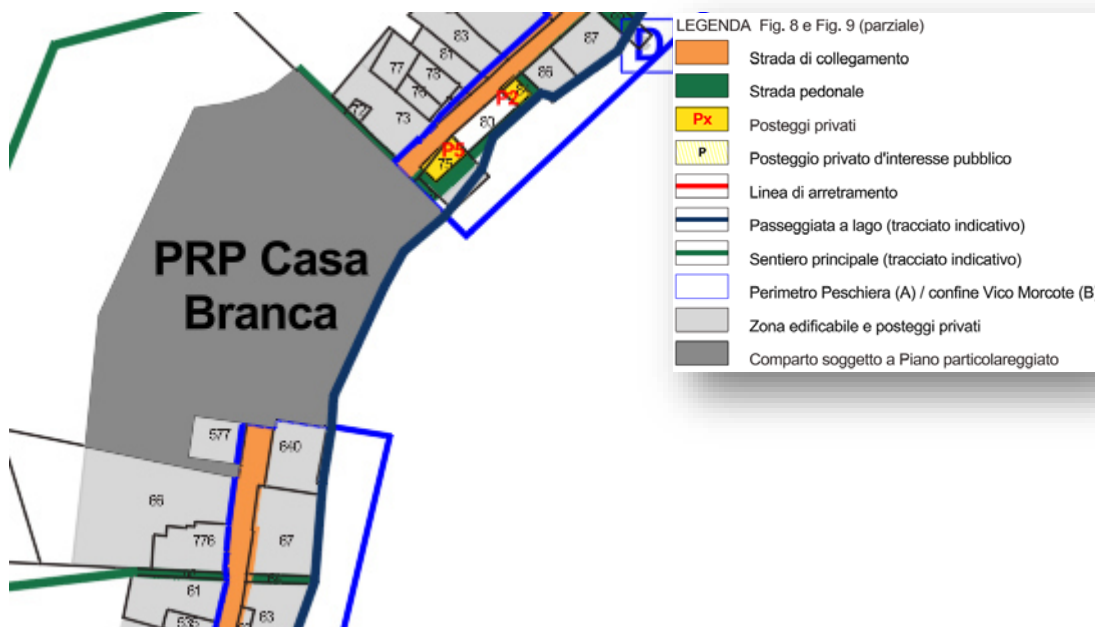


Figura 8 Piano dell'urbanizzazione in vigore (estratto), 1:2'000

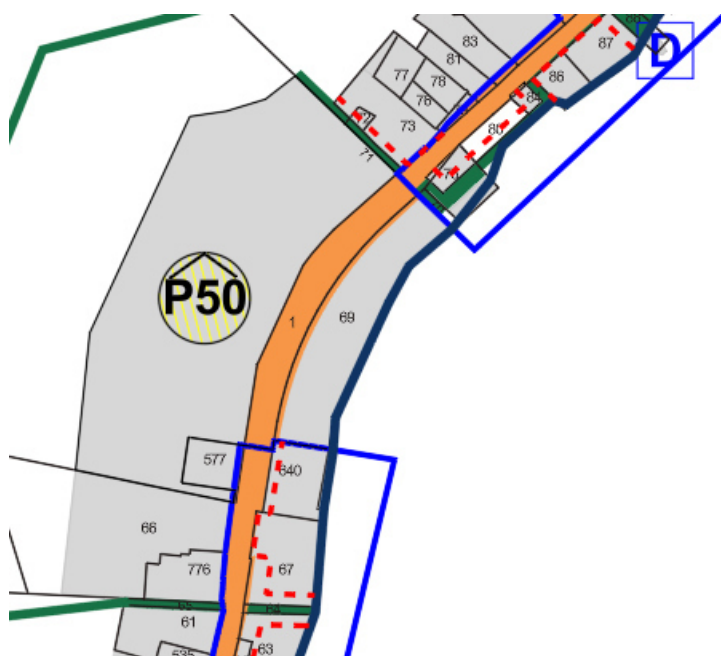


Figura 9 Piano dell'urbanizzazione, proposta di variante (estratto), 1:2'000

### 3.3 ADATTAMENTO ALLA LST DEL “PRP 2 CANTINE”

Il PRP 2 (Cantine) è caratterizzato da un'impostazione urbanistica e da prescrizioni articolate che rendono complessa l'integrazione nel contesto del PR generale. Per questo motivo si procede ad un adattamento dello strumento pianificatorio ai disposti della LST, comprensivo della geo-informatizzazione.

Il perimetro del PRP viene ridotto, assegnando al PR generale tutte le componenti legate alla mobilità: il posteggio pubblico, la strada di collegamento (Lungolago Giuseppe Motta), il tratto di via Francesco Borromini per il quale il PRP prevede in parte una piazza e in parte una “fruizione pedonale privilegiata” e il collegamento tra il Lungolago Giuseppe Motta e via Francesco Borromini, previsto dal PRP stesso quale strada di servizio, nel frattempo già realizzata e integrata nel fondo 155 di Via Francesco Borromini.

L'obiettivo è di avere un Piano dell'urbanizzazione generale completo di tutte le indicazioni sulla rete viaria, senza “buchi” e senza interruzioni. Questo approccio non pone comunque ostacoli rispetto alle intenzioni progettuali del PRP per quanto riguarda l'arredo dell'area pubblica, la moderazione del traffico e la parziale pedonalizzazione di via Francesco Borromini, che potranno in ogni caso essere realizzate tramite un progetto specifico. A questo scopo, il tratto di strada in questione è assegnato alla categoria delle strade prevalentemente pedonali.

Le indicazioni riguardanti gli “elementi di moderazione”; i passaggi pedonali, lo “stacco altimetrico” (lato sud ovest della piazza), così come quelle sul tipo di pavimentazione prevista in quanto legati all'impostazione progettuale di dettaglio, sono pertanto soppresse, in quanto di ordine progettuale e non pertinenti con la definizione dell'uso del suolo, proprio della pianificazione territoriale. L'accento alla necessità di allestire un progetto specifico è peraltro in parte mantenuto nell'impianto normativo.

Il Piano del Paesaggio e il Piano delle zone del PRP (LALPT) sono unificati nel Piano delle zone. Gli azzonamenti e i vincoli rimangono invariati, se non con minime semplificazioni grafiche onde evitare doppioni.

Il Piano del traffico del PRP (LALPT) è invece semplicemente abrogato e non è sostituito da un corrispettivo Piano dell'urbanizzazione, in quanto tutti gli elementi relativi alle componenti della mobilità sono stati integrati nel PR generale, mentre gli elementi “secondari”, come le linee di costruzione, quelle di arretramento, le alberature e la piazza sono già rappresentate nel Piano delle zone.

Proposta di variante di PR

Il PRP viene mantenuto, adeguandolo alla LST, con le seguenti modifiche:

1. Modifica del limite del PRP nel **Piano delle zone** (Figura 11):
  - a. esclusione dal PRP del fondo n. 195 (destinato a posteggio pubblico P3), che viene assegnato alla superficie di circolazione stradale.
  - b. esclusione dal PRP del tratto di strada cantonale (fondo n. 1, Lungolago Giuseppe Motta) e di tutto il fondo n. 155, che integra anche la strada di servizio realizzata tra il Lungolago Giuseppe Motta e via Francesco Borromini (già fondo n. 158, parz.), che sono assegnati alla superficie di circolazione stradale;
  - c. l'alberatura prevista lungo il Lungolago Giuseppe Motta è classificata come "alberature di progetto".

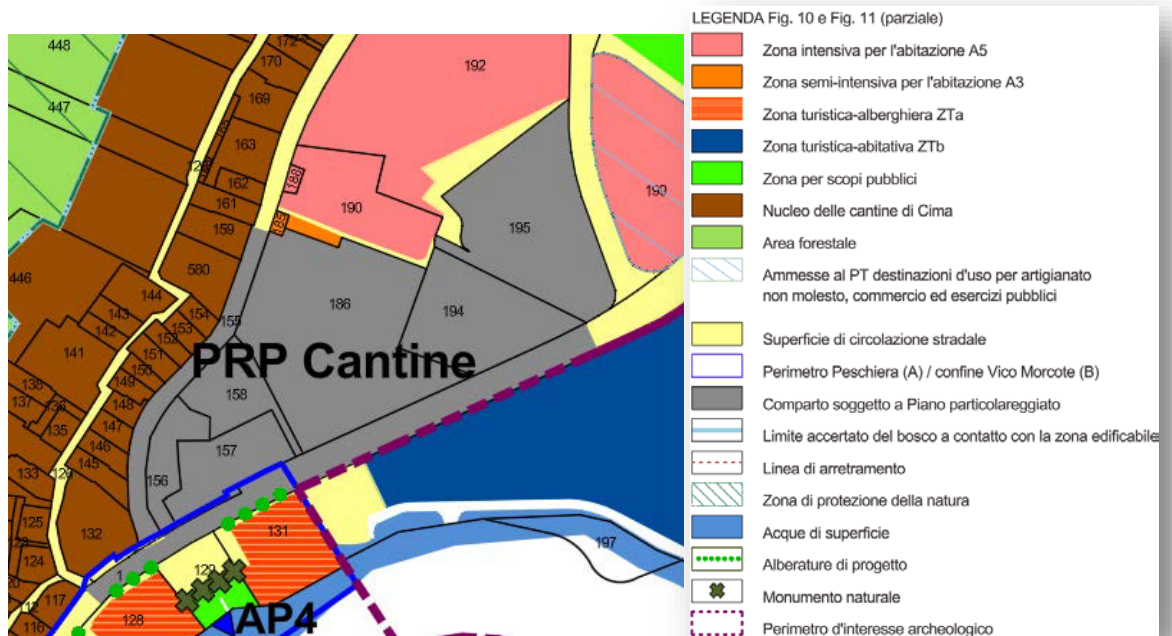


Figura 10 Piano delle zone in vigore (estratto), 1:2'000

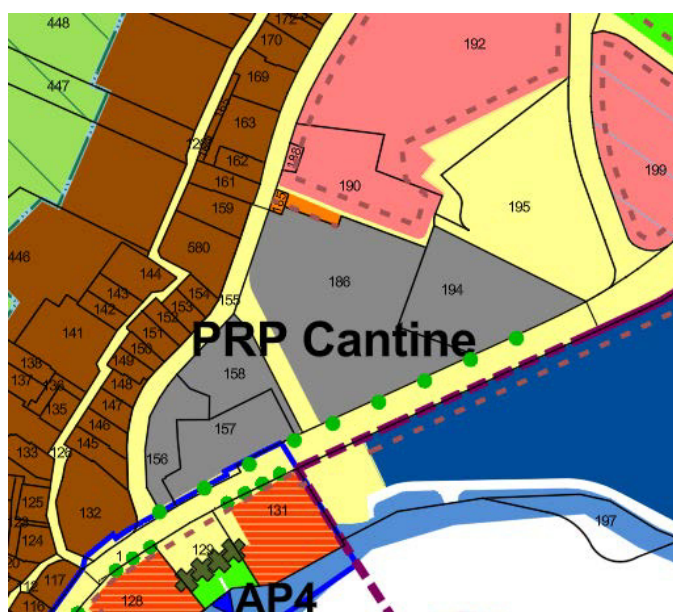


Figura 11 Piano delle zone, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

2. Modifica del limite del PRP nel **Piano dell'urbanizzazione** come segue (Figura 13):
- esclusione dal PRP del posteggio fondo n. 195, classificato come posteggio pubblico P3;
  - esclusione dal PRP del tratto di strada cantonale (fondo n. 1, Lungolago Giuseppe Motta), assegnato alle strade di collegamento;
  - esclusione dal PRP della parte di fondo n. 155 a contatto con la zona nucleo (via Francesco Borromini), assegnato alle strade prevalentemente pedonali;
  - esclusione dal PRP della parte di fondo n. 155 dove è stata realizzata la strada che collega tra il Lungolago Giuseppe Motta e via Francesco Borromini (già fondo n. 158, parz.), assegnata alle strade di servizio;

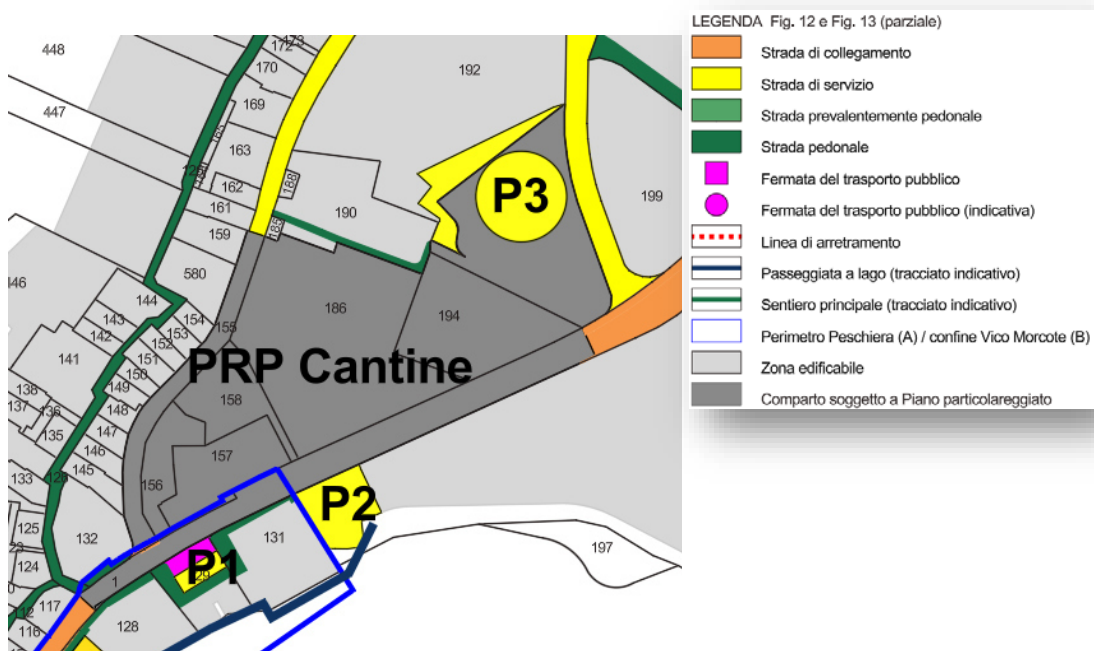


Figura 12 Piano dell'urbanizzazione in vigore (estratto), 1:2'000

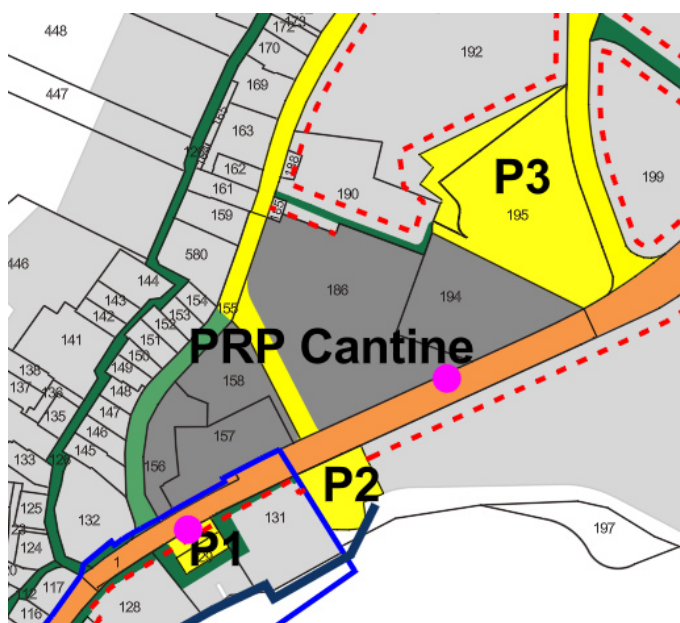


Figura 13 Piano dell'urbanizzazione, proposta di modifica (estratto), 1:2'000

3. Il **PRP 2 Cantine**, nel suo nuovo perimetro di cui ai p.ti 1 e 2, è adattato alla LST:

a. il Piano del Paesaggio e il Piano delle zone (LALPT) sono abrogati e i loro contenuti sono trasposti e unificati nel Piano delle zone, con i seguenti adattamenti puntuali (Figura 14):

- la Piazza è assegnata alla zona per scopi pubblici;
- gli spazi liberi privati con esclusione delle costruzioni del Piano delle zone (LALPT) sono assimilati agli spazi liberi privati del Piano del paesaggio (LALPT) e sono raffigurati nel Piano delle zone (LST) come zona sovrapposta.



Figura 14 PRP2 Cantine, Piano delle zone, proposta di modifica, 1:2'000

b. il Piano del traffico del PRP (LALPT):

- ritenuto che tutte le componenti legate alla mobilità sono assegnate al Piano dell'urbanizzazione del PR generale;
- considerato che le linee di costruzione, le linee di arretramento, le alberature di progetto e la zona per scopi pubblici sono già indicate nel Piano delle zone di cui al precedente p.to 3.a;

non necessita di una trasposizione in un Piano dell'urbanizzazione ed è abrogato.

- c. le Norme di attuazione PRP 2 Cantine sono trasposte nel Regolamento edilizio PRP 2 Cantine, in funzione delle modifiche ai piani e delle necessità di adattamento alla LST:

Art. 1	base legale	sostituzione dei riferimenti LALPT con quelli LST
Art. 2	comprensorio	adeguamento in funzione delle modifiche del perimetro
Art. 4	componenti	eliminazione del Piano del paesaggio e del Piano del traffico
Art. 5	spazi liberi privati	spostamento nella sezione "Piano delle zone" (nuovo: art. 10)
Art. 6	alberature di progetto	spostamento nella sezione "Piano delle zone" (nuovo: art. 11)
Art. 7	gradi di sensibilità al rumore	spostamento nella sezione "Piano delle zone" (nuovo art. 12)
Art. 13	componenti	abrogato, in quanto è stato abrogato il Piano del traffico
Art. 14	strada di collegamento locale	abrogato, in quanto esclusa dal perimetro del PRP
Art. 15	strada di servizio comunale	abrogato, in quanto esclusa dal perimetro del PRP
Art. 16	marciapiede a monte della strada di collegamento locale	abrogato, in quanto escluso dal perimetro del PRP
Art. 17	strada con fruizione pedonale privilegiata	abrogato, in quanto esclusa dal perimetro del PRP
Art. 18	piazza pubblica	spostamento nella sezione "Piano delle zone" (nuovo: art. 13)  Aggiunta di nuovo cpv. <i>"La piazza è oggetto di una sistemazione urbanistica, sulla scorta delle indicazioni di un progetto allestito dal Comune."</i>
Art. 19	posteggi pubblici	abrogato, in quanto esclusi dal perimetro del PRP
Art. 23	deroghe	sostituzione del riferimento alle NAPR con quello al RE (nuovo: art. 17)

- d. modifica delle Norme di attuazione PRP 2 Cantine.

In considerazione della volontà del Municipio di ridurre la quota di residenze secondarie nel Comune (cfr. imposizione del 100% di residenza primaria nella Zona intensiva per l'abitazione A5) e di uniformare la regolamentazione delle residenze all'interno del comparto del PRP (si veda la destinazione della zona residenziale turistica RT3), si introduce il vincolo di residenza primaria anche per la zona residenziale commerciale RC3:

Art. 10	zona residenziale commerciale RC3 (nuovo art. 7)	Modifica del cpv. 2 in <i>"La destinazione d'uso è di tipo residenziale primaria e commerciale ..."</i>
---------	--	--

## 4. PROCEDURA

Nessuno degli oggetti della variante soggiace all'obbligo dell'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 LST.

Per ognuno di essi è già stato svolto in tempi recenti l'iter procedurale completo, con esame preliminare, informazione e partecipazione, adozione e approvazione.

Nel contesto della presente procedura si fa pertanto astrazione dell'esame preliminare del DT, ai sensi dell'art. 25, cpv 2 LST.

L'iter per l'allestimento dell'incarto segue la procedura ai sensi degli artt. 25 - 31 Lst.

1. Allestimento della documentazione e approvazione da parte del Municipio.
2. Informazione pubblica e partecipazione: l'informazione deve essere adeguata all'importanza della pianificazione e alla cerchia degli interessati. L'annuncio del deposito degli atti deve avvenire almeno cinque giorni prima agli albi comunali, sul FU e nei quotidiani. Gli atti sono depositati per trenta giorni presso la Cancelleria comunale. Durante questo periodo ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti od organismi interessati possono presentare per iscritto le loro osservazioni o proposte.
3. Adozione da parte del CC e pubblicazione: il Consiglio Comunale adotta la variante pianificatoria. Il Municipio la pubblica per un periodo di trenta giorni presso la Cancelleria comunale e trasmette gli atti al Consiglio di Stato (art. 27 LST, cpv. 1 e 2).
4. Ricorso al CdS: contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione (art. 27 LST, cpv. 3).
5. Approvazione da parte del CdS: il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST).
6. Ricorso al TCA: contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 LST).

Tutta la procedura descritta, ad eccezione della procedura di informazione e partecipazione, si svolge sulla base della documentazione in forma di geodati caricati sul portale cantonale delle pubblicazioni.

Lugano, 16 aprile 2026

## 5. ALLEGATI

*Allegato 1 Completamento delle linee di arretramento - Piano delle zone, quattro estratti scala 1:2'000, 18.11.2025*

*Allegato 2 Completamento delle linee di arretramento - Piano dell'urbanizzazione, quattro estratti scala 1:2'000, 18.11.2025*

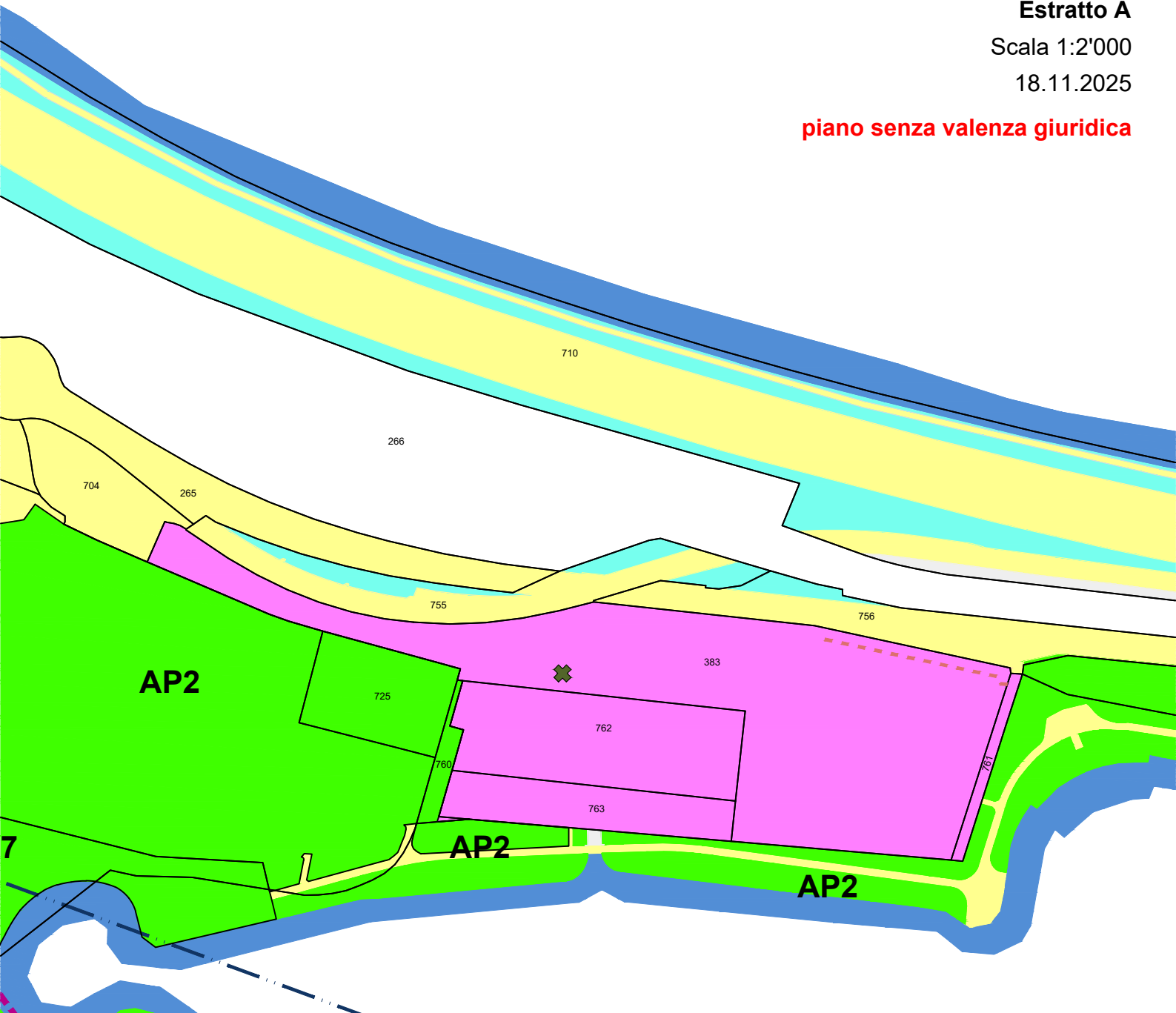
Piano regolatore di Melide  
Adeguamenti del PR alla Ris. CdS 1702 (linee di arretramento)

Allegato 1 - Piano delle zone  
Estratto A

Scala 1:2'000

18.11.2025

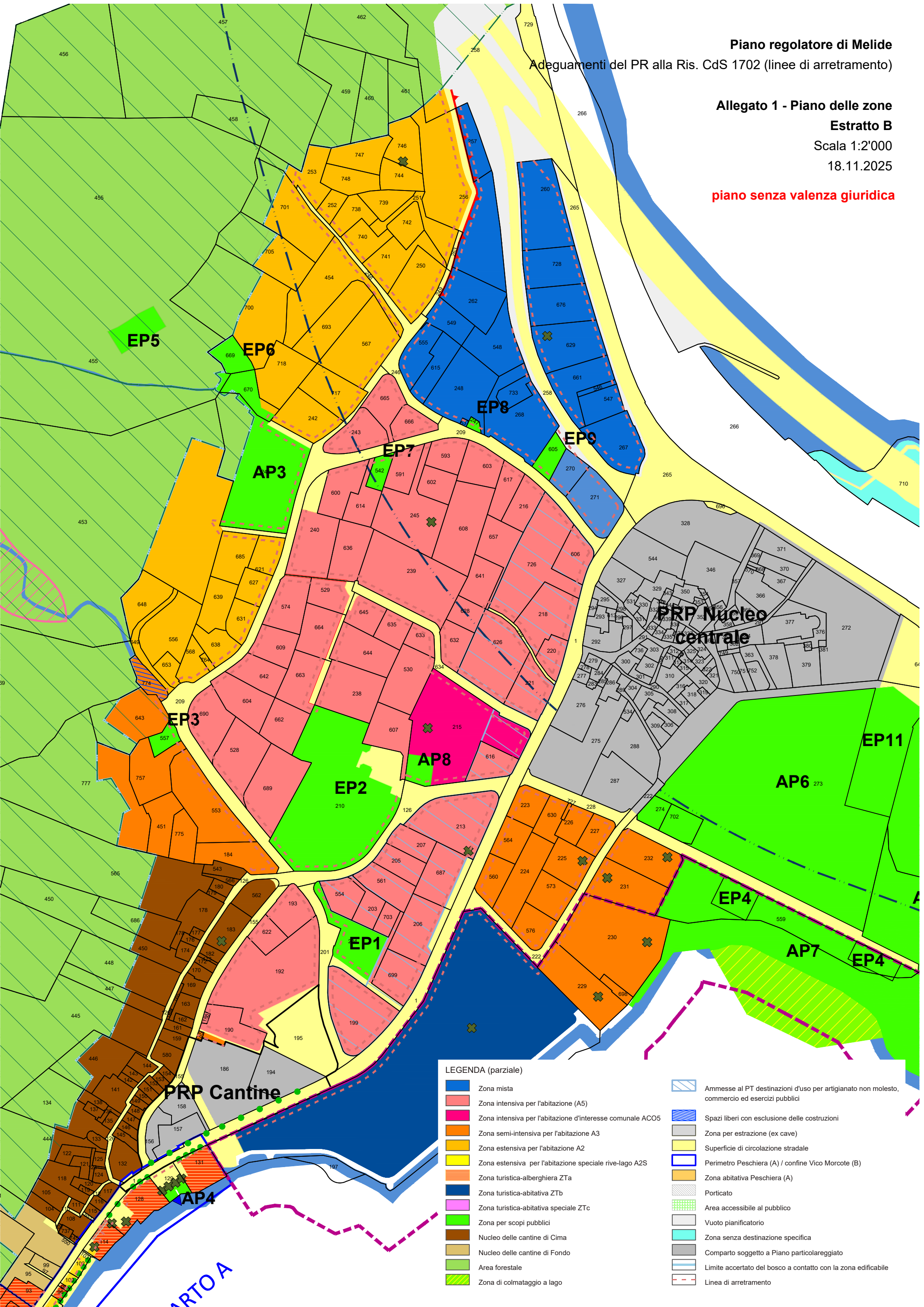
piano senza valenza giuridica



LEGENDA (parziale)

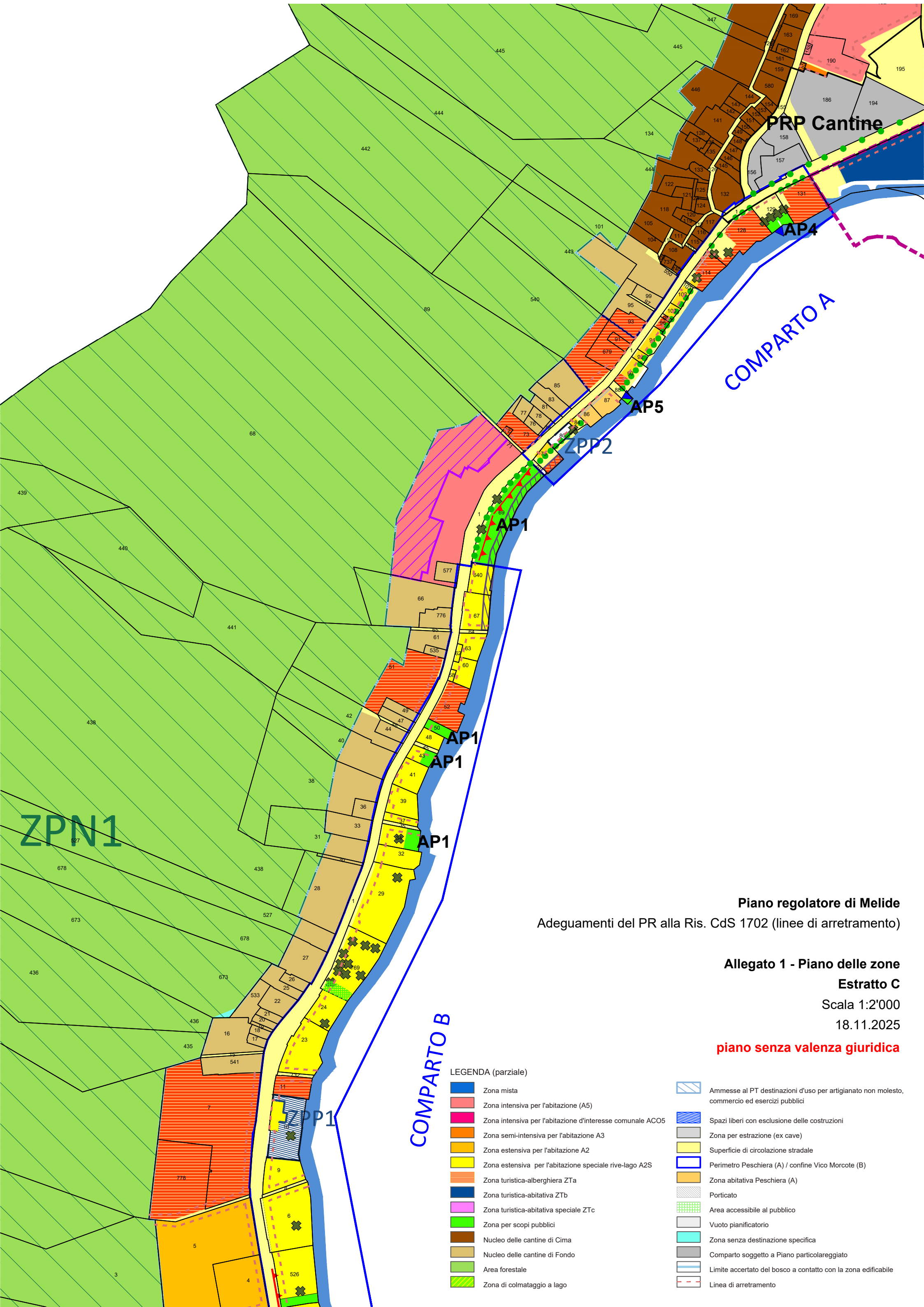
- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Zona mista  |  | Ammesse al PT destinazioni d'uso per artigianato non molesto, commercio ed esercizi pubblici |
|  | Zona intensiva per l'abitazione (A5)                      |  | Spazi liberi con esclusione delle costruzioni  |
|  | Zona intensiva per l'abitazione d'interesse comunale ACO5 |  | Zona per estrazione (ex cave)  |
|  | Zona semi-intensiva per l'abitazione A3                   |  | Superficie di circolazione stradale  |
|  | Zona estensiva per l'abitazione A2                        |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)   |
|  | Zona estensiva per l'abitazione speciale rive-lago A2S    |  | Zona abitativa Peschiera (A)   |
|  | Zona turistica-alberghiera ZTa                            |  | Porticato  |
|  | Zona turistica-abitativa ZTb                              |  | Area accessibile al pubblico   |
|  | Zona turistica-abitativa speciale ZTc                     |  | Vuoto pianificatorio   |
|  | Zona per scopi pubblici                                   |  | Zona senza destinazione specifica  |
|  | Nucleo delle cantine di Cima                              |  | Comparto soggetto a Piano particolareggiato  |
|  | Nucleo delle cantine di Fondo                             |  | Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile                                |
|  | Area forestale  |  | Linea di arretramento  |
|  | Zona di colmataggio a lago                                |  |  |

piano senza valenza giuridica



LEGENDA (parziale)

- Zona mista
- Zona intensiva per l'abitazione (A5)
- Zona intensiva per l'abitazione d'interesse comunale ACO5
- Zona semi-intensiva per l'abitazione A3
- Zona estensiva per l'abitazione A2
- Zona estensiva per l'abitazione speciale rive-lago A2S
- Zona turistica-alberghiera ZTA
- Zona turistica-abitativa ZTb
- Zona turistica-abitativa speciale ZTc
- Zona per scopi pubblici
- Nucleo delle cantine di Cima
- Nucleo delle cantine di Fondo
- Area forestale
- Zona di colmataggio a lago
- Ammesse al PT destinazioni d'uso per artigianato non molesto, commercio ed esercizi pubblici
- Spazi liberi con esclusione delle costruzioni
- Zona per estrazione (ex cave)
- Superficie di circolazione stradale
- Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)
- Zona abitativa Peschiera (A)
- Porticato
- Area accessibile al pubblico
- Vuoto pianificatorio
- Zona senza destinazione specifica
- Comparto soggetto a Piano particolareggiato
- Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile
- Linea di arretramento



**PRP Cantine**

**AP4**

**AP5**

**ZPP2**

**AP1**

**AP1**

**AP1**

**AP1**

**ZPP1**

**COMPARTO A**

**COMPARTO B**

**ZPN1**

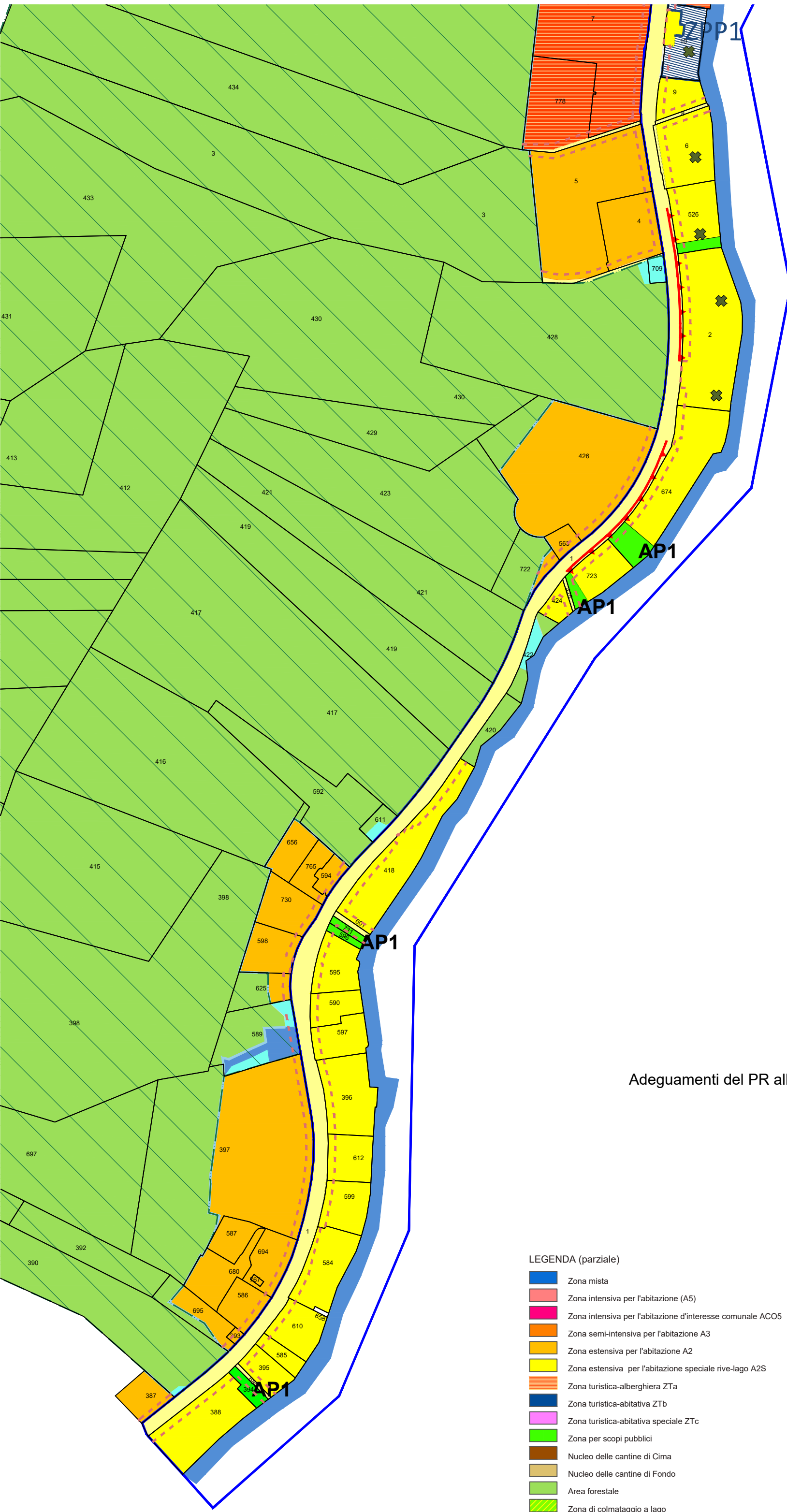
**Piano regolatore di Melide**  
Adeguamenti del PR alla Ris. CdS 1702 (linee di arretramento)

**Allegato 1 - Piano delle zone**  
**Estratto C**  
Scala 1:2'000  
18.11.2025

**piano senza valenza giuridica**

LEGENDA (parziale)

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Zona mista  |  | Ammesse al PT destinazioni d'uso per artigianato non molesto, commercio ed esercizi pubblici |
|  | Zona intensiva per l'abitazione (A5)                      |  | Spazi liberi con esclusione delle costruzioni  |
|  | Zona intensiva per l'abitazione d'interesse comunale ACO5 |  | Zona per estrazione (ex cave)  |
|  | Zona semi-intensiva per l'abitazione A3                   |  | Superficie di circolazione stradale  |
|  | Zona estensiva per l'abitazione A2                        |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)   |
|  | Zona estensiva per l'abitazione speciale rive-lago A2S    |  | Zona abitativa Peschiera (A)   |
|  | Zona turistica-alberghiera ZTa                            |  | Porticato  |
|  | Zona turistica-alberghiera ZTb                            |  | Area accessibile al pubblico   |
|  | Zona turistica-alberghiera ZTc                            |  | Vuoto pianificatorio   |
|  | Zona per scopi pubblici                                   |  | Zona senza destinazione specifica  |
|  | Nucleo delle cantine di Cima                              |  | Comparto soggetto a Piano particolareggiato  |
|  | Nucleo delle cantine di Fondo                             |  | Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile                                |
|  | Area forestale  |  | Linea di arretramento  |
|  | Zona di colmataggio a lago                                |  |  |



**Piano regolatore di Melide**  
 Adeguamenti del PR alla Ris. CdS 1702 (linee di arretramento)

**Allegato 1 - Piano delle zone**  
**Estratto D**

Scala 1:2'000  
 18.11.2025

**piano senza valenza giuridica**

**LEGENDA (parziale)**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Zona mista  |  | Ammesse al PT destinazioni d'uso per artigianato non molesto, commercio ed esercizi pubblici |
|  | Zona intensiva per l'abitazione (A5)                      |  | Spazi liberi con esclusione delle costruzioni  |
|  | Zona intensiva per l'abitazione d'interesse comunale ACO5 |  | Zona per estrazione (ex cave)  |
|  | Zona semi-intensiva per l'abitazione A3                   |  | Superficie di circolazione stradale  |
|  | Zona estensiva per l'abitazione A2                        |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)   |
|  | Zona estensiva per l'abitazione speciale rive-lago A2S    |  | Zona abitativa Peschiera (A)   |
|  | Zona turistica-alberghiera ZTa                            |  | Porticato  |
|  | Zona turistica-abitativa ZTb                              |  | Area accessibile al pubblico   |
|  | Zona turistica-abitativa speciale ZTc                     |  | Vuoto pianificatorio   |
|  | Zona per scopi pubblici                                   |  | Zona senza destinazione specifica  |
|  | Nucleo delle cantine di Cima                              |  | Comparto soggetto a Piano particolareggiato  |
|  | Nucleo delle cantine di Fondo                             |  | Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile                                |
|  | Area forestale  |  | Linea di arretramento  |
|  | Zona di colmataggio a lago                                |  |  |

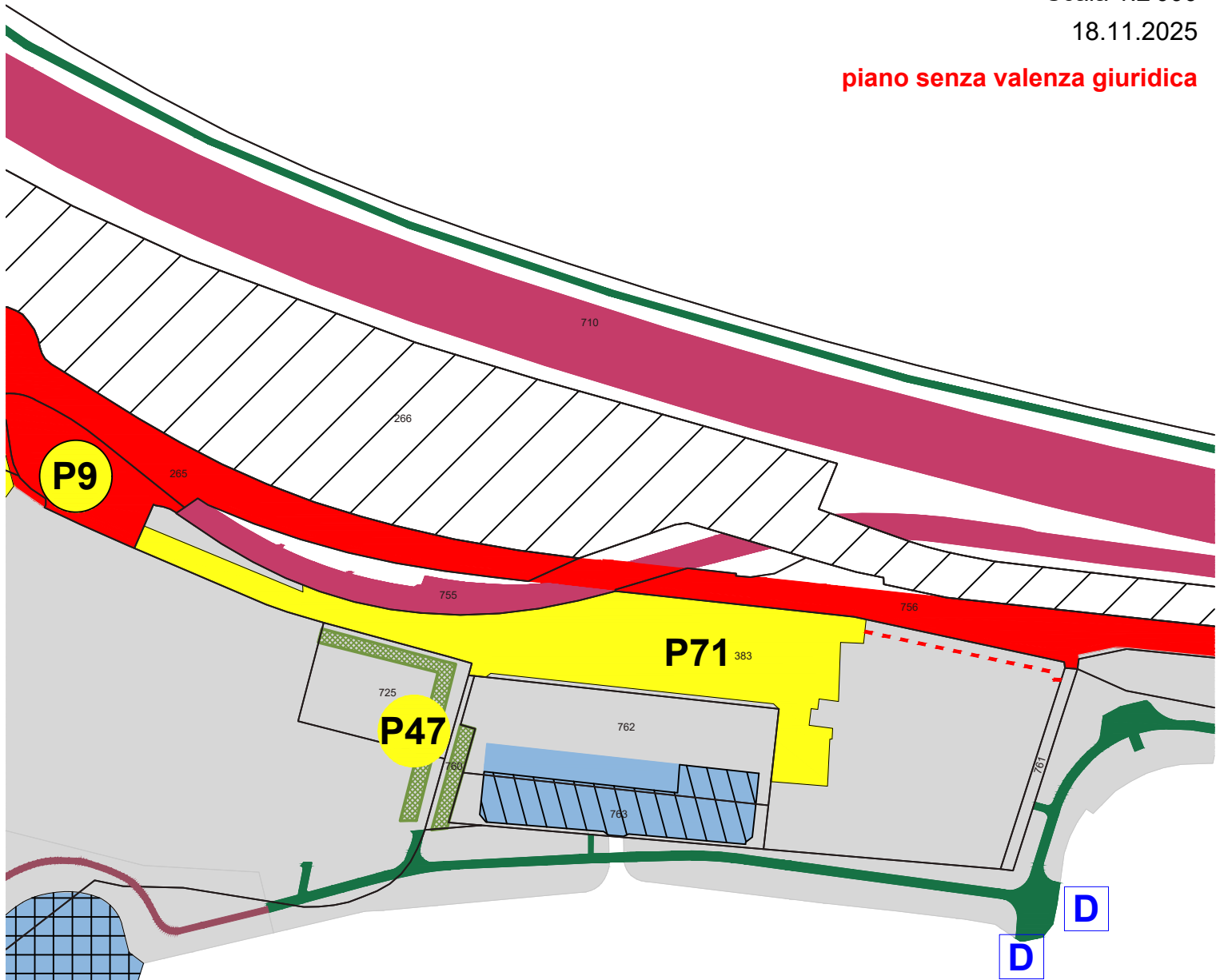
**Allegato 2 - Piano dell'urbanizzazione**














**Estratto A**

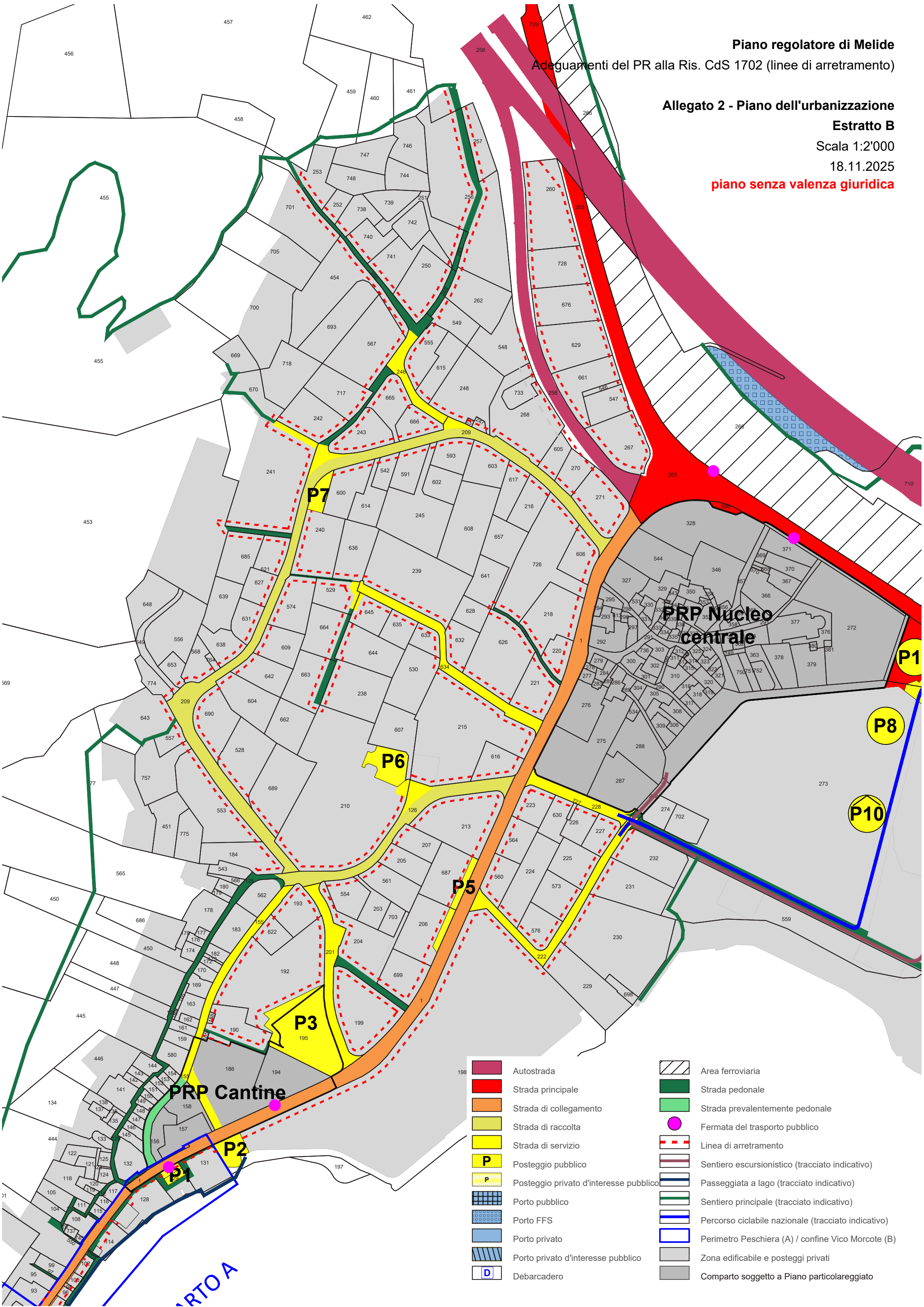
Scala 1:2'000

18.11.2025

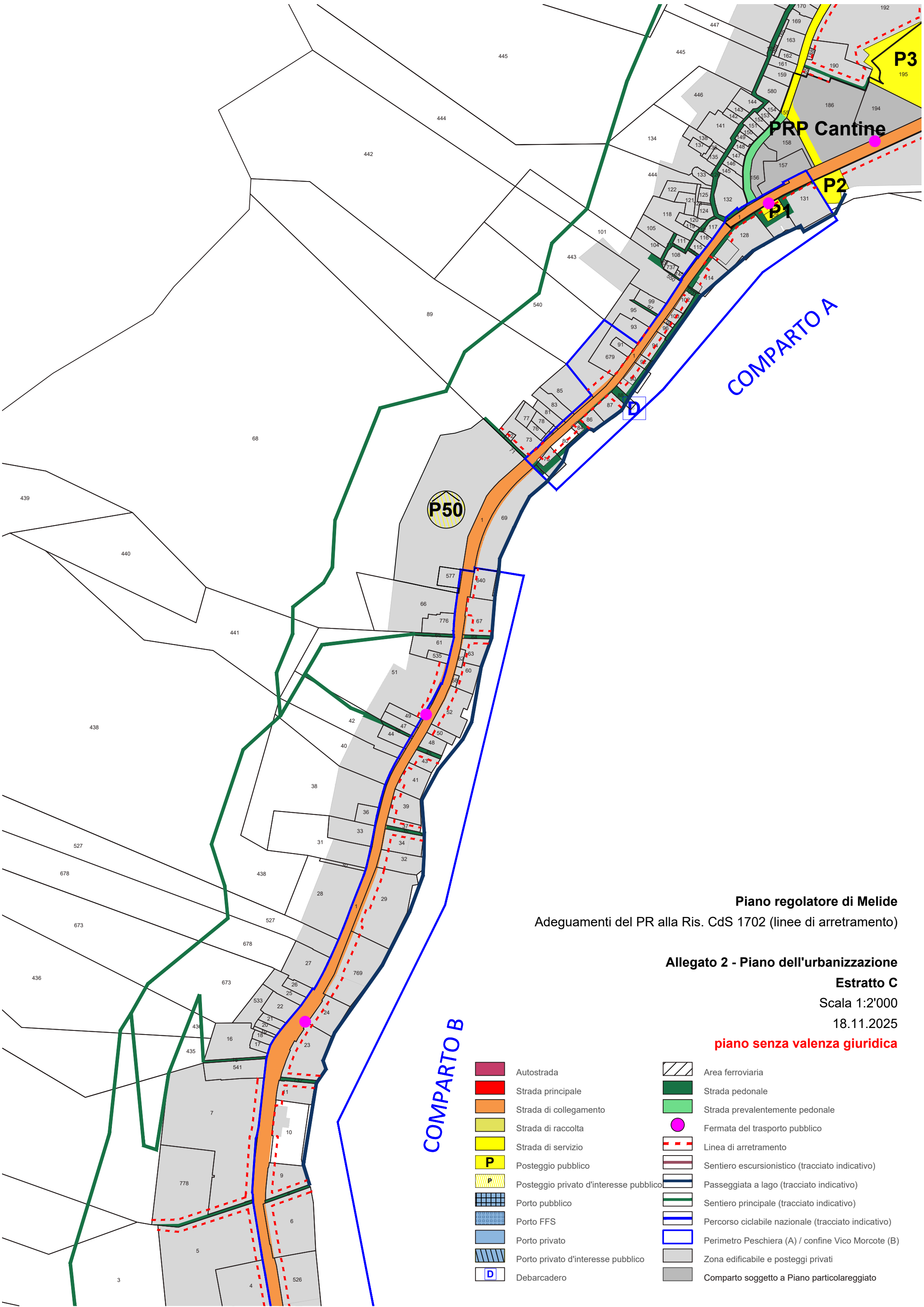
**piano senza valenza giuridica**



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  | Autostrada                             |  | Area ferroviaria                                    |
|  | Strada principale                      |  | Strada pedonale                                     |
|  | Strada di collegamento                 |  | Strada prevalentemente pedonale                     |
|  | Strada di raccolta                     |  | Fermata del trasporto pubblico                      |
|  | Strada di servizio                     |  | Linea di arretramento                               |
|  | Posteggio pubblico                     |  | Sentiero escursionistico (tracciato indicativo)     |
|  | Posteggio privato d'interesse pubblico |  | Passeggiata a lago (tracciato indicativo)           |
|  | Porto pubblico                         |  | Sentiero principale (tracciato indicativo)          |
|  | Porto FFS                              |  | Percorso ciclabile nazionale (tracciato indicativo) |
|  | Porto privato                          |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)  |



	Autostrada		Area ferroviaria
	Strada principale		Strada pedonale
	Strada di collegamento		Strada prevalentemente pedonale
	Strada di raccolta		Fermata del trasporto pubblico
	Strada di servizio		Linea di arretramento
	Posteggio pubblico		Sentiero escursionistico (tracciato indicativo)
	Posteggio privato d'interesse pubblico		Passeggiata a lago (tracciato indicativo)
	Porto pubblico		Sentiero principale (tracciato indicativo)
	Porto FFS		Percorso ciclabile nazionale (tracciato indicativo)
	Porto privato		Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)
	Porto privato d'interesse pubblico		Zona edificabile e posteggi privati
	Debarcadere		Comparto soggetto a Piano particolareggiato



**PRP Cantine**

**P2**

**P3**

**P50**

**COMPARTO A**

**COMPARTO B**

**Piano regolatore di Melide**

Adeguamenti del PR alla Ris. CdS 1702 (linee di arretramento)




















**Allegato 2 - Piano dell'urbanizzazione**

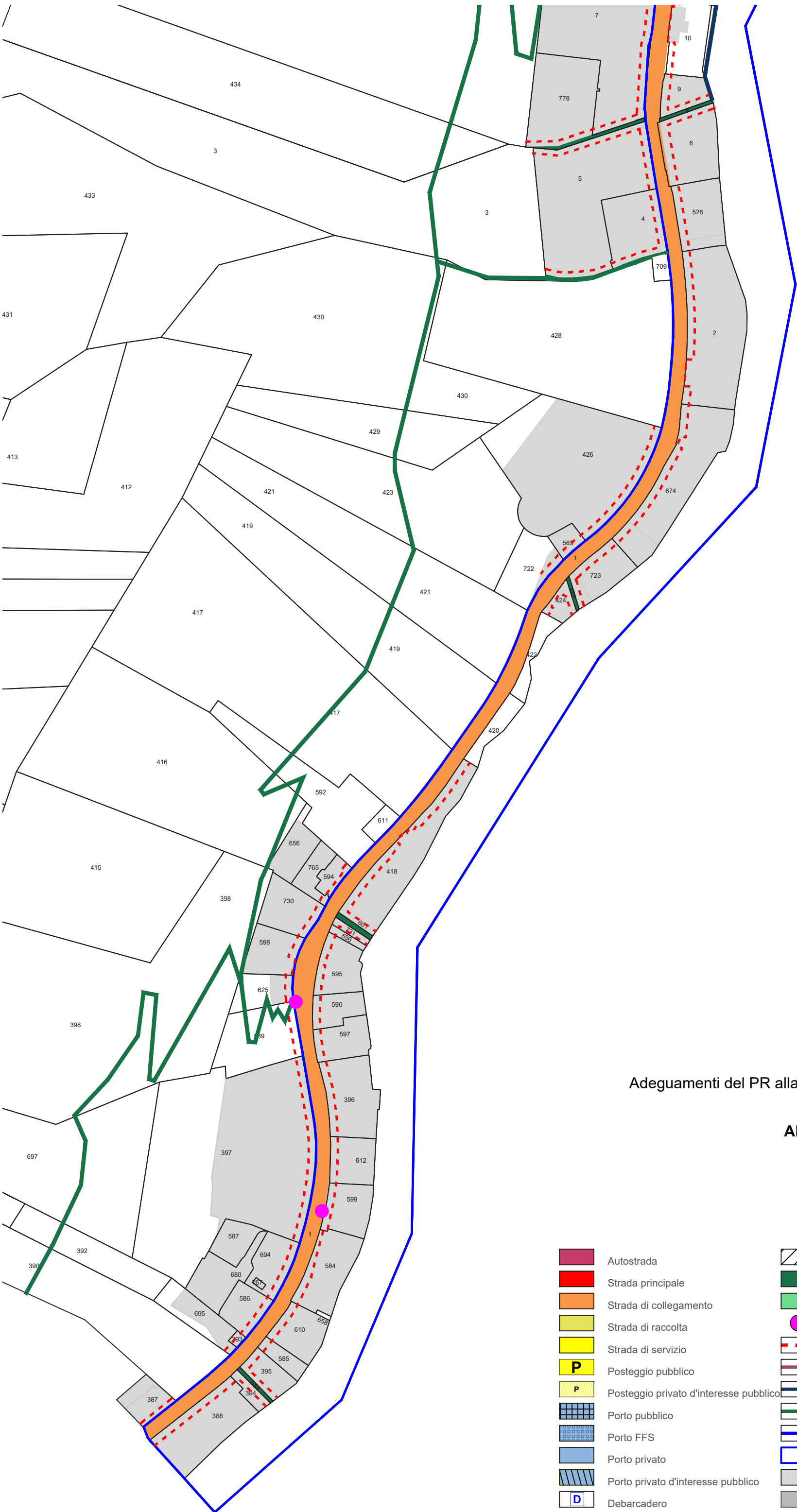
**Estratto C**

Scala 1:2'000

18.11.2025

**piano senza valenza giuridica**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Autostrada                             |  | Area ferroviaria                                    |
|  | Strada principale                      |  | Strada pedonale                                     |
|  | Strada di collegamento                 |  | Strada prevalentemente pedonale                     |
|  | Strada di raccolta                     |  | Fermata del trasporto pubblico                      |
|   | Strada di servizio                     |  | Linea di arretramento                               |
|   | Posteggio pubblico                     |  | Sentiero escursionistico (tracciato indicativo)     |
|   | Posteggio privato d'interesse pubblico |  | Passeggiata a lago (tracciato indicativo)           |
|  | Porto pubblico                         |  | Sentiero principale (tracciato indicativo)          |
|  | Porto FFS                              |  | Percorso ciclabile nazionale (tracciato indicativo) |
|  | Porto privato                          |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)  |
|   | Porto privato d'interesse pubblico     |  | Zona edificabile e posteggi privati                 |
|   | Debarcadere                            |  | Comparto soggetto a Piano particolareggiato         |



**Piano regolatore di Melide**  
 Adeguamenti del PR alla Ris. CdS 1702 (linee di arretramento)

**Allegato 2 - Piano dell'urbanizzazione**  
**Estratto D**  
 Scala 1:2'000  
 18.11.2025  
**piano senza valenza giuridica**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Autostrada                             |  | Area ferroviaria                                    |
|  | Strada principale                      |  | Strada pedonale                                     |
|  | Strada di collegamento                 |  | Strada prevalentemente pedonale                     |
|  | Strada di raccolta                     |  | Fermata del trasporto pubblico                      |
|  | Strada di servizio                     |  | Linea di arretramento                               |
|  | Posteggio pubblico                     |  | Sentiero escursionistico (tracciato indicativo)     |
|  | Posteggio privato d'interesse pubblico |  | Passeggiata a lago (tracciato indicativo)           |
|  | Porto pubblico                         |  | Sentiero principale (tracciato indicativo)          |
|  | Porto FFS                              |  | Percorso ciclabile nazionale (tracciato indicativo) |
|  | Porto privato                          |  | Perimetro Peschiera (A) / confine Vico Morcote (B)  |
|  | Porto privato d'interesse pubblico     |  | Zona edificabile e posteggi privati                 |
|  | Debarcadere                            |  | Comparto soggetto a Piano particolareggiato         |