



Comune di  
**CADENAZZO**



Comune di  
**S. ANTONINO**

---

Ottobre 2012

## Norme di attuazione

---

**PLANIDEA S.A.** - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI

Sergio Rovelli e Pierino Borella urbanisti, ingg. dipl. ETH  
Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, Tel. +41 (0)91 220.28.20, fax 941.71.44  
[www.planidea.ch](http://www.planidea.ch), e-mail: [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch)

**PLAN**  
  
**IDEA**

# SOMMARIO

ART. 1.	CAMPO DI VALIDITÀ.....	2
ART. 2.	COMPONENTI.....	2
ART. 3.	SUDDIVISIONE IN ZONE E DESTINAZIONI D’USO.....	2
ART. 4.	LIMITI PER LE SUPERFICI DI VENDITA ENTRO LA ZONA COMMERCIALE.....	2
ART. 5.	ECCEZIONI PER SUPERFICI DI VENDITA AL DI FUORI DELLA ZONA COMMERCIALE.....	3
ART. 6.	PARAMETRI URBANISTICI.....	3
ART. 7.	GRADO DI SENSIBILITÀ.....	4
ART. 8.	CORPI TECNICI.....	4
ART. 9.	OPERE DI CINTA.....	4
ART. 10.	ARRETRAMENTO DAI RIALI.....	4
ART. 11.	REGOLAMENTAZIONE DEI POSTEGGI AL SERVIZIO DELLA ZONA COMMERCIALE.....	5
ART. 12.	PARTECIPAZIONI FINANZIARE PRIVATE ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE.....	5

---

**ART. 1. CAMPO DI VALIDITÀ**

---

*Le presenti norme si applicano nel Comparto delimitato dal Piano regolatore intercomunale (PRI), riportato sull'apposito Piano delle zone.*

---

**ART. 2. COMPONENTI**

---

*Il PRI si compone:*

- a) *Di rappresentazioni grafiche, ossia:*
  - *Piano delle Zone*
  - *Piano del Traffico*
  - *Piano del Traffico 2 (tavole complementari)*
- b) *Le presenti norme di attuazione*
- c) *Il rapporto di Pianificazione*

---

**ART. 3. SUDDIVISIONE IN ZONE E DESTINAZIONI D'USO**

---

- 1) *Il comparto è suddiviso in due tipi di zone:*
  - a) *La zona commerciale, a sua volta suddivisa in zona 1 ed in zona 2;*
  - b) *La zona per industria/servizi;*
- 2) *Nella zona commerciale sono ammesse attività commerciali – comprese quelle che si qualificano come Grandi generatori di traffico - così come attività industriali, artigianali e di servizio;*
- 3) *Nella zona per industria/servizi sono ammesse attività industriali, artigianali e di servizio. Non sono ammessi Grandi generatori di traffico. Sono ammesse attività commerciali a titolo eccezionale ai sensi dell'art.5 NAPR.*

---

**ART. 4. LIMITI PER LE SUPERFICI DI VENDITA ENTRO LA ZONA COMMERCIALE**

---

- 1) *Le superfici di vendita (SV) possono ammontare al massimo al 50% delle possibilità edificatorie;*
- 2) *A tal fine possono tuttavia essere conteggiati anche gli indici di occupazione ceduti dalla limitrofa zona per industria/servizi prima del 1.1.2011;*
- 3) *Dal computo sono escluse le superfici per la ristorazione e quelli di aggregazione sociale (mall);*
- 4) *La superficie di vendita totale non può superare i 42'000 m2, così suddivisi:*
  - *nella zona commerciale 1*                      *15'000 m2*
  - *nella zona commerciale 2*                      *27'000 m2*

## **ART. 5. ECCEZIONI PER SUPERFICI DI VENDITA AL DI FUORI DELLA ZONA COMMERCIALE**

- 1) *Le singole superfici di vendita presenti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, poste al di fuori della zona commerciale ed inventariate nel rapporto di pianificazione, possono essere mantenute ed ampliate una volta sola e per al massimo ulteriori 300 m<sup>2</sup> ognuna;*
- 2) *Nuove superfici di vendita all'esterno della zona commerciale possono essere ammesse se strettamente connesse alle attività di produzione ivi presenti e per al massimo 300 m<sup>2</sup> e/o 1/10 della superficie occupata dalla produzione.*

## **ART. 6. PARAMETRI URBANISTICI**

	Zona commerciale	Zona per Industria e servizi
<i>Indice di sfruttamento</i>	--	--
<i>Indice di occupazione</i>	50 %	60 %
<i>Altezza massima alla gronda</i>	15 m	
<i>Distanza da confine</i>	5 m	
	<i>(non sono applicabili supplementi in base ad altezza e lunghezza fabbricato)</i>	
	<i>verso zona residenziale</i>	15 m
<i>Distanza da area pubblica</i>	<i>Valgono le linee di arretramento indicate nei piani</i>	
<i>Allineamento facciate</i>	<i>Sono da allineare parallelamente alla rete stradale pubblica</i>	
<i>Area verde</i>	<i>20 % di cui almeno la metà alberata</i>	
<i>Alberature</i>	<i>Laddove indicato sul piano del traffico, obbligo a carico dei proprietari di posa e manutenzione di alberatura ad alto fusto (altezza minima 5m, distanza tra le piante compresa fra 7m e 9m, distanza da confine 2m).</i>	
<i>Numero posteggi</i>	<i>Secondo RCPP</i>	
<i>Accessi , distanza di arretramento</i>	10 m	
	<i>Deroghe possono essere concesse se disponibili cancelli con comando a distanza (fino a 2m da misurarsi dal limite esterno della strada, compreso di eventuale marciapiede)</i>	

---

*Localizzazione e numero di accessi ai fondi*

*Gli accessi ai fondi devono favorire la conduzione generale del traffico e sono da scegliere le soluzioni che meno interferiscono con i percorsi pedonali e ciclabili.*

*Per ogni fondo, al massimo un accesso ogni 100m di fronte stradale.*

*Sono da prevedere accessi pedonali ai fondi in modo da ridurre al minimo la lunghezza del percorso verso le fermate dei mezzi pubblici di trasporto.*

---

*Impianti di produzione o risparmio energetico sui tetti*

*Se sui tetti sono predisposti impianti per la produzione od il risparmio di energia combinati in egual misura con copertura verde, il 15% di tale superficie verde può rientrare nel computo dell'area verde obbligatoria.*

---

#### **ART. 7. GRADO DI SENSIBILITÀ**

*Il grado di sensibilità (art.43 OIF) stabilito per l'intero comparto è il grado III.*

---

#### **ART. 8. CORPI TECNICI**

*Vanno considerati in deroga alle altezze quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.*

*Ad esempio sono considerati tali, i vani per le scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.*

*Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.*

---

#### **ART. 9. OPERE DI CINTA**

*Per le opere di cinta (recinzioni e siepi), sia su fondi privati che su strade di servizio, o strade private aperte al pubblico, è ammessa un'altezza max. di m.2.00, di cui al massimo m.0.80 in muratura.*

---

#### **ART. 10. ARRETRAMENTO DAI RIALI**

*Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, le recinzioni e le pavimentazioni, devono rispettare le linee d'arretramento stabilite nel piano del paesaggio e delle zone, stabilite conformemente alla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc) e la relativa ordinanza (art. 41a OPAc).*

---

**ART. 11. REGOLAMENTAZIONE DEI POSTEGGI AL SERVIZIO DELLA ZONA COMMERCIALE**

---

- 1) *I posteggi al servizio della zona commerciale devono essere regolamentati in modo uniforme;*
- 2) *I Municipi di S.Antonino e di Cadenazzo possono dotarsi di un regolamento di gestione, sentite le autorità cantonali ed i gestori delle superfici di vendita.*

---

**ART. 12. PARTECIPAZIONI FINANZIARE PRIVATE ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE**

---

- 1) *Le partecipazioni finanziarie dei privati sono in generale regolate dalla Lcm;*
- 2) *Valgono inoltre le seguenti particolarità:*

*Linea bus S.Antonino paese – Cadenazzo FFS: fermate ed esercizio*

*Secondo convenzione ai sensi dell'art. 52 LStr o contratto ai*

*Rotonda Via Serrai*

*sensi dell' art. 76 Lst.*

*Altri futuri singoli progetti, laddove necessario*

---