

**COMUNE DI  
CADENAZZO**



**NORME  
DI  
PIANO  
REGOLATORE**

**SEZIONE CADENAZZO**

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1

#### Base legale

#### Legislazione applicabile

- 1.1. Il Piano Regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
- 1.2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE ed il RLE, unitamente alla LPT, alla LPA ed alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque nonché le altre Leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

### Art. 2

#### Scopi, principi generali, effetto

- 2.1. Il Piano Regolatore organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni. Esso deve essere commisurato alla capacità finanziaria del Comune.  
Esso è inteso in particolare:
  - a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
  - b) realizzare gli obiettivi ed i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della LPT come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del Piano Direttore cantonale;
  - c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento ed una corretta protezione ambientale.
- 2.2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

### Art. 3

#### Componenti il PR

Il piano regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio, scala 1 : 5'000, ed inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili
  - piano delle zone, scala 1 : 2'000
  - piano dei nuclei, scala 1 : 1'000
  - piano del traffico, scala 1 : 2'000
  - piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico, scala 1 : 2'000
  - piani indicativi dei servizi tecnologici (piano generale canalizzazioni, acquedotto)
  - piano dei gradi di sensibilità (al rumore), scala 1 : 5'000
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica

### Art. 4

#### Comprensorio

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

## Art. 5

### Oggetto

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti e demolizioni, nonché tutti gli interventi inerenti alla utilizzazione del territorio ed alla protezione del paesaggio.

## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

## Art. 6

### Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in zona definita edificabile dal PR (Piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art. 67 e 77 LALPT).

## Art. 7

### Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

- 7.1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1 : 5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
- 7.2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

## Art. 8

### Definizioni

#### 8.1. Definizioni contenute nella legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarla, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RLE.

#### 8.2. Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di ml 4.00 (v. schizzo illustrativo in appendice).

#### 8.3. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

#### 8.4. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

I gradi di sensibilità, giusta l'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), sono stabiliti nelle disposizioni di zona e nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore.

Aziende incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

Sono riservate le disposizioni previste dalla legge federale sulla protezione dell'ambiente e della relativa legislazione di applicazione.

#### 8.5. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non siano più alte di ml 3 e non superino la lunghezza di ml 10 per lato della particella (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore).

#### 8.6. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

#### 8.7. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

#### 8.8. Ricostruzioni

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

#### 8.9. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

#### 8.10. Indice di edificazione

L'indice di edificazione (I.e.) è il rapporto tra il volume della costruzione (calcolato secondo le norme SIA formulario no. 116) e la superficie edificabile del fondo.

$$\text{I.e.} = \frac{\text{volume della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$$

### Art. 9

#### Distanza

##### 9.1. Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale (v. schizzo illustrativo in appendice).

##### 9.1.1. Caso particolare

La distanza verso un edificio principale sorto prima dell'adozione del PR deve essere almeno di ml 6.00, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.

##### 9.2. Distanze da confine verso fondi privati

La distanza minima di un edificio dal confine è così stabilita:

###### a) in generale

se la facciata non supera i ml 14.00 di lunghezza (v. art. 8.2. Definizioni);

- ml 3.00 per edifici fino a ml 8.00 di altezza
- ml 4.00 per edifici fino a ml 10.50 di altezza
- ml 6.00 per edifici fino a ml 13.50 di altezza
- per altezze superiori a ml 13.50 vale quale distanza da confine la misura corrispondente ai 2/3 dell'altezza dell'edificio.

Se la facciata supera i ml 14.00 di lunghezza le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di ml 0.35 ogni metro di maggior lunghezza, fino al che sia raggiunta una misura complessiva pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio.

Sono riservate le disposizioni previste dall'art. 27 per casi particolari.

###### b) nelle zone dei nuclei

per gli edifici situati in queste zone valgono le distanze degli art. 36 – 37.

c) nelle zone artigianale-commerciale e industriale

per gli edifici situati in queste zone valgono le distanze degli art. 36 – 37.

9.2.1. Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione e il relativo accordo scritto. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

9.2.2. Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, così da garantire quella tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione ed il relativo accordo scritto. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

9.2.3. Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti

Ad eccezione delle zone dei nuclei (regolate dagli appositi articoli) è permessa l'esecuzione di un rivestimento isolante sulle costruzioni esistenti (al massimo di 10 cm) in deroga alle distanze.

9.2.4. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici monofamigliari (a 2 piani al massimo) sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.

9.3. Distanza per costruzioni accessorie

a) In generale le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o ad una distanza minima di ml 1.50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

1) da edifici esistenti su fondi confinanti:

- ml 3.00 o in contiguità da edifici principali
- ml 1.50 o in contiguità da altri edifici

2) da edifici principali sullo stesso fondo, ml 1.50 o in contiguità

b) Nella zona del nucleo tradizionale valgono le distanze dell'art. 31.

c) Nelle zone Ar e J, in quanto zone di lavoro, valgono le distanze degli art. 36 e 37. Eccezioni possono essere ammesse per costruzioni accessorie al servizio di abitazioni esistenti, in questo le distanze di cui al punto a).

9.4. Distanze per piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno ml 1.50. Quelle coperte sono considerate come costruzioni principali.

La distanza verso strade e piazze è quella prevista dall'art. 9.5.2.

9.5. Distanze dall'area pubblica

9.5.1. Edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (edificio pubblico, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

9.5.2. Strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi

Per tutti i tipi di costruzioni o impianti le distanze da rispettare sono le seguenti:

a) verso strade con linee di arretramento è quella stabilita sui piani grafici;

b) verso strade senza linee di arretramento è di ml 7.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di ml 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede;

c) verso piazze di giro e posteggi è di ml 6.00 nelle zone artigianali e industriali e ml 4.00 nel resto del territorio;

d) dal ciglio dei percorsi pedonali è di ml 3.00.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopraelencati a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico (visibilità, accessi, ecc.) nei seguenti casi:

- per trasformazioni, riattamenti o ampliamenti di fabbricati esistenti prima dell'entrata in vigore del PR;
- per la realizzazione di posteggi coperti i cui pilastri rispettino la distanza di ml 1.00 dal campo stradale. Entro le linee di arretramento i posteggi devono rimanere aperti.
- Per la realizzazione di costruzioni o impianti sotterranei dove gli stessi non sono altrimenti realizzabili.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali. Le distanze di cui sopra non si applicano alle zone dei nuclei tradizionali e di completazione.

### 9.5.3. Corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere almeno di ml 6.00.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento dell'Ambiente.

NB: Per le distanze dai corsi d'acqua valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 34 RLe in vigore dal 1.1.2007.

### 9.6. Distanze dal bosco

Tutte le nuove costruzioni devono distare 10.00 ml dal limite del bosco, misurati dalla linea che congiunge la mezzaria dei tronchi degli alberi più esterni.

Il Municipio può, in casi eccezionali, ridurre la distanza dal bosco se l'edificabilità del fondo è ostacolata in modo rilevante. Va però sempre e in ogni caso rispettato un minimo di distanza di ml 6.00.

Interventi sugli edifici esistenti sono ammessi in deroga alle distanze sopra citate.

## Art. 10

### **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 scale di accesso al tetto, torrioni 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. 11

### **Verde**

Nelle zone R4, R3, R2, Ar e J deve essere riservata un'occupazione minima del 10% della superficie edificabile del fondo da mantenere ad area verde (prato o giardino).

Per le zone Ar e J grigliati seminati sono computabili quale area verde, ed utilizzabili quali parcheggi.

## Art. 12

### **Formazione di aree di svago**

Per le abitazioni con 4 o più appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all'art. 30 cpv. 2 RLE, nella misura del 25% del costo di formazione dell'area stessa, compreso il valore del terreno.

## Art. 13

### **Costruzioni su grandi superfici**

Abrogato con risoluzione n. 3845 del 05 luglio 1995 dal Lodevole Consiglio di Stato.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

##### Art. 14

##### **Zona forestale**

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali, federali e cantonali. In caso di dissodamento oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente valgono le norme dell'art. 29.

##### Art. 15

##### **Zona agricola**

La zona agricola, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III.

Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

##### Art. 16

##### **Zone senza destinazione specifica**

Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III.

Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

##### Art. 17

##### **Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque**

Per le sorgenti, le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LIA e della LALIA, nonché le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977.

##### Art. 18

##### **Idrografia**

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente devono tener conto degli obiettivi di protezione formale e ambientale dei corsi d'acqua. In particolare deve essere salvaguardata l'integrità e l'accessibilità delle rive.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

##### Art. 19

##### **Punti di vista**

I punti di vista segnalati sul piano hanno carattere indicativo. In generale, per la tutela di tutti i punti di vista il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni e imporre restrizioni per quanto riguardano le piantagioni.

##### Art. 20

##### **Zona di protezione della natura**

L'oggetto segnato sul piano, d'importanza cantonale, è protetto nella sua estensione, e cioè per tutta la superficie segnata sul piano con reticolo a quadrati.

In questa zona sono in generale vietate tutte le nuove costruzioni e installazioni.

È vietata in linea di principio qualsiasi forma di utilizzazione e interventi che possano modificare l'equilibrio dello stesso.

Qualora risultasse necessario il Municipio sentito il preavviso dell'Autorità federale e cantonale competente, potrà imporre misure necessarie, tramite disposizioni speciali, per garantire l'integrità dell'oggetto.

L'area protetta è ubicata in località "Ciossa Antognini" e rappresenta una zona d'importanza didattica e naturalistica.

## **Art. 21**

### **Zone particolari di protezione della natura NA**

I biotopi protetti sono rappresentati dalle zone umide in località "Ciossa Antognini" stabilite secondo l' "Inventario di libellule e delle zone umide del Ticino 1977".

In queste zone è vietata in linea di principio qualsiasi forma di utilizzazione e interventi che possano modificare l'equilibrio delle stesse.

Qualora risultasse necessario, il Municipio sentito il preavviso dell'Autorità cantonale competente, potrà imporre le misure necessarie, tramite disposizioni speciali, per garantire l'integrità.

## **Art. 22**

### **Zona soggetta a forze naturali**

Detta zona è soggetta a forze naturali, e più precisamente a scoscendimenti di terreni sciolti.

Essa è segnalata nel piano a titolo indicativo.

In questa zona è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare persone o animali oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare questa zona.

## **Art. 23**

### **Alberature da proteggere**

1. Sono considerati protetti i sotto indicati alberi e gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio:
  - alberatura lungo la strada n. 502 e 504 (parziale) in località "Motta dei Rav"
  - alberatura lungo il canale al mappale n. 503 in località "Ramello"
  - gruppo di alberi nel piazzale antistante la stazione delle FFS
  - alberature varie riportate in base all'inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili.
- 2) Il taglio di tali alberi è ammesso solo in casi eccezionali (malattia della pianta, pericolo, ecc.) ed è soggetto alla concessione di una licenza municipale.

## **Art. 24**

### **Monumenti culturali**

I monumenti culturali segnalati nel piano sono:

- MC 1 Chiesa parrocchiale di S. Pietro
- MC 2 Antica Cappella a Pianturino
- MC 3 Cappella al mappale n. 1261 in località "Stalle Verzasca"
- MC 4 Cappella presso la strada del Monte Ceneri
- MC 5 Stabili costituenti l'antica sosta dei viandanti ai mappali 122 e 125 parz.
- MC 6 Cappella della "Prudenza" in località "Al Sasso"
- MC 7 Ponte sulla vecchia strada del "Ceneri"; mappale 287, località Cadenazzo
- MC 8 Ruder di mulino e canali di adduzione sul riale di Meggiaga; mappale 2118
- MC 9 Fontana-abbeveratoio con presa retrostante; mappale 2121, località Precassino



MC 10 Gallerie e ponti ferroviari, vasche e manufatti sul riale di Meggiaga e tutte le altre opere simili connesse alla "Ferrovia del Ceneri"; mappali 2174, 2175 e altri.

Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.

#### **Art. 24 bis**

##### **Tutela dei ritrovamenti archeologici**

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

#### **Art. 25**

##### **Depositi**

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone che potranno venire appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

#### **Art. 26**

##### **Estrazioni**

Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere. In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano ed in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

#### **Art. 27**

##### **Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)**

Gli interventi nel territorio comunali fuori delle zone edificabili, definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezioni" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie fondamentali:

1. **Edifici meritevoli di conservazione**
  - a) edifici rustici finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione);
  - b) edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo montano meritevole (Pianturino) e per i quali è ammessa la ricostruzione (cambiamento di destinazione);
  - c) edifici rustici particolari (tradizionali-culturali) che vanno mantenuti (cassinelli, grotti, stallini, ecc.);
  - d) edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale.
2. **Edifici diroccati non ricostruibili**

Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione, in quanto non appartengono a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione.
3. **Edifici rustici già trasformati**

Edifici rustici già trasformati e meritevoli di conservazione, dato che è ancora ben visibile la tipologia originaria, per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di recupero di parti originali.
4. **Altri edifici rilevati**

Altri edifici ed impianti rilevati quali case d'abitazione, costruzioni agricole non tradizionali, autorimesse, baracche, capannoni, eccetera. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristiche.

La scheda dell'inventario e la "tabella riassuntiva della valutazione" fanno stato quali documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per il nucleo meritevole di Pianturino è il grado III. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

A livello normativo generale valgono le seguenti disposizioni:

**1. Per il riattamento, la trasformazione o la ricostruzione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1b, 1c e 1d)**

a) modalità d'intervento

- il riattamento e la trasformazione delle costruzioni esistenti deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche originarie della zona;
- è ammessa la ricostruzione, entro gli ingombri esistenti degli edifici diroccati o in avanzato stato di degrado indicati nei documenti per il nucleo di Pianturino.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici del luogo tenuto conto delle presenti Norme. Per quanto riguarda la volumetria, la stessa deve adattarsi a quella riscontrabile nelle costruzioni del comprensorio o del rustico preesistente se documentato. La ricostruzione del diroccato, entro il sedime originale, può avvenire senza il bisogno di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici;

- la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne renda manifestamente impossibile la trasformazione;
- le uniche costruzioni nuove ammesse in vicinanza degli edifici "meritevoli" sono quelle a scopo agricolo o legate ad esigenze particolari dell'utilizzazione del suolo previste dalle Norme;

b) utilizzazione degli edifici

- gli edifici che verranno trasformati a scopi residenziali potranno essere adibiti unicamente a residenza secondaria o ad utilizzazioni analoghe (affitto a scopo di vacanza, agriturismo, ecc.). Questo in quanto il Comune non è intenzionato, vista la dispersione degli edifici, l'ubicazione, le difficoltà di servizio, ecc., a fornire le normali prestazioni che vengono assicurate ad un'area insediata in modo permanente. Deroghe potranno essere eccezionalmente autorizzate dal Municipio, sentito il Dipartimento del territorio, nel rispetto delle Leggi d'ordine superiore, qualora la trasformazione in residenza primaria diventi un'assoluta necessità del proprietario e contemporaneamente l'Ente pubblico non debba sopportare pregiudizi o oneri eccessivi. In deroga alla norma generale per alcune località in prossimità dell'abitato o già abitate permanentemente (v. schede) non viene sancito l'obbligo della residenza secondaria, ma è possibile l'utilizzazione anche quale abitazione primaria. Non è possibile la trasformazione dello stabile a scopi abitativi per la categoria 1c;
- i rustici, stalle-fienili, ancora utilizzati a scopo agricolo (categoria 1d) potranno subire il cambiamento di destinazione quale residenza secondaria unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola (fatta eccezione degli edifici ubicati in zona SAC). A tale scopo, in caso di richiesta di cambiamento di destinazione, dovrà essere dimostrato che lo stabile non serve più a scopi agricoli sia da chi l'ha gestito finora sia da altri potenziali utilizzatori rispettivamente non serva all'economia agricola in generale;
- le costruzioni non possono essere adibite a locali per il lavoro a scopo di lucro (recupero agricolo possibile);
- è possibile l'utilizzazione degli edifici per altri scopi privati quali depositi, ripostigli, ecc. Non è per contro possibile l'utilizzazione quali garage;

c) interventi sugli edifici: aspetti tecnici particolari  
edifici singoli di più proprietari

interventi su porzioni di edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente ed in tempi diversi. In questo caso tuttavia, qualora l'insieme degli edifici formi una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto, ecc.). Questo documento firmato da tutti i proprietari, è vincolante;

in generale

**facciate:** in muri perimetrali, a struttura muraria, devono essere integralmente mantenuti o coerentemente completati nella loro forma ed estetica originale. Non è possibile il loro innalzamento se non per ristabilire la quota della corona originaria, sono riservate le disposizioni del punto 1a cpv. 3 (ampliamento). Non è neppure consentita la sostituzione di muri perimetrali perchè pericolanti, bisogna invece rinforzarli (internamente) per poter così mantenere la facciata originale. Per le facciate si deve rispettare la muratura originaria;

**aperture:** di regola finestre e prese luci originali in facciata vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali delle costruzioni rurali nel comprensorio, ciò vale anche per le mazzette, architravi, stipiti, davanzali, ecc.;

**serramenta:** unicamente le porte e le "finestre" possono essere chiuse con ante di legno, le "feritoie" devono rimanere libere.

Le fattezze di porte e antoni devono riprendere quelle della tradizione locale (tavole di legno scuro, parti metalliche con lavorazione semplice).

È ammessa la protezione di finestre o feritoie tramite la posa di inferiate in ferro, secondo schemi locali, da posarsi all'interno della facciata;

**tetto:**

- tipo e materiali:

- il rifacimento del tetto è ammesso se seguito nel pieno rispetto della struttura tradizionale locale, nella forma e nelle pendenze originali;
- le coperture possono essere eseguite in piode, in tegole ondulate di cemento grigio o in eternit piano tipo ardesia per il nucleo di Pianturino. Per il resto del territorio sono ammesse le piode, le tegole di cemento ondulate grigio o brune;
- per i tetti in piode la pendenza dovrà rimanere quella originaria. Per gli altri tipi di copertura, dovrà per quanto possibile, essere rispettata la pendenza originale. In caso di rifacimento di un tetto valgono le pendenze originali;
- il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente nonché l'adeguamento del tipo di copertura a quello ammesso dalle Norme;
- è vietata la formazione di sguarci ed aperture nelle falde del tetto (lucernari, abbaini, ecc.);

- gronde:

- il sistema costruttivo ed in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere il tipo tradizionale locale;
- è possibile la posa di grondaie e pluviali di forma semplice in lamiera zincata o simili purché di colore grigio;

- condotte fumarie e comignoli:

- la struttura, l'altezza e la copertura dei comignoli dev'essere di tipo tradizionale;

**impianti tecnici:**

- le linee elettriche e telefoniche devono essere interrate o posate su pali di legno;
- la posa di collettori solari piani sui tetti non è ammessa;
- la posa di pannelli fotovoltaici di limitate dimensioni è ammessa;
- è vietata la posa esterna di antenne, parabole, ecc. radio o televisive;

d) risanamenti e condizioni particolari

gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti Norme. Devono inoltre in tutti i casi essere ossequiate le eventuali indicazioni o condizioni particolari contenute nelle singole schede dell'inventario;

e) deroghe

deroghe agli interventi tecnici sopraccitati possono essere eccezionalmente concesse dal Municipio sentito il Dipartimento, unicamente nei casi in cui vi sia una manifesta sproporzione fra gli obblighi imposti e quanto richiesto dagli istanti.

Sono inoltre possibili interventi, anche parzialmente difformi a quanto sopra esposto, a condizione che consentano di mantenere o ripristinare caratteristiche originali dell'edificio o dell'architettura locale. In questi casi dovrà essere presentata un'apposita richiesta corredata dalla necessaria documentazione (rilievi, fotografie, studi storici o altro);

f) area circostante

- qualsiasi intervento non deve compromettere il carattere ed i valori ambientali presenti nel territorio;
- i fondi devono obbligatoriamente essere gestiti al fine di evitare al bosco di invaderli (è sufficiente uno sfalcio annuale delle superfici non boschive);
- nelle aree definite dal Piano del Paesaggio "Zona agricola-ata" è prioritaria l'utilizzazione dei fondi a questo scopo. È quindi possibile la concimazione, la lavorazione, il pascolo, ecc., senza che gli utilizzatori delle limitrofe residenze possano avanzare delle rimostranze;
- non è ammessa la modifica dello stato fisico dei fondi neppure per la realizzazione di "giardini privati". La zona deve rimanere prioritariamente a disposizione dell'agricoltura se così indicato nel Piano del Paesaggio;
- non è ammessa la formazione di strade d'accesso. L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro. I posteggi sono permessi unicamente lateralmente alle strade esistenti e possono essere in terra battuta, ghiaia o in elementi grigliati a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi;
- non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistema di steccato tradizionale o con filo elettrificato;
- nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
- i seguenti oggetti, indicati nelle schede e/o planimetrie, quali muri a secco, fontane, alberi particolari d'alto fusto, massi e rocce affioranti, ecc., devono essere rispettati;

g) disposizioni particolari

per gli interventi previsti devono inoltre essere ossequiati i seguenti punti:

- definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutazione del rischio idrogeologico;
- la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua compete al singolo utilizzatore che dovrà garantire la potabilità della stessa.  
L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile da parte del Comune, Consorzi, ecc.;
- nella "zona soggetta a forze naturali" fanno stato le disposizioni dell'art. 22 delle Norme di PR;

h) requisiti per la domanda di costruzione

tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenti chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero testimonianze storiche particolari (dipinti o altro), si invita a farne segnalazione a momento dell'inoltro della domanda.

**2. Per gli edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

**3. Per gli edifici rustici già trasformati**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti) ed il recupero di parti originali.

Ampliamenti: la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

Per quanto attiene alle normative fanno stato i disposti del precedente cpv. 1 paragrafi c), d), e), f), g), h).

**4. Per gli edifici rilevati**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

**5. Edifici inseriti nelle superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)**

Edifici ed impianti siti nelle superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC) e quindi esclusi dai possibili interventi permessi dall'art. 24 OPT, giusta la scheda di coordinamento 8.5 del PD "Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione".

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a art. 24 LPT.

## B. PIANO DELLE ZONE

### Art. 28

#### **Finalità**

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

### Art. 29

#### **Territorio fuori delle zone edificabili**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del Piano del Paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del Piano del Paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

### Art. 30

#### **Elenco delle zone**

Sono stabilite le seguenti zone:

Zona del nucleo tradizionale	NV
Zona del nucleo di completazione	NC
Zona residenziale intensiva	R4
Zona residenziale semi intensiva	R3
Zona residenziale estensiva	R2
Zona artigianale e commerciale	Ar
Zona industriale	J

Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi.

## TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

ZONE	NV	NC	R4	R3	R2	Ar	J
Altezza dei fabbricati m.	9.00	9.00	13.50	10.50	8.00	10.00	12.50
Altezza massima colmo m.	11.50	11.50	16.00	13.00	10.50	---	---
Indice di sfruttamento massimo	---	---	0.9	0.7	0.5	1.1	---
Indice di edificazione massimo	---	---	---	---	---	---	6.25 mc./mq.
Indice di occupazione massimo	---	---	30%	30%	30%	60%	60%
Supplemento all'indice di sfruttamento per locali commerciali, negozi, ristoranti, ecc.	---	---	0.1	---	---	---	---
Distanze verso il fondo privato	vedi art. 31	vedi art. 32	vedi articolo 9.2			vedi art. 36	vedi art. 37
Artigianato molesto	no	no	no	no	no	no	si
Artigianato poco molesto	no	no	no	no	no	si	si
Artigianato non molesto	si	si	si	si	si	si	si
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	II	II	II	III	III

\*vedasi anche art. 36 e 37

### Art. 31

#### **Zona del nucleo tradizionale NV**

1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali di Cadenazzo. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale.  
Sono ammesse unicamente attività non moleste.
2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria.  
Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.
  - il Municipio può accordare delle deroghe in particolare se:
    - a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
    - b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;
    - c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.
  - Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi. In caso di alienazione esse dovranno essere destinate alla residenza primaria salvo la deroga di cui al capoverso precedente.
3. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.
4. Aspetti tecnici in particolare:
  - il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona.  
È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto.  
Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto.

Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente;

- sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei.
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo.  
Deroghe possono venir concesse per interventi su costruzioni esistenti o per edifici che si integrano con costruzioni esistenti;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti;
- le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale;
- muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista;
- la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo.

5. Distanze:

a) verso fondo aperto:

- a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture;
- minimo ml 1.50 con aperture;

b) verso edifici su fondi confinanti

- minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
- minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture;

c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).

Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.

Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico il Municipio, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.

6. Posteggi

Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.

Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.

7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

## **Art. 32**

### **Zona del nucleo di completazione NC**

1. Comprende alcune aree a diretto contatto con il nucleo tradizionale. La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse unicamente attività non moleste.
2. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche architettoniche, volumetriche ed ambientali del nucleo tradizionale.
3. Costruzioni ad ubicazione vincolata:  
sono quelle segnate nel piano 1:1000 "estratto zone dei nuclei". Per questi fondi le nuove costruzioni, fuori terra, dovranno di regola essere edificate all'interno dei perimetri assegnati. Possono essere ammesse differenze per esigenze progettuali o l'inserimento ambientale a condizione che non compromettano i concetti d'intervento previsti e che non comportino un aumento sostanziale delle possibilità edificatorie. I balconi ed i ballatoi non vengono computati nelle possibilità edificatorie.

4. Aspetti tecnici in particolare:

- il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà uniformarsi alla tipologia tradizionale della zona.  
È vietata la formazione di squarci ed aperture nelle falde del tetto.  
Sono ammessi i lucernari. Gli stessi non devono avere dimensioni superiori a ca. cm 70 x 90, essere troppo concentrati o creare una sproporzione fra vuoti e pieni nella falda del tetto.  
Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate nel periodo recente;
- sono ammesse esclusivamente le coperture in tegole di color rosso per il nucleo presso la chiesa parrocchiale e rosso-bruno per gli altri nuclei.
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti; non deve comunque superare i ml 9.00 alla gronda e ml 11.50 al colmo;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti;
- le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale;
- muri di sostegno o di delimitazione sono da eseguirsi in pietra naturale greggia a vista;
- la formazione di costruzioni accessorie è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali del nucleo.

5. Valgono le seguenti distanze:

- fra privati:
  1. per rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e trasformazioni:
    - a) verso fondo aperto:
      - a confine o al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture;
      - minimo ml 1.50 con aperture;
    - b) verso edifici su fondi confinanti:
      - minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
      - minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture;
    - c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b);
  2. per nuove costruzioni:
    - a confine o al minimo ml 4.00 se non vi sono aperture
    - minimo ml 4.00 dal confine con aperture
    - per costruzioni sullo stesso fondo minimo ml 4.00 o in contiguità

Deroghe alle distanze da confine di cui al punto 1. e 2. potranno essere concessi dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante;
- verso l'area di pubblico transito
  - a) dove indicati fanno stato gli arretramenti previsti sui piani;
  - b) dove non sono indicati arretramenti il Municipio, per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti indipendentemente dalle distanze fra privati, verso strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.

6. Posteggi

Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.

Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 41.



7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

### **Art. 33**

#### **Zona residenziale intensiva R4**

- È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.  
Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.  
È vietata la formazione di depositi a cielo aperto, ed edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza;
- l'indice di sfruttamento massimo è 0.9;  
per la formazione di negozi, ristoranti o locali pubblici è applicabile un supplemento all'indice di sfruttamento dello 0.1;
- l'indice di occupazione massimo è il 30%;
- l'altezza massima è di ml 13.50.  
L'altezza massima al colmo è di ml 16.00.  
Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.50 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata;
- per la zona verde vedasi art. 11;
- per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.2;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

### **Art. 34**

#### **Zona residenziale semi intensiva R3**

- È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.  
Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.  
È vietata la formazione di depositi a cielo aperto, ed edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza;  
In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (in particolare valgono i disposti dell'art. 31 cpv. 2);
- l'indice di sfruttamento massimo è 0.7;
- l'indice di occupazione massimo è il 30%;
- l'altezza massima è di ml 10.50.  
L'altezza massima al colmo è di ml 13.00.  
Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.50 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata;
- per la zona verde vedasi art. 11;
- per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.2;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

### **Art. 35**

#### **Zona residenziale estensiva R2**

- È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.  
Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.  
È vietata la formazione di depositi a cielo aperto, ed edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza;

In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (in particolare valgono i disposti dell'art. 31 cpv. 2);

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.5;
- l'indice di occupazione massimo è il 30%;
- l'altezza massima è di ml 8.00.  
L'altezza massima al colmo è di ml 10.50.  
Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.50 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata;
- per la zona verde vedasi art. 11;
- per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.2;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

### **Art. 36**

#### **Zona artigianale e commerciale Ar**

1. La zona è destinata principalmente a costruzioni artigianali poco moleste ed a costruzioni a carattere commerciale, nel senso di depositi, locali per esposizioni, padiglioni, uffici, ecc..  
Sono escluse tutte le installazioni in contrasto con le vigenti normative federali e cantonali in materia.  
Per le installazioni a cielo aperto, se particolarmente disturbanti dal profilo delle immissioni o del decoro, il Municipio può imporre degli interventi di sistemazione o mascheramento.
2. Sono ammesse unicamente abitazioni destinate al personale di sorveglianza.  
Le costruzioni esistenti e destinate attualmente ad abitazione possono essere riattate e ampliate a condizione che siano rispettate le seguenti norme:
  - a) indice di occupazione massimo 30%;
  - b) indice di sfruttamento massimo 0.4;
  - c) altezza massima ml 8.00;
  - d) per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.2;
  - e) per la zona verde vedasi art. 11;
  - f) per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.
3. L'indice di sfruttamento massimo è 1.1.
4. L'indice di occupazione massimo è del 60%.
5. L'altezza massima ammessa è di ml 10.00.  
Per l'esecuzione di impianti speciali o se particolari esigenze di interesse pubblico lo giustificano, il Municipio può concedere delle deroghe all'altezza massima ammessa, in tutti i casi fino ad un massimo di ml 16.00.
6. La distanza minima da confine è:
  - ml 5.00 per edifici fino a ml 10.00 di altezza;
  - per altezze superiori vale quale distanza da confine la misura corrispondente a 1/2 dell'altezza dell'edificio;
  - in tutti i casi dalle abitazioni esistenti si dovranno osservare ml 12.00;In deroga all'art. 9.1 costruzioni sul medesimo fondo devono distare almeno ml 6.00.
7. Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.
8. Per la zona verde vedasi art. 11.
9. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.
10. Per le opere di cinta è ammessa un'altezza massima di ml 2.50, di cui ml 1.20 al massimo, in muratura.
11. Lungo i limiti dei mappali, come indicato nei piani, dovrà essere realizzata un'adeguata alberatura di separazione.  
Questa fascia della larghezza di ml 4.00 è computata quale superficie edificabile del fondo.

Gli alberi saranno forniti dal Comune, mentre la loro messa a dimora (sotto controllo del Comune) e manutenzione andranno a carico del proprietario del fondo.

### **Art. 37**

#### **Zona industriale J**

1. La zona è destinata principalmente ad insediamenti industriali ed artigianali, anche a carattere molesto. L'eventuale installazione di un impianto per la distruzione dei rifiuti o di altri impianti di riciclaggio sono compatibili con la destinazione di zona.  
Sono escluse tutte le installazioni in contrasto con le vigenti normative federali e cantonali in materia.
2. Sono vietati depositi coperti ed a cielo aperto, i capannoni ed i magazzini che non siano strettamente al servizio di un'azienda attiva nella produzione. Per le installazioni a cielo aperto, se particolarmente disturbanti dal profilo delle immissioni o del decoro, il Municipio può imporre gli interventi di sistemazione o mascheramento.
3. Le attività commerciali di vendita sono ammesse unicamente se direttamente legato all'azienda di produzione.
4. Per il mantenimento delle attività già oggi installate nella zona, possono essere ammesse deroghe.
5. Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.
6. L'indice di edificazione massimo è 6.25 mc/mq.
7. L'indice di occupazione massimo è del 60%.
8. L'altezza massima dei fabbricati è di ml 12.50. Per l'esecuzione di impianti speciali o se particolari esigenze di interesse pubblico lo giustificano, il Municipio può concedere delle deroghe all'altezza massima ammessa, in tutti i casi fino ad un massimo di ml 21.00.  
Per i corpi tecnici come camini o simili, possono essere concesse delle altezze superiori fino a un massimo di ml 30.
9. La distanza minima da confine è:
  - ml 5.00 per edifici fino a ml 12.50 di altezza;
  - per altezze superiori vale quale distanza da confine la misura corrispondente a 1/2 dell'altezza del fabbricato. In deroga all'art. 9.1 costruzioni sul medesimo fondo devono distare almeno ml 10.00.
10. Per i posteggi valgono le norme dell'art. 41.
11. Per la zona verde vedasi art. 11.
12. Per le opere di cinta è ammessa un'altezza massima di ml 2.50.
13. Lungo i limiti dei mappali, come indicato nei piani, dovrà essere realizzata un'adeguata alberatura di separazione.  
Questa fascia della larghezza di ml 4.00 è computata quale superficie edificabile del fondo.  
Gli alberi saranno forniti dal Comune, mentre la loro messa a dimora (sotto controllo del Comune) e manutenzione andranno a carico del proprietario del fondo.
14. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III. Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

### **C. PIANO DEL TRAFFICO**

#### **Art. 38**

##### **Strade, piazze di giro e posteggi pubblici**

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione in:

- strade di collegamento principale (SCP)
- strade di raccolta (SR)
- strade di servizio (SS)

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle caratteristiche tecniche sia in relazione alla realizzazione a tappe delle singole opere ed in via eccezionale quando si verificano delle condizioni oggettive che giustificano una deroga.

### **Art. 39**

#### **Percorsi pedonali**

All'interno delle zone edificabili i tracciati non sono vincolanti. Il Comune procederà all'acquisizione del terreno relativo prima della messa in esecuzione degli stessi e tenuto conto delle condizioni locali.

Il tracciato dei percorsi pedonali (sentieri) situati all'esterno delle zone edificabili è indicativo.

### **Art. 40**

#### **Accessi**

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

In particolare:

- a) L'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta o di servizio.  
Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade di collegamento principali (cantonali).  
Resta riservato il giudizio delle competenti autorità cantonali.
- b) Autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.
- c) Nelle zone NV e NC i posteggi coperti non muniti di porte o catene, possono essere concessi purché l'edificio rispettivamente il filo esterno del cornicione di gronda rispettino la distanza di ml 1.50 e ml 1.00 dal campo stradale.
- d) Cancelli o catene di delimitazione deve essere arretrate di almeno ml 10.00 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede per le zone Ar e J e ml 5.50 per il resto del territorio comunale.  
Deroghe possono essere concesse se sono disponibili nicchie di entrata private o per cancelli con comando a distanza situati lungo le strade di servizio.
- e) Per una profondità di ml 5.50 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
- f) Le porte ed i cancelli devono aprirsi verso l'interno delle proprietà.  
Qualora per motivi tecnici le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, fermo restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

### **Art. 41**

#### **Autorimesse e posteggi**

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, cambiamenti di destinazione e rinnovazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada), in base ai seguenti parametri:
  - per appartamenti, le necessità vengono valutate per singoli appartamenti. Il fabbisogno è di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL; ogni frazione superiore viene computata per un ulteriore posto auto;
  - per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp del 14 giugno 2005).
2. Qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con i criteri di conservazione della zona del nucleo tradizionale, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, computato su una superficie media di 20 mq per posto auto.
3. Valgono inoltre i seguenti disposti:
  - a) I posteggi necessari possono essere:

- realizzati in proprio o in comune con altri proprietari;
  - messi a disposizione (tramite convenzione, diritto di superficie) su fondi che ne dispongono in eccedenza, purchè posti a una distanza ragionevole (massimo circa 200 metri). In questi casi, sul registro degli indici viene iscritto un vincolo di destinazione a favore della parcella gravante. Una modifica di tale vincolo può essere ottenuta unicamente realizzando o mettendo a disposizione nuovi posteggi. Il Municipio può richiedere inoltre l'iscrizione a RF di un diritto d'uso.
- b) Gli spazi di manovra ed accesso alle autorimesse ed ai posteggi demarcati non possono essere computati quali aree di parcheggio. Deroghe possono essere concesse per quelli siti lungo strade di servizio e residenziali con traffico ridotto a condizione che non venga pregiudicata la sicurezza della circolazione.

## D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

### Art. 42

#### **Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico AP-EP**

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree destinate a tale scopo. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.

- Per le distanze verso i fondi privati fanno stato le norme dell'art. 9.2.  
Se la natura della costruzione o dell'impianto o motivi d'inserimento lo giustificano possono essere concesse deroghe purchè le stesse non pregiudichino in modo evidente i confinanti.
- Le edificazioni pubbliche devono inserirsi armoniosamente e correttamente con le zone circostanti, e rispettare di regola le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe.
- Qualora destinazioni di enti di diritto pubblico, senza interessi diretti sulle stesse da parte del Comune, dovessero decadere le aree così liberate, sono attribuite ed assumono i parametri della zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
- Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per le superfici AP-EP in cui sono contenuti o previsti locali sensibili al rumore è il grado II. Per il resto delle AP-EP, dove non vi sono o probabilmente non sorgeranno locali sensibili al rumore, non è attribuito nessun grado di sensibilità.  
Valgono inoltre le indicazioni del Piano dei gradi di sensibilità al rumore e le disposizioni dell'art. 42bis.

## E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

### Art. 42bis

#### **Gradi di sensibilità**

1. Finalità  
Il Piano dei gradi di sensibilità al rumore, ai sensi dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), assegna i gradi di sensibilità ai sedimi inclusi nelle diverse zone d'utilizzazione.
2. Zone esposte ai rumori  
Per gli edifici siti entro le aree soggette a valori di esposizione al rumore, causato dal traffico stradale e ferroviario, superiori al consentito, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone e indicativamente segnalati sul piano, si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché nei locali sensibili al rumore tali limiti non siano superati.  
Si applicano inoltre l'art. 31 ed il capitolo 6 OIF.  
In particolare il committente nella domanda di costruzione deve indicare:
  - a) il carico fonico esterno;
  - b) l'utilizzazione dei locali;

- c) gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore corredati dalle loro caratteristiche foniche;
- d) il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 "La protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie".

#### IV. PRESCRIZIONI PER LA PROCEDURA E DISPOSIZIONI FINALI

##### Art. 43

###### **Licenza di costruzione**

Per la licenza di costruzione e procedura di sorveglianza è richiamata la Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento d'applicazione.

Il Municipio, per giudicare una domanda di costruzione, chiede la modinatura ed altri atti che ritenesse opportuni (modello, piano quote, ecc.), come pure il parere della Commissione Bellezze Naturali.

##### Art. 43 bis

###### **Deroghe**

1. Il Municipio può concedere deroghe, al fine di evitare situazioni contrarie al sentimento della giustizia e casi di rigore manifestamente non voluti, qualora siano adempiute cumulativamente le seguenti condizioni:
  - a) rispetto dello spirito del PR;
  - b) situazione particolare;
  - c) il contrasto non pregiudica in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini (in quanto norme giuridiche li tutelino);
  - d) esclusione di oneri supplementari.
2. I motivi della concessione della deroga, come anche quelli che non la giustificano, devono essere indicati nella decisione con una motivazione esauriente.

##### Art. 44

###### **Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore definitivamente con l'approvazione del lodevole Consiglio di Stato avvenuta:

- con risoluzione n. 2060 del 28 marzo 1995 per quanto concerne l'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili
- con risoluzione n. 3845 del 5 luglio 1995 per le varianti agli art. 1, 2, 3, 6, 8.5, 9.2, 9.5.2, 13, 23, 24, 24bis, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 43
- con risoluzione n. 3657 del 1. settembre 1999 per quanto concerne i gradi di sensibilità e le modifiche degli art. 36, 37 e 43
- con risoluzione 412 del 4 febbraio 2009 per quanto concerne l'adeguamento dell'art. 41 e l'inserimento del nuovo art. 43bis

e abrogano quelle del 13 dicembre 1989

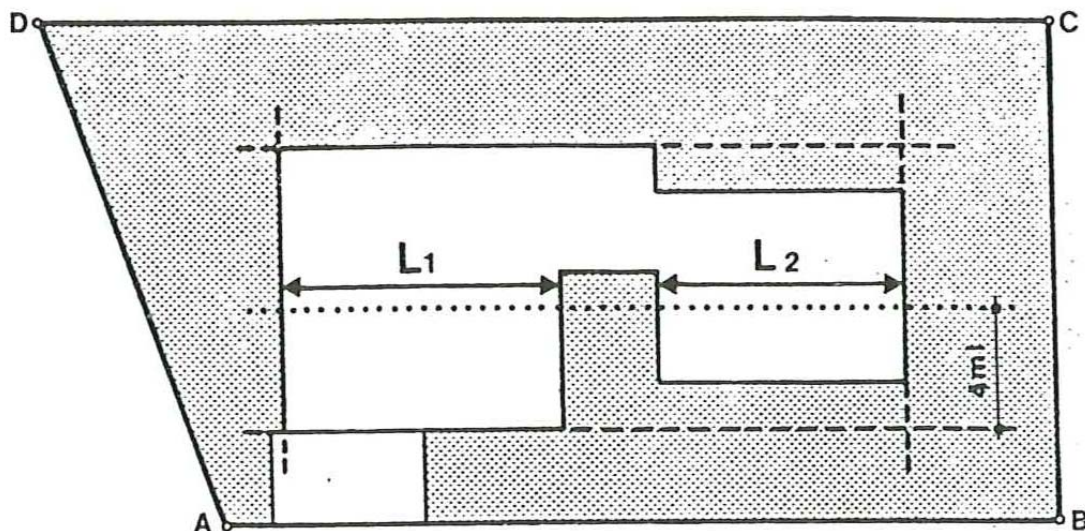
## SCHIZZI ILLUSTRATIVI

### Lunghezza della facciata

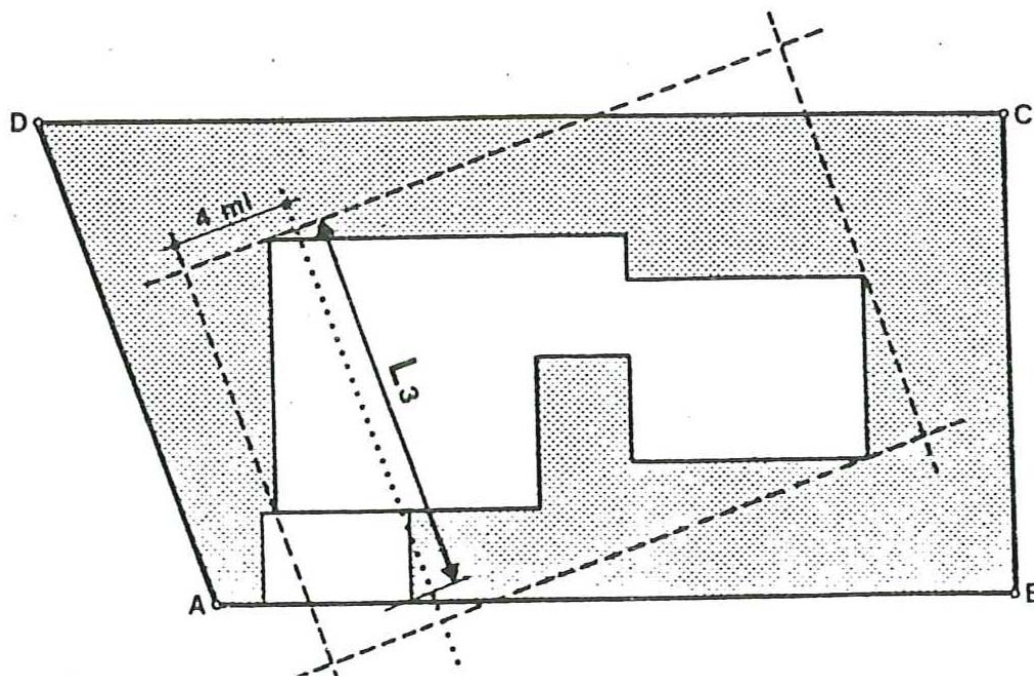
#### Art. 8.2 DEFINIZIONI

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dell'edificio principale di ml 4.00.



Lunghezza facciata per il lato A-B:  $L = L1 + L2$



Lunghezza facciata per il lato A-D:  $L = L3$

Analogamente si procederà per gli altri lati della particella

### OSS.

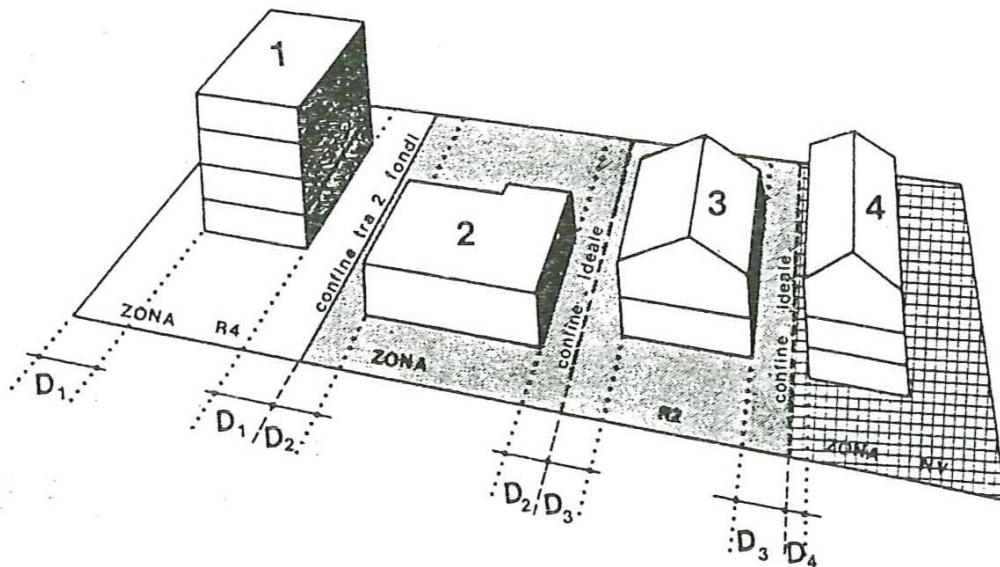
Le costruzioni accessorie sono computate al fine di determinare la lunghezza della facciata. Non vengono per contro considerate ai fini di stabilire le parti arretrate da non calcolare.

## Distanze tra edifici

### Art. 9.1 DISTANZE

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.  
Tra edifici sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale.

D = distanza da confine







\* NELLE ZONE DEL NUCLEO TRADIZIONALE (NT), RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (RS), RESIDENZIALE ESTERNA (RE), LE ABITAZIONI SONO RISERVATE ALLA RESIDENZA PRIMAARIA

\*\* L'EDIFICAZIONE NELLA ZONA DEL NUCLEO DI COMPLETAZIONE E' AMMESSA NELLE ANDE AD USUO DI VINCULATA (V. art. 37 DPR)



## COMUNE DI CADENAZZO

### PIANO DELLE ZONE

- IV ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE \*\*
- IC ZONA DEL NUCLEO DI COMPLETAZIONE \*\*
- R4 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (L.S. = 0.8)
- R3 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (L.S. = 0.7)
- R2 ZONA RESIDENZIALE ESTERNA (L.S. = 0.5)
- A ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE (L.S. = 1.1)
- I ZONA INDUSTRIALE (L.S. = 0.25 ind/ha)
- AP-EP ZONA PER ATTIVAZIONE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

- TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EMPILABILI
- ZONA FORESTALE
- STIPUA PRINCIPALE
- FFS = SIVANO INDUSTRIALE PRIVATO
- PORTEGGIO
- ALTERNATIVE DI ESPANSIONE
- ALTERNATIVE DA PROTEGGERE

**STUDIO D'ARCHITETTURA E URBANISTICA MINA SA**  
 Enzo MINA architetto abilitato SPA - ODA - PUG  
 Via Cantale 13 - Domo CP 2150 6500 Inverigo  
 Tel 031 508 61 13  
 Giugno 2000

## INDICE

### I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.1	Base legale	pag. 1
Art. 1.2	Legislazione applicabile	pag. 1
Art. 2	Scopi, principi generali, effetto	pag. 1
Art. 3	Componenti	pag. 1
Art. 4	Comprensorio	pag. 1
Art. 5	Oggetto	pag. 2

### II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	pag. 2
Art. 7	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	pag. 2
Art. 8	Definizioni	pag. 2
Art. 8.1	Definizioni contenute nella legge edilizia	pag. 2
Art. 8.2	Lunghezza della facciata	pag. 2
Art. 8.3	Linea d'arretramento	pag. 2
Art. 8.4	Molestia	pag. 2
Art. 8.5	Costruzioni accessorie	pag. 3
Art. 8.6	Riattamento	pag. 3
Art. 8.7	Trasformazione	pag. 3
Art. 8.8	Ricostruzioni	pag. 3
Art. 8.9	Ampliamento	pag. 3
Art. 8.10	Indice di edificazione	pag. 3
Art. 9	Distanza	pag. 3
Art. 9.1	Distanze tra edifici	pag. 3
Art. 9.1.1	Caso particolare	pag. 3
Art. 9.2	Distanze da confine verso fondi privati	pag. 3
Art. 9.2.1	Contiguità e edificazione a confine	pag. 4
Art. 9.2.2	Convenzione tra privati	pag. 4
Art. 9.2.3	Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti	pag. 4
Art. 9.2.4	Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici	pag. 4
Art. 9.3	Distanza per costruzioni accessorie	pag. 4
Art. 9.4	Distanze per piscine	pag. 4
Art. 9.5	Distanze dall'area pubblica	pag. 4
Art. 9.5.1	Edifici ed attrezzature pubbliche	pag. 4
Art. 9.5.2	Strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi	pag. 4
Art. 9.5.3	Corsi d'acqua	pag. 5
Art. 9.6	Distanze dal bosco	pag. 5
Art. 10	Corpi tecnici	pag. 5
Art. 11	Verde	pag. 5
Art. 12	Formazione di aree di svago	pag. 5
Art. 13	Costruzioni su grandi superfici	pag. 5

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 14	Zona forestale	pag. 6
---------	----------------	--------

Art. 15	Zona agricola	pag. 6
Art. 16	Zona senza destinazione specifica	pag. 6
Art. 17	Sorgenti, captazioni e zona di protezione delle acque	pag. 6
Art. 18	Idrografia	pag. 6
Art. 19	Punti di vista	pag. 6
Art. 20	Zona di protezione della natura	pag. 6
Art. 21	Zone particolari di protezione della natura NA	pag. 7
Art. 22	Zona soggetta a forze naturali	pag. 7
Art. 23	Alberature da proteggere	pag. 7
Art. 24	Monumenti culturali	pag. 7
Art. 24bis	Tutela dei ritrovamenti archeologici	pag. 8
Art. 25	Depositi	pag. 8
Art. 26	Estrazioni	pag. 8
Art. 27	Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)	pag. 8

#### **B. PIANO DELLE ZONE**

Art. 28	Finalità	pag. 12
Art. 29	Territorio fuori delle zone edificabili	pag. 12
Art. 30	Elenco delle zone	pag. 12
Art. 31	Zona del nucleo tradizionale NV	pag. 13
Art. 32	Zona del nucleo di completazione NC	pag. 14
Art. 33	Zona residenziale intensiva R4	pag. 16
Art. 34	Zona residenziale semi intensiva R3	pag. 16
Art. 35	Zona residenziale estensiva R2	pag. 16
Art. 36	Zona artigianale e commerciale Ar	pag. 17
Art. 37	Zona industriale J	pag. 18

#### **C. PIANO DEL TRAFFICO**

Art. 38	Strade, piazze di giro e posteggi pubblici	pag. 18
Art. 39	Percorsi pedonali	pag. 19
Art. 40	Accessi	pag. 19
Art. 41	Autorimesse e posteggi	pag. 19

#### **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO**

Art. 42	Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico AP-EP	pag. 20
---------	--	---------

#### **E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

Art. 42bis	Gradi di sensibilità	pag. 20
------------	----------------------	---------

### **IV. PRESCRIZIONI PER LA PROCEDURA E DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 43	Licenza di costruzione	pag. 21
Art. 43bis	Deroghe	pag. 21
Art. 44	Entrata in vigore	pag. 21

<b>SCHIZZI ILLUSTRATIVI</b>	pag. 22
-----------------------------	---------

<b>PIANO DELLE ZONE</b>	pag. 24
-------------------------	---------