



PR

COMUNE DI CANEGGIO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

DOCUMENTO AGGIORNATO

**NORME DI ATTUAZIONE**

BESAZIO, 21 OTTOBRE 2003

---

**200 - 881**

---

Studio d'ingegneria civile  
Carlo Cometti  
ing. civ. STS/OTIA  
via Robiana 3  
6863 Besazio

[ingegneria@cometti.ch](mailto:ingegneria@cometti.ch)

**SOMMARIO**

|         |   |           |
|---------|---|-----------|
|         | <b>NORME INTRODUTTIVE</b>   | <b>4</b>  |
| Art. 1  | Base legale   | 4         |
|         | Legislazione applicabile  | 4         |
| Art. 2  | Scopo, effetti  | 4         |
| Art. 3  | Componenti  | 4         |
| Art. 4  | Campo di applicazione   | 5         |
| Art. 5  | Comprensorio  | 5         |
|         | <b>NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>                                | <b>5</b>  |
| Art. 6  | Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone | 5         |
| Art. 7  | Condizioni per l'edificabilità di un fondo                        | 5         |
| Art. 8  | Definizioni   | 5         |
| Art. 9  | Distanze  | 6         |
| Art. 10 | Allineamenti  | 7         |
| Art. 11 | Frazionamento dei fondi   | 8         |
| Art. 12 | Destinazione delle abitazioni                                     | 8         |
| Art. 13 | Costruzioni interrato   | 9         |
| Art. 14 | Piscine   | 9         |
| Art. 15 | Costruzioni a cavallo dei confini                                 | 9         |
|         | <b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>                                   | <b>9</b>  |
|         | <b>A. Piano del Paesaggio</b>                                     | <b>9</b>  |
| Art. 16 | Area forestale  | 9         |
| Art. 17 | Zona agricola   | 11        |
| Art. 18 | Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici            | 12        |
| Art. 19 | Tutela dei ritrovamenti archeologici                              | 12        |
| Art. 20 | Territorio senza destinazione specifica                           | 13        |
| Art. 21 | Zone di protezione delle captazioni                               | 13        |
| Art. 22 | Corsi d'acqua   | 13        |
| Art. 23 | Zone di rispetto del paesaggio                                    | 13        |
| Art. 24 | Protezione del verde  | 13        |
| Art. 25 | Punti di vista  | 13        |
| Art. 26 | Zona di protezione del monumento                                  | 13        |
| Art. 27 | Monumenti culturali protetti dal Comune                           | 13        |
| Art. 28 | Edifici situati fuori zona edificabile                            | 14        |
| Art. 29 | Zona di potenziale pericolo naturale                              | 16        |
| Art. 30 | Depositi di rifiuti vari  | 16        |
| Art. 31 | Manutenzione dei terreni e dei manufatti                          | 16        |
| Art. 32 | Roulottes, Mobil-homes  | 16        |
|         | <b>B. Piano delle Zone</b>  | <b>17</b> |
| Art. 33 | Finalità e zone edificabili                                       | 17        |
| Art. 34 | NV1 Zona nucleo di villaggio                                      | 17        |
| Art. 35 | NV2 Zona nucleo di villaggio                                      | 20        |
| Art. 36 | Rn Zona di ristrutturazione del nucleo                            | 22        |
| Art. 37 | Rp1 Zona di interesse Comunale per residenze primarie (Caneggio)  | 23        |
| Art. 38 | Rp2 Zona per residenze primarie (Campora)                         | 24        |
| Art. 39 | Re Zona residenziale estensiva                                    | 25        |
| Art. 40 | <i>Res Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali</i>  | 26        |

|         |   |    |
|---------|---|----|
|         | C. Piano del Traffico                                 | 26 |
| Art. 41 | Definizione   | 26 |
| Art. 42 | Accessi e viabilità                                   | 26 |
| Art. 43 | Autorimesse e posteggi                                | 26 |
| Art. 44 | Strade private per autoveicoli                        | 27 |
|         | D. Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche | 27 |
| Art. 45 | Edifici e attrezzature pubbliche                      | 27 |
|         | E. Piano dei servizi tecnologici                      | 27 |
| Art. 46 | Definizione   | 27 |

**NORME INTRODUTTIVE****Art. 1**

Base legale

1. ***Il Piano regolatore (PR) comunale ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e il relativo regolamento d'applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT).***

Legislazione applicabile

2. ***Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) e il relativo regolamento d'applicazione (RALE), unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.***

**Art. 2**

Scopo, effetti

1. Il Piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:
  - a) all'organizzazione razionale del territorio ed allo sviluppo armonico del comune,
  - b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni,
  - c) alla tutela ed all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

**Art. 3**

Componenti

Il Piano regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - in scala 1:5'000:
  - piano del paesaggio
  - in scala 1:2'000:
  - piano del paesaggio
  - piano delle zone
  - piano del traffico
  - piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico
  - piano indicativo dei servizi tecnologici
  - in scala 1:1'000:
  - piano di dettaglio del nucleo di Campora
  - in scala 1:500:
  - piano di dettaglio del nucleo di Caneggio
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione)
- d) ***dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile***

- Art. 4**  
Campo di applicazione
- Il Piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti, nonché gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 4 (l)**  
Coordinamento con  
PUC - MG
- Per la parte di territorio comunale inclusa nel comparto "a" del Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC - MG) gli interventi e le utilizzazioni sono disciplinate dalle disposizioni normative del Piano cantonale, in particolare dell'art. 24.**
- Art. 5**  
Comprensorio
- Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del comune di Caneggio.

## NORME EDIFICATORIE GENERALI

- Art. 6**  
Siti e paesaggi  
pittoreschi e punti di  
vista protetti dal  
Cantone
1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
  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. 7**  
Condizioni per  
l'edificabilità di un  
fondo
1. Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:
    - a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (Piano delle zone);
    - b) se è urbanizzato (**vedi art. 67 e 77 LALPT**);
    - c) se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 OIF.
  2. In via transitoria, nelle aree soggette al riordino fondiario, l'edificazione è ammessa solo nei casi in cui risulti accertata la compatibilità con il riparto previsto nell'ambito della procedura R.T.  
A questo scopo le istanze saranno preavvisate dalla Sezione Bonifiche e Catasto del Dipartimento economia pubblica, nell'ambito della procedura di esame della domanda di costruzione.
- Art. 8**  
Definizioni
1. Definizioni contenute nella Legge edilizia  
Per la definizione dell'indice di sfruttamento (I.s), dell'indice di occupazione (I.o.) della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, 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 (Regolamento edilizia) e del RALE (Legge di applicazione della Legge edilizia).
  2. Linea d'arretramento  
La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.
  3. Altezza del colmo  
L'altezza del colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.
  4. Molestia  
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per aziende non moleste s'intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste s'intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.
- d) Le immissioni foniche di queste aziende devono in ogni caso rispettare i limiti dell'art. 31 OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico).

5. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- non superino:
  - a) l'altezza di m 3.00, rispettivamente di m 4.00 al colmo.
  - b) le larghezze di facciata di m 6.00.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

**Art. 8 (l)**  
Gradi di sensibilità ai rumori

**In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) il PR assegna i seguenti gradi di sensibilità ai rumori:**

- a) **alle zone residenziali NV1, NV2, Rn, Rp1, Rp2, Re è attribuito il grado di sensibilità II;**
- b) **a tutte le zone AP-EP (ad eccezione dei posteggi, dei cimiteri e della discarica per i quali il grado di sensibilità non viene attribuito) è attribuito il grado di sensibilità II;**
- c) **alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III;**

**Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.**

**Art. 9**  
Distanze

- 1. Distanze da confine  
La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.
- 2. Deroghe alla distanza da confine

**Convenzione tra privati**

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone.

Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

**Soprelevazione di edifici esistenti prima del PR**

Nel caso particolare di soprelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici

possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona (indici, altezze, vincoli di destinazione, ecc.).

3. Distanza tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere **di almeno m 6.00; la norma non si applica nelle zone NV1, NV2, Rn e tra edifici principali e relative costruzioni accessorie**. La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

4. Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire contemporaneamente 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.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

5. Distanze dall'area pubblica

**Strade e piazze**

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 6.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio esterno (compreso marciapiede)

- m 4.00 dalla mezzeria delle strade e sentieri pedonali

Le distanze minime sopra elencate non sono applicabili nei nuclei.

**Attrezzature pubbliche**

La distanza da confine dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggio, ecc) è uguale a quella prescritta dalle norme di zona.

6. Distanza dal bosco

**Le costruzioni devono mantenere una distanza minima di m 10.00 dal limite del bosco. Il Municipio, in casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, ha facoltà di deroga fino a m 6.00.**

7. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o ad almeno m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze minime verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4.00 da edifici esistenti con aperture.

8. Distanza dai corsi d'acqua

Le nuove costruzioni devono distare almeno m 6.00 dal ciglio superiore dei corsi d'acqua.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio e dalla Sezione economia acque (SEA) nel caso in cui un fondo non risultasse altrimenti edificabile o lo fosse in modo manifestamente irrazionale.

**Art. 10**  
Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esi-

stenti nella zona sia diversa.

**Art. 11**

Frazionamento dei fondi

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio che provvederà a farne menzione nel registro degli indici.

**Art. 12**

Destinazione delle abitazioni

1. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune.
2. Sono considerate abitazioni secondarie quelle utilizzate come dimore di vacanza che sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno, secondo la legislazione cantonale sul turismo. Non sono invece ritenute tali quelle soggette all'obbligo di un permesso secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.
3. Le seguenti zone edificabili sono soggette al vincolo di destinazione per ogni nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale, ricostruzione e alienazione di abitazioni esistenti.
  - a) RP1, zona per residenze primarie (Caneggio); questa zona è destinata **esclusivamente** alla residenza primaria (100% superficie utile lorda).
  - b) RP2, zona per residenze primarie (Campora); questa zona è destinata **esclusivamente** alla residenza primaria (100% superficie utile lorda).
  - c) NV1, zona del nucleo di villaggio (Caneggio); in questa zona **almeno il 50%** della superficie utile lorda residenziale degli edifici deve essere riservata alla residenza primaria.
  - d) NV2, zona del nucleo di villaggio (Campora); in questa zona **almeno il 50%** della superficie utile lorda residenziale degli edifici deve essere riservata alla residenza primaria.
  - e) Rn, zona di ristrutturazione del nucleo; in caso di nuova edificazione **almeno il 50%** della superficie utile lorda residenziale deve essere riservata alla residenza primaria.
  - f) Re, zona residenziale estensiva; in questa zona **almeno il 60%** della superficie utile lorda residenziale deve essere riservata alla residenza primaria.
  - g) Res, zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali; in questa zona **almeno il 70%** della superficie utile lorda residenziale deve essere riservata alla residenza primaria.
4. Deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, se:
  - a) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
  - b) il proprietario ha vissuto a lungo nel comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
  - c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
  - d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.
5. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, possono essere mantenute dagli attuali proprietari; in caso di alienazione esse dovranno assu-

mere una funzione conforme alla destinazione di zona, fatta salva la deroga del capoverso precedente.

**Art. 13**  
Costruzioni interrato

Le costruzioni interrato che non sporgono dal terreno devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dalle linee di arretramento indicate sul piano del traffico.

**Art. 14**  
Piscine

Le piscine interrato o aperte dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno m 2.00.

**Art. 15**  
Costruzioni a cavallo dei confini

Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### A. Piano del Paesaggio

**Art. 16**  
Area forestale

1. *L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.*
2. *Il margine della foresta a contatto delle zone edificabili iscritto nel piano del paesaggio e nel piano delle zone con una linea nera tratteggiata ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 Lfo.*
3. *In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.*
4. *Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.*

**Art. 16 (I)**  
Zona di protezione della natura

1. *La zona di protezione della natura indicata nel piano del paesaggio in scala 1 : 5'000 comprende aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico.  
Esse sono attorniate da aree di rispetto e di correlazione che hanno la funzione di salvaguardare gli oggetti protetti, garantire il loro collegamento e contribuire a formare l'unità del complesso.  
Sono considerate zone di protezione:*
  - a) *oggetto 1.1  
l'area di riproduzione di rettili in località Criso, Faello e Ronco-Rossa (di importanza cantonale);*
  - b) *oggetto 1.2  
il sito di riproduzione di anfibi (di importanza cantonale);*

c) **oggetto 1.3**  
*il fondovalle della Breggia;*

d) **oggetto 1.4**  
*il comprensorio naturale della Valle della Crotta.*

2. *Nelle zone di protezione della natura gli interventi devono limitarsi alla manutenzione, alla gestione e al ripristino degli aspetti di interesse naturalistico ed ambientale, allo scopo di mantenere o valorizzare i biotopi esistenti e di tutelare le specie vegetali ed animali protette.*
3. *Sono pure ammessi interventi di ripristino miranti alla creazione di nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente rappresentati nella regione.*
4. *Sono vietati tutti gli interventi o attività che possono arrecare danni diretti ed indiretti alle componenti naturali e alla struttura paesaggistica dei luoghi segnalati. Per contro potranno essere autorizzate altre attività che fossero compatibili con gli scopi della protezione.*
5. *La gestione e la sorveglianza delle zone di protezione della natura è di competenza del Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.*
6. *In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista, allo scopo di fornire indicazioni sugli interventi autorizzati.*
7. *Per la corretta gestione delle aree libere deve essere garantita - nei limiti del possibile - uno sfruttamento agricolo della zona, a carattere essenzialmente estensivo.*

**Art. 16 (II)**  
**Oggetti naturali**  
**protetti**

1. *Sono considerati oggetti naturali o semi - naturali protetti i seguenti elementi e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:*
  - a) *le sorgenti, i corsi d'acqua e le loro rive naturali;*
  - b) *i muri a secco;*
  - c) *gli alberi (2 castagni) segnalati;*
  - d) *le siepi e i boschetti;*
  - e) *il filare di alberi sul dosso di Caneggio;*
  - f) *l'area umida del Bozon Nuovo;*
  - g) *i massi erratici.*
2. *In generale è vietato qualsiasi tipo di manomissione che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente.*  
*Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.*
3. *Le condizioni degli oggetti protetti sono regolarmente sorvegliate*

***dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.***

***Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità competente.***

**Art. 17**  
Zona agricola

1. La zona agricola, indicata nei piani del paesaggio in scala 1:5'000 e 1:2'000, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.  
Sul piano generale (1:5'000) questi terreni sono indicati con colorazione unica; sul piano fondamentale (1:2'000) la zona agricola è suddivisa in 4 priorità con colorazione diversa.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

**Art. 17 (l)**  
Zone agricole a  
gestione combinata

1. ***Le zone agricole a gestione combinata indicate sui piani del paesaggio in scala 1:2'000 e 1:5'000 comprendono aree di particolare valore paesaggistico e naturalistico per le quali è auspicato il recupero e la valorizzazione attraverso interventi combinati di gestione agricola tradizionale e di protezione dei contenuti naturali e di interesse storico - culturale.***
2. ***Sono considerate zone a gestione combinata:***
  - a) ***oggetto 2.1    Dosso di Caneggio;***
  - b) ***oggetto 2.2    Comprensorio agricolo di Vallera – Valsago;***
  - c) ***oggetto 2.3    Comprensorio agricolo della Valle della Crotta.***
3. ***Nella zona di gestione combinata ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio.***
4. ***In particolare sono vietate l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storici - culturali caratteristici e le modifiche della morfologia del terreno.***
5. ***Ove possibile il Municipio organizza il recupero e la gestione confacente degli elementi naturali e culturali segnalati e della gestione tradizionale.***
6. ***La gestione del territorio agricolo e del patrimonio boschivo dovrà essere compatibile con lo statuto di protezione.***
7. ***In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista, allo scopo di fornire indicazioni sugli interventi autorizzati.***
8. ***Per indicazioni specifiche riguardanti gli oggetti protetti, si vedano***

*le schede relative, contenute nel rapporto del consulente naturalista (settembre 1994).*

**Art. 17 (II)**  
Zona di gestione e  
recupero agricolo

1. **Le zone di gestione e recupero agricolo comprendono le aree a sfruttamento agricolo di particolare valore paesaggistico segnalate nel piano del paesaggio in scala 1:2'000, che includono i seguenti comparti:**
  - a) **oggetto 3.1**    **Zona agricola di Monte – Campora;**
  - b) **oggetto 3.2**    **Zona agricola intorno al nucleo di Caneggio;**
  - c) **oggetto 3.3**    **Zona agricola di Scarp.**
2. **Al Municipio compete la vigilanza della gestione o del recupero di queste zone, in modo che sia garantita una gestione agricola sufficiente ma rispettosa delle caratteristiche e dell'armonia ambientale presenti nel territorio.**
3. **In particolare sono vietate l'eliminazione o la trasformazione di elementi naturali e storico - culturali caratteristici e le modifiche della morfologia del terreno.**
4. **In caso di interventi di bonifica o di ricomposizione particellare è richiesto il preavviso dell'esperto naturalista.**
5. **Per indicazioni specifiche riguardanti gli oggetti protetti, si vedano le schede relative, contenute nel rapporto (settembre 1994) del consulente naturalista.**

**Art. 18**  
Territorio con contenuti  
naturalistici e  
paesaggistici

1. **L'intero territorio giurisdizionale di Caneggio è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP).**
2. **Il comprensorio ubicato sul versante destro della Breggia appartiene alle zone di interesse naturalistico o paesaggistico stabilite in base al Regolamento sulla protezione della flora e della fauna (del 1. luglio 1975).**
3. **Per la protezione dei suoi contenuti fanno stato l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977, la Legge federale sulla protezione della natura del 1. luglio 1966 e le disposizioni cantonali del Regolamento 1. luglio 1975**

**Art. 19**  
Tutela dei ritrovamenti  
archeologici

***I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).  
Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 2).  
Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).***

**Art. 19(l)**  
Zone di interesse  
archeologico

**Le zone di interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno portare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.**

**Art. 20**  
Territorio senza  
destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

**Art. 21**  
Zone di protezione  
delle captazioni

Per queste zone valgono le disposizioni emanate **dalla Sezione protezione aria e acque (SPAA) del Dipartimento del territorio** e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (dell'ottobre 1977).

**Art. 22**  
Corsi d'acqua

Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del Piano e delle disposizioni **delle autorità cantonali competenti.**

**Art. 23**  
Zone di rispetto del  
paesaggio

**(stralcio)**

**Art. 24**  
Protezione del verde

**(stralcio)**

**Art. 25**  
Punti di vista

1. I punti di vista indicati sul Piano comportano un settore di protezione.
2. Per la loro tutela il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni, e imporre restrizioni alla formazione di posteggi, alle piantagioni e all'imboschimento spontaneo.

**Art. 26**  
Zona di protezione del  
monumento

1. La zona di protezione si estende intorno alla chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta ed è indicata sul piano con un bordo in grassetto nero. Essa include anche la casa parrocchiale adiacente alla chiesa, il mappale n. 94 (che sarà acquistato dal Comune e destinato ad area verde e di svago) e parzialmente il mappale n. 97 (l'area inclusa nel perimetro di protezione resta inedificabile, ma può essere considerata, per il calcolo degli indici, in aggiunta ai parametri della parte di mappale inserito in zona edificabile).

2. Nella zona di protezione non sono ammessi nuovi interventi suscettibili di provocare uno scadimento ambientale delle costruzioni e dei manufatti o di degradare lo stato fisico e l'aspetto degli spazi liberi compresi all'interno del suo perimetro.

**Art. 27**  
Monumenti culturali  
protetti dal Comune

1. I monumenti culturali (non iscritti nell'elenco cantonale) sono indicati sul piano con un quadratino rosso. Essi sono:
  - 1) Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta
  - 2) Chiesetta di S. Antonio da Padova e annessa cappella di S. Giuseppe
  - 3) Roccolo del Sua

- 4) Ponte ad arco sulla Breggia
2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante.
3. Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione.

**Art. 28**

Edifici situati fuori zona edificabile

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

***Gli edifici fuori zona edificabile del comune di Caneggio sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:***

- *meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a);*
- *diroccato ricostruibile, che fa parte di un nucleo o di un gruppo di edifici meritevole (categoria 1b);*
- *oggetto culturale, da salvaguardare e mantenere nella sua originaria destinazione (categoria 1c);*
- *rustico agricolo per il quale la trasformazione è ammessa solo se l'edificio non risulta incluso in zona SAC e quando non è più utilizzato per l'agricoltura (categoria 1d);*
- *diroccato non ricostruibile (categoria 2);*
- *edificio già trasformato (categoria 3);*
- *edificio rilevato (categoria 4).*

***La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa 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 sia 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.***

**1. Norme edilizie**

***L'utilizzazione degli edifici ubicati fuori zona edificabile a scopo di residenza primaria è di principio esclusa; deroghe possono essere concesse dal Municipio.***

***Gli interventi devono essere impostati sul sostanziale mantenimento dell'aspetto esterno e della struttura originaria dell'edificio (art. 24 OPT).***

***Gli interventi di ristrutturazione degli edifici devono prevedere il risanamento degli elementi formalmente carenti e l'allontanamento delle successive sovrapposizioni che non si integrano nell'aspetto della costruzione.***

***La trasformazione e il riattamento di edifici situati fuori zona edificabile non deve comportare aggiunta alcuna; per i casi di rigore il Dipartimento può concedere limitati ampliamenti per assicurare minime esigenze di abitabilità.***

**1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di**

*conservazione (cat. 1a - d) sono da osservare le seguenti modalità d'intervento:*

- a) *i muri di facciata in buono stato devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Per rappezzi e aggiunte è richiesto l'uso di materiali e di procedimenti costruttivi coerenti con quelli d'origine;*
- b) *di regola sono da mantenere le originarie finestre e prese di luce. È ammessa la chiusura di porticati e di grandi aperture esistenti con serramenti di ferro a vetratura semplice, posati sul filo interno del muro di facciata. La formazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti è ammessa in via eccezionale e deve essere compatibile con la composizione generale della facciata. Le aperture possono essere munite di ante in legno;*
- c) *elementi di pregio architettonico ed ambientale quali cornici in pietra, portali, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, ecc. devono essere salvaguardati;*
- d) *nuovi balconi non sono ammessi;*
- e) *i tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti. In generale non può essere modificata la geometria del tetto. La pendenza e la sporgenza delle falde devono riflettere quelle originarie e adeguarsi alle caratteristiche della regione. Come materiale di copertura sono ammesse le piode calcaree posate secondo le tecniche del luogo (tetto a piuma) e le tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi. È esclusa la formazione di lucernari e di squarci nelle falde;*
- f) *La ricostruzione dei diroccati, possibile solo nel nucleo di Valsago-Motet, deve essere eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.*

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):  
Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

1.3 Per gli edifici rustici già trasformati:  
Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno) e di recupero, a scopo residenziale, di parti dell'edificio allo stato originale. Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni al par. 1.1.

1.4 Per gli altri edifici rilevanti:  
Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT.

## 2. Sistemazione esterna

*La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali, come pure i percorsi storici esistenti.*

*La formazione di terrapieni e la modifica dell'andamento naturale del*

*terreno attorno alla costruzione non sono di regola ammessi.  
La trasformazione non deve esigere la realizzazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 OPT).  
Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti dal corretto esercizio agricolo dei terreni circostanti.  
Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.*

### **3. Impianti tecnici**

*L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento in acqua potabile e l'estensione o il miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.*

### **4. 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:*

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

*Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.*

#### **Art. 29**

Zona di potenziale pericolo naturale

1. Sul piano generale in scala 1:5'000 e sul piano fondamentale in scala 1:2'000 sono riportate, a titolo indicativo, le zone soggette a potenziali pericoli naturali rilevate dall'Ufficio geologico cantonale.
2. All'interno delle aree interessate dal pericolo di alluvionabilità e di erosioni ogni intervento dovrà essere preavvisato dalle competenti autorità cantonali.

#### **Art. 30**

Depositi di rifiuti vari

1. Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta al permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.

#### **Art. 31**

Manutenzione dei terreni e dei manufatti

1. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal Piano regolatore, i singoli proprietari dovranno provvedere alla manutenzione dei fondi e dei manufatti quali muri di recinzione e di sostegno.
2. Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente addebitando la spesa al proprietario.

#### **Art. 32**

Roulottes, Mobil-homes

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo mobil-homes, roulottes o simili.

## B. Piano delle Zone

### Art. 33

Finalità e zone edificabili

1. Il piano delle zone stabilisce la divisione del territorio in zone edificabili, ne precisa i caratteri, le tipologie delle costruzioni e i requisiti e vincoli pianificatori.
2. Il territorio giurisdizionale di Caneggio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:
  - zona del nucleo di villaggio (Caneggio) NV1
  - zona del nucleo di villaggio (Campora) NV2
  - zona di ristrutturazione del nucleo Rn
  - zona per residenze primarie (di interesse pubblico) Rp1
  - zona per residenze primarie Rp2
  - zona residenziale estensiva Re
  - **stralciato**

### Art. 34

NV1 Zona nucleo di villaggio

1. Comprensorio  
La zona indicata sul piano in colore marrone comprende il nucleo antico di Caneggio ed i suoi immediati dintorni.  
Per il nucleo di Caneggio sono vincolanti le indicazioni contenute nel piano di dettaglio in scala 1: 500.
2. Finalità  
Per questa zona il PR ha come finalità il **rispetto** dei caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto edilizio antico e **della sua struttura urbanistica, come anche la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale al suo interno e sul suo contorno.**
3. **Manutenzione**  
**Per la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali del nucleo è richiesta – da parte dei proprietari interessati – la regolare manutenzione degli edifici e dei fondi, in particolare per quanto concerne gli elementi di facciata e del tetto degli edifici, i manufatti esterni e gli spazi liberi (orti, giardini) allo scopo di evitare il loro degrado ed abbandono.**
4. Interventi ammessi  
Nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipi di intervento:
  - il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
  - la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
  - la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti. **E' ammessa la ricostruzione – nel rispetto degli allineamenti storici – di edifici e loro parti in precario stato di manutenzione e di scarso valore architettonico, quando il loro mantenimento richiederebbe investimenti tecnici ed economici**

**sproporzionati rispetto all'effettivo valore culturale delle preesistenze.**

- la demolizione di edifici, parti di edificio o di manufatti in palese stato di rovina.  
La demolizione senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata solo qualora l'intervento non pregiudichi l'integrità generale del tessuto edilizio;
- **ampliamenti**, giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici. Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente. **Per edifici destinati alla residenza primaria e per interventi qualificati che portano ad una apprezzabile valorizzazione ambientale ed architettonica delle preesistenze, il Municipio ha la facoltà – sentito il parere delle competenti autorità cantonali – di concedere deroghe per ampliamenti più sostanziali.**
- nuove costruzioni, solo all'interno del comparto edificabile C, delimitato da linee di arretramento.

5. Modalità d'intervento

In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:

Facciate

La composizione delle facciate dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo.

Muratura perimetrale

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti, o coerentemente completati. Dove non è possibile il recupero della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche tradizionali. Le facciate intonacate sono da trattare con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici e il colore bianco crudo.

Aperture

**In linea di principio devono essere mantenute le aperture esistenti.**

La disposizione, le dimensioni e le proporzioni di nuove aperture devono riflettere quelle esistenti sul posto. Sui muri perimetrali non sono ammesse aperture in vetro cemento.

È vietata la posa di avvolgibili, lamelle o simili. **E' auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine, otturati da interventi successivi.**

Balconi

Balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

Nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati.

Tetti

Il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria.

In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo e

l'orientamento delle falde e le quote dei tetti.

Come materiale di copertura è ammesso l'uso di tegole laterizie piane di colore rosso (tipo marsigliesi). Tetti in piode possono essere riparati.

Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore bruno.

Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, mansarde e lucernari tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto e per la sua manutenzione.

#### Loggiati

Non è ammessa la chiusura dei loggiati a filo di facciata. In caso di utilizzazione del solaio come locale chiuso, il serramento dovrà essere posato in arretramento rispetto al filo interno del muro perimetrale. Parapetti esistenti devono essere mantenuti e riparati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

#### Aperture nei muri perimetrali

**(Stralcio della prescrizione, in parte ripresa nel paragrafo delle aperture).**

#### Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere ed i valori ambientali dell'edificio del nucleo, in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno, di recinzioni e di pergole.

#### Gronde

I travetti delle gronde devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto, con perline o altri materiali. Nei casi in cui esistono cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome a stucco, queste dovranno essere mantenute e riparate in conformità con la situazione d'origine.

#### 6. Comparto edificabile

All'interno del comparto edificabile C è ammessa una nuova costruzione alle seguenti condizioni:

- la costruzione deve essere realizzata all'interno del comparto delimitato sul piano di dettaglio del nucleo da linee di arretramento, con ingombro planimetrico massimo di m 10.00 x m 15.00;
- l'utilizzazione residenziale dell'edificio deve essere riservata esclusivamente alla residenza primaria;
- la costruzione deve integrarsi correttamente nel tessuto edilizio dal profilo formale e dell'uso di materiali;
- il tetto dovrà essere a falde, con pendenze analoghe a quelle dei tetti adiacenti. Come materiale di copertura sono ammesse tegole laterizie piane di colore rosso;
- altezza massima dell'edificio: m 9.00
- superficie utile lorda massima: m<sup>2</sup> 400.00

#### 7. Spazi liberi

Gli spazi liberi di particolare valore ambientale, indicati sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500, devono rimanere liberi da costruzioni.

#### 8. Posteggi

DISPOSIZIONE OSSEQUIATA  
CON L'EDIFICAZIONE

Nella zona NV1 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali sopra enunciati. In tal caso il Municipio preleverà il contributo sostitutivo di cui all'art. 43 NAPR.

9. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: a m 4.00

10. Manutenzione di elementi costruttivi e decorativi di pregio

Gli interventi di riattazione non devono alterare le parti architettoniche significative quali porticati, loggiati, scale, elementi strutturali di pregio, portali e davanzali in pietra, ecc.

Manufatti esterni antichi in buone condizioni quali muri in pietra, scalinate e pavimentazioni sono da salvaguardare, e da mantenere regolarmente.

11. Documentazione fotografica

La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

**Art. 35**

NV2 Zona nucleo di villaggio

1. Comprensorio

Comprende la zona del nucleo tradizionale di Campora ed i suoi immediati dintorni **e quella dell'insediamento di S. Fermo su territorio di Caneggio**, indicate sul piano in colore marrone.

**Per la zona NV2** sono vincolanti le indicazioni contenute nel piano di dettaglio **di Campora** in scala 1:1'000.

2. Finalità

Per questa zona il PR ha come finalità **la tutela dell'aspetto formale del tessuto edilizio antico e dell'originario impianto urbanistico del nucleo.**

3. Interventi ammessi

Nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipi di intervento:

- il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- la demolizione di edifici, parti di edificio o di manufatti in palese stato di rovina.

La demolizione senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata solo qualora l'intervento non pregiudichi l'integrità generale del tessuto edilizio;

- piccoli ampliamenti, giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici.

Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente;

4. Modalità d'intervento

In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:

#### Facciate

La composizione delle facciate dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo.

#### Muratura perimetrale

I muri perimetrali in buono stato devono essere **mantenuti** o coerentemente completati.

Dove non è possibile il **restauro** della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche tradizionali.

Le facciate intonacate sono da trattare con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici e il colore bianco crudo.

#### Aperture

**Aperture che per forma o disegno valorizzano l'aspetto di facciata devono essere mantenute.**

**È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine, otturati da interventi successivi.**

**La formazione di nuove aperture può essere ammessa alla condizione che si inseriscano nel disegno di facciata e riflettano quelle esistenti per dimensioni e proporzioni. È esclusa la formazione di finestre a luce con l'uso di elementi in vetro - cemento.**

È vietata la posa **sull'esterno** di avvolgibili, lamelle o simili.

#### Balconi

Balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

Nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati.

#### Tetti

**Il rifacimento del tetto è ammesso alla condizione che siano mantenute o, se del caso, ripristinate le pendenze tradizionali.**

**Di regola non possono essere modificate l'originaria geometria delle linee di colmo, l'orientamento e la sporgenza caratteristica (gronda) delle falde.**

Come materiale di copertura **sono da utilizzare** tegole laterizie piane di colore rosso (tipo marsigliesi). Tetti in piode possono essere riparati.

Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore bruno.

Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, mansarde e lucernari tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per

l'accesso al tetto e per la sua manutenzione.

#### Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere ed i valori ambientali dell'edificio del nucleo, in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno, di recinzioni e di pergole.

#### Gronde

I travetti di gronda devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto, con perline o altri materiali. Nei casi in cui esistono cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome a stucco, queste dovranno essere mantenute e **restaurate** in conformità con la situazione d'origine.

#### 5. Posteggi

***Nella zona NV2 è in linea di principio esclusa la realizzazione di posteggi o di autorimesse private sia per motivi di accessibilità che di valorizzazione delle caratteristiche ambientali del nucleo.***

#### 6. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: a m 4.00

#### 7. Manutenzione di elementi costruttivi e decorativi di pregio

Gli interventi di riattazione non devono alterare le parti architettoniche significative quali porticati, loggiati, scale, elementi strutturali di pregio, portali e davanzali in pietra, ecc.

Manufatti esterni antichi in buone condizioni quali muri in pietra, scalinate e pavimentazioni **pregiate (lastricato, selciato)** sono da salvaguardare, e da mantenere regolarmente.

#### 8. Documentazione fotografica

La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

### **Art. 36**

Rn Zona di ristrutturazione del nucleo

#### 1. Comprensorio

La zona definita ristrutturazione del nucleo Rn, comprende le aree indicate con strisce di colore marrone chiaro, sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500.

#### 2. Finalità

Questa zona è destinata alla ristrutturazione e completazione del nucleo tradizionale. L'edificazione deve tener conto degli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali e di corretto inserimento nel tessuto edilizio preesistente.

3. Interventi ammessi  
Le possibilità d'intervento in questa zona possono essere fondate sulle seguenti due ipotesi:
- a) Ristrutturazione degli edifici  
Per le costruzioni esistenti sono ammessi, anche cumulativamente, interventi di riattamento, trasformazione, demolizione e ampliamento delle strutture, secondo le definizioni dell'art. 34, par. 3 NAPR.  
Le modalità d'intervento sulle singole parti dell'edificio sono regolamentate dalle disposizioni della zona NV1 (art. 34 NAPR, paragrafi 4 e segg.).
- b) Nuova edificazione  
È ammessa la demolizione dei fabbricati e la realizzazione di nuove costruzioni, che devono sorgere però all'interno dei comparti tratteggiati con strisce marroni, parzialmente delimitati da linee di arretramento.  
In caso di nuova edificazione dovrà essere prestata attenzione al particolare contesto ambientale nel quale si inserisce la costruzione; la progettazione deve quindi allinearsi con gli obiettivi propugnati dal PR al paragrafo 2.
4. Modalità d'intervento  
Per questa zona il PR non prescrive indici di occupazione e di sfruttamento.  
L'altezza massima delle nuove costruzioni è di m 9.50, misurata dalla quota della strada cantonale in corrispondenza della mezzeria di facciata.  
Nei limiti del possibile gli accessi veicolari sono da prevedere dalle strade comunali sul retro delle costruzioni.  
Gli spazi liberi indicati non possono essere utilizzati per costruzioni accessorie, essi sono da sistemare nel rispetto delle caratteristiche ambientali del nucleo e con il mantenimento del profilo naturale.
5. Tetto  
In linea di principio il tetto dovrà essere a 2 falde con pendenza compresa fra il 30 e il 40% e linea di colmo orientata secondo l'asse della strada principale. Come materiale di copertura sono ammesse le tegole laterizie piane di colore rosso, tipo marsigliesi.
6. Distanze  
Se non indicate da linee di arretramento, sono da assumere le seguenti distanze minime:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m;
  - verso un edificio con aperture: a 4.00 m;
  - da un fondo: a confine o a 1.50 m per pareti chiuse o a 2.00 m per pareti con aperture.

**Art. 37**

Rp1 Zona di interesse  
Comunale per  
residenze primarie  
(Caneggio)

1. Comprensorio  
**La zona definita Rp1 comprende le aree indicate sul piano in colore arancio.**
2. Finalità  
Per questa zona - di interesse comunale - il Piano regolatore ha come finalità lo sviluppo della residenza primaria. A questo scopo il Comune acquisisce i sedimi inclusi nella zona, se necessario attraverso l'esproprio.  
Sulla base di un **piano di quartiere (lotizzazione e indicazioni planovolumetriche)** allestito dal Municipio l'area acquisita sarà successivamente ceduta ai privati che intendono realizzarvi la propria

abitazione per un domicilio durevole nel Comune.

Le condizioni ed i termini per la concessione delle particelle saranno stabiliti in un apposito regolamento comunale.

3. Il piano di **quartiere** sopracitato dovrà indicare anche l'ubicazione di eventuali aree di posteggio al servizio della zona ed il tracciato della prevista rete viaria che allaccerà le singole particelle in zona Lungur. Per una migliore utilizzazione della zona è ammesso un lieve spostamento della linea di arretramento per le costruzioni indicata dal PR sul piano in scala 1:2'000.
4. Modalità d'intervento:
  - indice di sfruttamento massimo: 0.5
  - indice di occupazione massima: 30 %
  - altezza massima degli edifici: **9.00 m**
  - distanza minima da confine: 3.00 m

***Sentito il preavviso del Cantone, per soluzioni architettoniche particolarmente qualificate il Municipio può concedere deroghe all'indice di occupazione massima, all'altezza massima degli edifici e alla distanza minima da confine.***

5. Sistemazione esterna  
Per limitare le alterazioni del terreno naturale attorno alle costruzioni è concesso un supplemento di altezza di m 1.50 per le costruzioni che sorgono su terreni con pendenza superiore al 40%.  
La pendenza del terreno deve essere misurata sull'ingombro dell'edificio e desunta dalla media di almeno 3 sezioni.
6. Tetti  
Per tetti a falde:
  - pendenza minima: 30%
  - pendenza massima: 40%
  - materiale di copertura : tegole laterizie piane di colore rosso
7. Appoggio della costruzione  
È escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitta.

#### **Art. 38**

Rp2 Zona per  
residenze primarie  
(Campora)

1. Comprensorio  
La zona definita Rp2 comprende l'area indicata sul Piano in colore rosa.
2. Finalità  
Per questa zona il Piano regolatore ha come finalità l'insediamento di nuove residenze primarie; sono pertanto escluse le case di vacanza e le residenze secondarie.  
L'edificazione **e la sistemazione esterna devono** correttamente inserirsi dal punto di vista formale e dell'uso di materiali, nel contesto del nucleo di Campora per il quale il PR propugna la salvaguardia delle caratteristiche ambientali.
3. Modalità d'intervento  
L'edificabilità della zona Rp2 è ammessa solo all'interno dei comparti A e B indicati sul piano di dettaglio 1:1'000. **Il comparto A si situa sul margine Est, all'interno del f.m.n. 294 e il comparto B è definito dalle linee di arretramento riportate nel piano.**

**Comparto A**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| superficie utile lorda massima:  | m <sup>2</sup> 200      |
| <b>superficie edificata massima:</b>   | <b>m<sup>2</sup> 80</b> |
| altezza massima dell'edificio:   | m 9.00                  |
| <b>obbligo di allineamento dell'edificio con il confine della strada a valle della particella;</b> |                         |
| <b>non è ammessa la formazione di posteggi o autorimesse.</b>                                      |                         |

**Comparto B**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| superficie utile lorda massima: | m <sup>2</sup> 800 |
| superficie edificata massima:   | m <sup>2</sup> 350 |
| altezza massima dell'edificio:  | m 9.00             |

Per il comparto è richiesta la presentazione di un progetto globale di edificazione.

## 4. Tetto

È prescritta la copertura con tetto a falde. La linea di colmo deve essere parallela alle curve di livello del terreno.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| pendenza minima:        | 30 %                                   |
| pendenza massima:       | 40 %                                   |
| materiale di copertura: | tegole laterizie piane di colore rosso |

## 5. Appoggio della costruzione

È escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitta.

**Art. 39**

Re Zona residenziale estensiva

## 1. Comprensorio

Comprende le aree indicate sul piano con colore giallo.

In questa zona sono ammesse le costruzioni residenziali e le aziende non moleste.

## 2. Modalità d'intervento

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| - indice di sfruttamento massimo: | 0.50   |
| - indice di occupazione massima:  | 30 %   |
| altezza massima degli edifici:    | 7.50 m |
| - distanza minima da confine:     | 3.00 m |

## 3. Sistemazione esterna

Per limitare le alterazioni del terreno naturale attorno alle costruzioni è concesso un supplemento di altezza di **m 1.50** per i terreni con pendenza superiore al 40%.

La pendenza del terreno deve essere misurata sull'ingombro dell'edificio e desunta dalla media di almeno 3 sezioni.

## 4. Tetti

Per tetti a falde:

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| - pendenza minima:        | 30%                              |
| - pendenza massima:       | 40%                              |
| - materiale di copertura: | tegole laterizie di colore rosso |

**DISPOSIZIONE OSSEQUIATA  
DAL RIORDINO R.T.**

5. Appoggio della costruzione  
È escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitta.
6. ***L'edificabilità dei comparti comprendenti i f.m.n. 74, 95, 96, 97, 471, 472, 473 e 474, rispettivamente i f.m.n. 560, 561, 562, 563, 564, 565 è subordinata alla loro ricomposizione particellare. I limiti di questi comparti sono indicati nelle schede allegate alle presenti norme.***

**Art. 40**

*Res Zona residenziale  
estensiva con  
prescrizioni speciali*

**Stralciato.**

**C. Piano del Traffico**

**Art. 41**

Definizione

Il piano del traffico indica la rete delle strade esistenti e progettate, come pure i posteggi pubblici e le loro caratteristiche.

**Art. 42**

Accessi e viabilità

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

Di regola le autorimesse con accessi diretti su strade pubbliche o aperte al pubblico transito, come pure i cancelli o le recinzioni in generale che danno accesso all'autorimessa o al posteggio devono sorgere ad una distanza minima di m. 5.00 dal ciglio stradale o dal marciapiede (filo interno).

Per una profondità di almeno 4 metri l'accesso dovrà avere una pendenza massima del 5% .

Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non potessero essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o di imporre soluzioni più idonee, fermo restando il principio del rispetto della linea di arretramento.

La formazione di accessi privati in corrispondenza di strade pubbliche o consortili soggiace all'approvazione del Municipio; in corrispondenza di strade cantonali al Cantone.

Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono garantire una sufficiente visibilità.

**Art. 43**

Autorimesse e posteggi

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada).

In particolare:

- a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore
- b) per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda
- c) per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda
- d) per laboratorio, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti
- e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.

Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dell'esperienza.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali del nucleo.

In questo caso il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

**Art. 44**

Strade private per autoveicoli

La formazione di strade private è possibile con l'approvazione preventiva del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

- La larghezza del campo stradale deve misurare al minimo m 3.00.
- Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
- Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

**D. Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche****Art. 45**

Edifici e attrezzature pubbliche

Le zone definite per edifici ed attrezzature pubbliche comprendono tutte le aree segnate sul piano con colore verde.

Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate in dettaglio nel piano relativo.

**E. Piano dei servizi tecnologici****Art. 46**

Definizione

Il piano dei servizi tecnologici definisce le opere esistenti e gli interventi progettati dell'acquedotto, delle canalizzazioni, della depurazione delle acque luride.

Il piano ha carattere indicativo.

## AGGIORNAMENTI

Questo documento contiene le norme di attuazione del piano regolatore comunale modificate dalle istanze superiori durante le diverse fasi di approvazione. Qui di seguito vengono descritti i motivi delle modifiche che negli articoli sono riportate in grassetto corsivo.

- Art. 1** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Modificato d'ufficio
- Art. 3** Decisione del Consiglio di Stato no. 3060 del 31.05.1995  
Aggiunta del capoverso d) in seguito all'approvazione dell'inventario edifici situati fuori zona edificabile
- Art. 4(I)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 7** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Modificato d'ufficio
- Art. 8(I)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 9** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Paragrafo 6.: Modificato d'ufficio
- Art. 9** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifica cap. 3 e 6
- Art. 16** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifica capoversi 1/2/3 e 4
- Art. 16(I)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 16(II)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 17(I)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 17(II)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo
- Art. 19** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modificato d'ufficio
- Art. 19(I)** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Nuovo inserito d'ufficio
- Art. 21** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Modificato d'ufficio

- Art. 22** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Modificato d'ufficio
- Art. 23** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Stralciato
- Art. 24** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Stralciato
- Art. 28** Decisione del Consiglio di Stato no. 3060 del 31.05.1995  
Aggiunta del nuovo articolo sugli edifici fuori zona edificabile
- Art. 33** Decisione del Consiglio di Stato no. 8660 del 12.10.1993  
Capoverso 2: Stralciata l'ultima riga in seguito alla mancata approvazione della zona Res
- Art. 34** Decisione del Consiglio di Stato no. 147 del 15.01.1998  
Modifiche ai capoversi 2,3,4 e 5
- Art. 35** Dip. del Territorio approvazione modifiche di poco conto del 17.01.1996  
Modifica al cap. 1
- Art. 35** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifiche al cap. 2, 4, 5 e 7
- Art. 37** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Capoverso 1: stralcio parziale relativo alla non approvazione della zona Ronchée
- Art. 37** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifiche al cap. 2, 3, 4
- Art. 38** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifiche al cap. 2 e 3
- Art. 39** Decisione del Consiglio di Stato no. 1523 del 02.03.1993  
Aggiunta del capoverso 6 relativo alla ricomposizione particellare
- Art. 39** Decisione del Consiglio di Stato no. 1601 del 16.04.2003  
Modifiche al cap. 3 e 6
- Art. 40** Decisione del Consiglio di Stato no. 8660 del 12.10.1993  
Stralciato in seguito alla mancata approvazione della zona Res

AGGIORNATO AL 21 OTTOBRE 2003