



# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CAMIGNOLO

## NORME D'ATTUAZIONE

approvate dal Consiglio di Stato il 22.10.2003

con Varianti di adeguamento approvate il 24.6.2009

*Edizione giugno 2009*



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile .....	1
Art. 2	Obiettivi, effetti .....	1
Art. 3	Componenti .....	1
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>2</b>
<b>A)</b>	<b>Prescrizioni d'edificazione .....</b>	<b>2</b>
Art. 4	Definizioni .....	2
Art. 5	Distanze .....	3
Art. 6	Allineamenti e altezze .....	5
<b>B)</b>	<b>Arredo degli spazi esterni .....</b>	<b>6</b>
Art. 7	Aree verdi alberature e aree di rispetto .....	6
Art. 8	Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta .....	6
Art. 9	Antenne .....	7
<b>C)</b>	<b>Misure promozionali .....</b>	<b>7</b>
Art. 10	Piani di lottizzazione .....	7
Art. 11	Piano di quartiere PQ .....	8
<b>D)</b>	<b>Aspetti particolari .....</b>	<b>9</b>
Art. 12	Protezione dalle immissioni foniche .....	9
Art. 13	Energia .....	10
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>11</b>
<b>A)</b>	<b>Paesaggio .....</b>	<b>11</b>
Art. 14	Edifici e impianti fuori zona edificabile .....	11
Art. 15	Zona forestale .....	16
Art. 16	Zona agricola .....	16
Art. 17	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile .....	16
Art. 18	Zone di pericolo .....	17
Art. 19	Zone di protezione del paesaggio ZPP .....	18
Art. 20	Zone di protezione della natura ZPN .....	18
Art. 21	Elementi naturali protetti EN .....	19
Art. 22	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone .....	19
Art. 23	Alberi di pregio .....	19
Art. 24	Punti panoramici .....	20
Art. 25	Beni culturali .....	20



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

Art. 26	Zona di interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici .....	20
Art. 27	Manutenzione dei terreni.....	21
<b>B)</b>	<b>Zone.....</b>	<b>22</b>
Art. 28	Nucleo vecchio NV .....	22
Art. 29	Nucleo di tamponamento NT.....	23
Art. 30	Zona residenziale RE .....	24
Art. 31	Zona residenziale commerciale RC .....	25
<b>C)</b>	<b>Traffico .....</b>	<b>25</b>
Art. 32	Posteggi.....	25
Art. 33	Accessi verso l'area pubblica .....	26
Art. 34	Strade private per autoveicoli, pavimentazioni.....	27
<b>D)</b>	<b>Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....</b>	<b>28</b>
Art. 35	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP.....	28
Art. 36	Zona cantieri AlpTransit ATr.....	28
<b>E)</b>	<b>Deroghe.....</b>	<b>29</b>
Art. 37	Deroghe.....	29



## ELENCO ABBREVIAZIONI

AP	Zona attrezzature pubbliche	LRPT	Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni
CBN	Commissione cantonale delle bellezze naturali	Lstr	Legge cantonale sulle strade
DLBN	Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio	LTagr	Legge cantonale per la salvaguardia del territorio agricolo
EAP	Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico	NV	Nucleo vecchio (tradizionale)
ED	Economie domestiche	NT	Nucleo di tamponamento
EFZE	Edifici fuori zona edificabile	OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
EP	Zona edifici pubblici	PCi	Protezione civile
I.e.	Indice d'edificabilità	PD	Piano direttore cantonale
I.o.	Indice d'occupazione	PGA	Piano generale dell'acquedotto
I.s.	Indice di sfruttamento	PGS	Piano generale di smaltimento
IST	Istituto di scienze della terra	PP	Piano particolareggiato
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere	PQ	Piano di quartiere
LA	Legge cantonale sull'abitazione	PR	Piano regolatore
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero	RLALPT	Regolamento di applicazione della LALPT
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio	RLE	Regolamento di applicazione della LE
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali	RP	Residenze primarie
LCFo	Legge cantonale sulle forestale	RS	Residenze secondarie
LE	Legge edilizia cantonale	SAC	Superfici d'avvicendamento culturale
LFo	Legge forestale federale	SE	Superficie edificata
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente	SEN	Superficie edificabile netta
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio	SPU	Sezione pianificazione urbanistica
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio	SUL	Superficie utile lorda
		TGM	Traffico giornaliero medio (veicolare)
		VSS	Società svizzera degli specialisti della strada
		ZP	Zona di pianificazione

*Oss: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.*



## I. NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1**  
**Base legale, Legislazione applicabile**
- Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
- Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle 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**  
**Obiettivi, effetti**
- Il PR mira a conferire un assetto razionale e equilibrato al territorio attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che regolano la crescita degli insediamenti e delle altre attività d'incidenza territoriale.
- Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
- all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune, in funzione della promozione della qualità di vita della popolazione residente;
  - alla protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;
  - alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - alla promozione della valorizzazione del paesaggio in genere, delle componenti naturali e dei beni culturali in particolare.
- Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.
- Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.
- Art. 3**  
**Componenti**
- Il PR si compone:
- di rappresentazioni grafiche, ossia:
- piano del paesaggio in scala 1:5'000
  - piano delle zone in scala 1:2'000
  - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
  - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
- b) delle norme d'attuazione
- c) del rapporto di pianificazione con programma di realizzazione
- d) degli atti dell'Inventario EFZE (edifici fuori zona edificabile)



## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 4

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia  
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), 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 e del RLE.
2. Altezza di un edificio al colmo  
È la misura della distanza verticale tra il punto più basso del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.
3. Indice di edificabilità (I.e.)  
È il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).
4. Molestia  
Si distinguono aziende o attività non moleste, poco moleste, e moleste:
  - non moleste: sono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
  - poco moleste: sono quelle ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
  - aziende o attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Ogni azienda o attività deve rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.
5. Costruzioni accessorie  
Sono le costruzioni al servizio di un edificio principale che:
  - non siano destinate all'abitazione o al lavoro e siano al servizio della funzione residenziale;
  - non superino ml 3.00 di altezza nel punto più alto; il Municipio può concedere un supplemento fino a ml 1.00 al colmo, purché non sul lato a confine;
  - non occupino complessivamente più di 20 mq di superficie.

Autorimesse o posteggi coperti (in forma di pergola o simile) per un massimo di 2 autoveicoli sono considerati come accessori a condizione di costituire corpo unitario con le altre funzioni accessorie; per ogni posto auto è ammesso un massimo di 15 mq di superficie accessoria supplementare. Dereghe d'altezza possono essere concesse dal Municipio in funzione della conformazione e dell'altimetria del terreno.



6. **Costruzioni sotterranee**  
Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.  
Oltre questa quota le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.
7. **Linee d'edificazione**  
Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
  - a) **linea d'arretramento:**  
essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.
  - b) **linea di costruzione:**  
essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; su cui è pure ammessa l'edificazione in contiguità.
8. **Riattamento**  
È il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
9. **Trasformazione**  
È il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
10. **Ricostruzione**  
È il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
11. **Ampliamento**  
È l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

**Art. 5**

**Distanze**

1. **Distanza dall'area pubblica**  
Ove non sia regolamentata dalle linee d'edificazione definite nei piani di PR vale quanto segue:
  - 1.1. **La distanza minima delle costruzioni verso strade, percorsi e spazi pubblici è di**
    - ml 4.00 dalle strade principali SP o di raccolta SR (ciglio esterno compreso il marciapiede) e dalle piazze
    - ml 3.00 dalle strade di servizio SS e dai percorsi o sentieri
  - 1.2. **Le distanze delle costruzioni (principali o accessorie) verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico corrispondono a quelle prescritte per i confini privati (cpv. 2).**
  - 1.3. **Verso i corsi d'acqua:**  
In zona edificabile le distanze minime dai corsi d'acqua di un edificio, di una costruzione interrata, opere di cinta, muri di sostegno, modifiche della morfologia del terreno, pavimentazioni, ecc. è indicata dalle relative linee di arretramento.



Fuori dalla zona edificabile, ove tale distanza non fosse pure lì definita tramite una linea di arretramento, fa stato l'art. 34 RALE unitamente alle direttive federali (OSCA).

Per quanto concerne l'utilizzo di materie organiche dannose per l'ambiente fanno stato le specifiche normative (Osost).

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta con il consenso del Dipartimento del Territorio.

2. Distanze dai confini privati per le costruzioni principali

2.1. La distanza minima è stabilita dalle singole prescrizioni di zona.

Per terreni con una pendenza superiore al 20% è ammessa una riduzione massima di 1.00 ml delle distanze minime sul lato a monte del fondo, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle, a condizione che sia rispettata la doppia distanza da confine rispetto ad edifici preesistenti.

2.2. E' ammessa l'edificazione in contiguità o a confine a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.3. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1983, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dalla LAC e di tutte le altre disposizioni di PR.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere

- a confine se senza aperture o con l'accordo del vicino
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi.

Verso l'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

4. Distanze per costruzioni sotterranee

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.

Di regola devono rispettare una distanza minima di

- ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio e
- ml. 0.50 da fondi privati.

5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.

Verso l'area pubblica valgono le distanze indicate al cpv. 1.





6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, può concedere una deroga fino ad un minimo di ml 6.00.

**Art. 6**

**Allineamenti e altezze**

1. Allineamenti

Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione; in presenza di diverse possibilità il Municipio decide.

2. Altezza degli edifici

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.

Sono concessi dei supplementi d'altezza per pendenze del terreno oltre il 10%, allorché il terreno naturale viene modificato in modo irrilevante (ca. +/- 0.50 ml).

Ai fini della concessione del supplemento fa stato la pendenza media del terreno, dividendo il dislivello fra il limite superiore e quello inferiore dell'area effettivamente occupata dall'edificio, per la distanza che separa questi due limiti.

Vale:

per pendenze  $\geq 10\%$  un supplemento di ml 0.50,

per pendenze  $\geq 15\%$  un supplemento di ml 1.00,

per pendenze  $\geq 20\%$  un supplemento di ml 1.50,

per pendenze  $\geq 30\%$  un supplemento di ml 2.00.

3. Corpi tecnici sul tetto

Corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata ecc. (esclusi i comignoli), non possono superare ml 5.00 rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile. La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 10% della superficie del piano tipo.

4. Pannelli solari

Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50. Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto.



## B) Arredo degli spazi esterni

### Art. 7

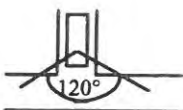
**Aree verdi  
alberature e aree di  
rispetto**

1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.
2. L'arredo di queste superfici deve avvenire impiegando e facendo uso il più possibile la vegetazione indigena.

### Art. 8

**Terrapieni, muri di  
contenimento,  
scarpate, muri di  
cinta**

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati **terrapieni** di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo nella misura in cui è indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate con i fondi contigui.
2. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante **scarpate** con pendenza superiore ai 45 gradi.
3. I **muri di contenimento** (di sostegno o di controriva), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine fino ad un'altezza massima di ml 2.50; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici. Suddetti muri vanno eseguiti in calcestruzzo a vista o in pietra naturale. Oltre questa altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde fino a un massimo di 1.00 ml. supplementare. La pendenza del terreno sistemato fra due muri di contenimento deve essere  $\leq 20\%$ .
4. I **muri di cinta** potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.00 (compreso il muro di cinta). Il Municipio può, con l'accordo dei confinanti, concedere deroghe fino ad un'altezza dei muri di ml 2.00.
5. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza (cfr. schizzo). Il Municipio stabilirà di volta in volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare; nel caso di preesistenze in contrasto con queste prescrizioni esso ordinerà il ripristino entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti NAPR; in caso d'inadempienza vi provvede esso stesso, addebitando le relative spese ai rispettivi proprietari.



posto di guida:  
a 2ml dall'incrocio,  
misurato sulla mez-  
zaria



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

6. Nella formazione di scarpate e di muri di sostegno o di cinta è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in legno, cassonetti in calcestruzzo tipo verduro o simili se ne può essere assicurata la copertura a verde con vegetazione naturale.
7. Nel caso di pendenze del terreno superiori al 35% e per giustificati motivi tecnici e architettonici, il Municipio può concedere deroghe alle altezze dei muri di sostegno e delle scarpate verso fondi pubblici o strade se non si oppongono motivi d'interesse pubblico; lo stesso vale verso i confini privati, previo accordo del vicino.
8. Tutte le prescrizioni summenzionate non si applicano per le zone di nucleo, in cui il Municipio decide caso per caso.

**Art. 9**

*stralciato d'ufficio dal CdS con ris. 4570 del 22.10.2003.*

**Antenne**

### **C) Misure promozionali**

**Art. 10**

**Piani di lottizzazione**

1. In caso di lottizzazione di un fondo per formare 3 e più parcelle o per una superficie superiore a 2'000 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
  - a) la conformazione delle parcelle, la loro dimensione e superfici;
  - b) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 35
  - c) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari e/o richiesti)
  - d) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco, e commisurati spazi per veicoli adibiti alle forniture e ai servizi comuni;
  - e) la prevista rete di fognatura ed il punto d'immissione in quella comunale
  - f) la rete di distribuzione dell'acqua potabile
  - g) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti
2. Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per certificazione d'appartenenza alla zona edificabile prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.



3. Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle stesse.

**Art. 11**

**Piano di quartiere**

**PQ**

1. Principi

Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti.

Il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- a) inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo armonioso, compatto e coordinato;
- b) conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti;
- c) disposizione razionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio nonché minimizzazione delle superfici veicolari esterne; almeno la metà dei posteggi devono essere interrati o integrati negli edifici;
- d) formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.);
- e) minimizzazione delle immissioni foniche;
- f) ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
- g) presentazione di un programma d'attuazione, se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo

L'allestimento del Piano di quartiere è obbligatorio ove prescritto dalle presenti NAPR o dal Piano delle zone.

Per le superfici di uno o più fondi superiori a 2'500 mq ca. i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 1.

3. Requisiti e facilitazioni edificatori

Per i progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 vale quanto segue:

- per lo sfruttamento valgono i supplementi e i minimi specificati nelle norme di zona;
- supplementi d'altezza possono essere autorizzati dal Municipio ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente e ciò al fine di valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario;
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

4. **Piani di quartiere su più fondi**  
L'avvio della procedura di piano di quartiere deve essere richiesta da uno o più proprietari. Il Municipio, sentiti i proprietari, richiede ai promotori la presentazione di un piano di quartiere (PQ). I proprietari non consenzienti con il PQ elaborato dai promotori hanno la facoltà di inoltrare in un secondo tempo, dei progetti alternativi per la loro proprietà, purché si integrino e completino in modo coerente il PQ proposto, nel rispetto dei principi e delle prescrizioni edificatorie vigenti.
- E' ammesso il computo comune degli indici edificatori, come pure del numero dei posteggi. I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.
5. **Modalità**  
Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).  
La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.

### D) Aspetti particolari

#### Art. 12

#### Protezione dalle immissioni foniche

Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.

In particolare:

1. I gradi di sensibilità al rumore in base all'art. 43 OIF sono assegnati tramite le prescrizioni di zona delle presenti NAPR.
2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
  - a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
  - b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
    - il carico fonico esterno,
    - la destinazione dei locali
    - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
    - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.



**Art. 13**  
**Energia**

3. Discoteche e sale giochi non sono ammesse nelle zone residenziali.
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA vigenti in materia. In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sugli indici edificatori nella misura in cui l'eccedenza, mirante al rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica; sono riservati i diritti dei terzi.
3. Su edifici esistenti la formazione di verande concepite in funzione di uno sfruttamento integrato dell'energia solare passiva, è al beneficio di un bonus sull'indice di sfruttamento fino ad un massimo del 10%. L'intervento deve costituire una completazione o una ristrutturazione adeguata della facciata.
4. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Per gli interventi nelle zone di nucleo è richiesto un parere consultivo della CBN.



### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A) Paesaggio

Art. 14 (articolo approvato separatamente dal C.d.S il 31.3.1999 ris. 1476)

Edifici e impianti  
fuori zona  
edificabile

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

#### 2. EDIFICI ESISTENTI

##### 2.1. Obiettivi

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.

##### 2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
  - 1a con possibile cambiamento di destinazione
  - 1b diroccato ricostruibile
  - 1c oggetto culturale
  - 1d rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati

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.

##### 2.3. Cambiamento di destinazione e scheda 8.5 PD

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, è concessa se i medesimi sono ubicati all'interno di un "paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" ai sensi della scheda 8.5 PD.



#### 2.4. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

In questi casi non vige per il Comune alcun obbligo di prestare servizi pubblici di quartiere quali ad esempio il servizio raccolta rifiuti o la calla neve.

##### I. **Categoria 1 - Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a, 1b)**

###### a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

E' richiesto l'allontanamento di parti sovrapposte o aggiunte nel tempo che sono estranee alla tipologia originaria e non sono integrate adeguatamente nell'aspetto formale e architettonico del contesto edificato.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Municipio, previo l'avviso favorevole del Dipartimento, unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

La ricostruzione dei diroccati, possibile solo nei nuclei meritevoli di conservazione, viene 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.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

###### b) FACCIATE

###### Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale.





Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale),
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale).

Finestre e prese luce in facciata:

di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.

c) **TETTO**

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, le pendenze delle falde, le sporgenze come pure le quote originali.

Quale materiale di copertura dovranno essere impiegate le piode o tegole di cemento piane di color grigio. Deve in ogni caso essere perseguita l'unitarietà dei tetti appartenenti ad un unico contesto ambientale.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. Essi dovranno avere superficie limitata e essere posati in posizione visivamente meno percettibile.

La posa esterna di antenne semplici o paraboliche sui singoli edifici non è ammessa. Strutture tecniche di questa natura sono ammesse se separate dalle costruzioni e possibilmente al servizio di 3 o più edifici.

Pannelli e antenne già installati sugli edifici (in facciata o sul tetto) sono da risistemare nel rispetto di questa prescrizione entro 2 anni dall'entrata in vigore della presente normativa.

II. **Riattazione (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1c e 1d).**

Le modalità di riattazione dei rustici delle categorie 1c e 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

III. **Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.



**IV. Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati**

Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.). Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.

Per casi eccezionali conformemente alla categoria 1 possono essere concessi possibili ampliamenti.

**V. Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

**2.5. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura**

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.

Dovranno inoltre essere ossequiate le seguenti prescrizioni:

- a. l'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli;
- b. la limitazione alle piante ornamentali di speci locali;
- c. il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
- d. le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ...);
- e. la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
- f. la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del fondo;
- g. i proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

**2.6. Manutenzione esterna**

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale. E' inoltre vietato depositare all'aperto rifiuti di qualsiasi genere.

I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.



Il Municipio può provvedere ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso di inadempienza.

## **2.7. Urbanizzazione**

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

## **2.8. 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 LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva di una recente documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero elementi storici particolari (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

Si renderà inoltre necessario definire:

- la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento);
- il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico e valangario.



- Art. 15**  
**Zona forestale**
1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (Lfo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.
  2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
  3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
  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 zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).
- Art. 16**  
**Zona agricola**
1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.  
Alla zona è attribuito il GdS III
  2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.  
Le eccezioni in conformità all'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
  3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
  4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.  
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.
- Art. 17**  
**Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile**
1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
    - zona 1 : zona di captazione
    - zona 2 : zona di stretta vigilanza
    - zona 3 : zona di protezione



2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982. e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione del 11.12.2000.
- Art. 18**
- Zone di pericolo**
1. Nel piano del paesaggio 1:5'000 sono riportati a titolo indicativo e senza distinzione del grado di pericolo le zone potenzialmente soggette a pericoli naturali di caduta sassi/instabilità di versante e di alluvionamento/erosione di sponda.  
Sui Piani di PR 1:2'000 le zone di pericolo sono riportate in scala di dettaglio con i gradi di pericolo secondo i piani approvati.
2. Pericolo di caduta sassi/instabilità di versante
- Nelle zone esposte a pericolo geologico ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione
3. Pericolo di alluvionamento/erosione di sponda
- All'interno delle zone edificabili soggette a pericolo medio-basso nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione e ampliamenti sono autorizzabili a condizione che vengano adottate misure tecnico-costruttive atte a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità (es. evitare aperture ad una quota inferiore ad 1 m dal terreno esistente, entrate a chiusura stagna, rinforzo muri esposti al pericolo, sistema di fondazione adeguato alle sollecitazioni della falda, manufatti di deviazione delle acque tenendo conto delle condizioni al contorno, ecc.). Valgono gli arretramenti definiti in base all'OSCA. Alla domanda di costruzione dovrà essere allegata una relazione tecnica che descriva in maniera sufficientemente esaustiva tutte le misure tecnico-costruttive che si intendono realizzare.  
Nelle zone esposte a pericolo elevato vige il divieto assoluto di edificazione.
- All'interno delle zone di pericolo di grado residuo ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale.
4. Rifugio (struttura AP 10)
- Qualsiasi modifica o riattazione è autorizzata a condizione che vengano attuati degli accorgimenti tecnico-costruttivi per ridurre la vulnerabilità (esempi: muri di protezione, rinuncia a locali ad alta occupazione in corrispondenza della zona più esposta al pericolo ecc.). Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica all'atto della presentazione della domanda di costruzione.



- Art. 19**  
**Zone di protezione del paesaggio**  
**ZPP**
1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico.  
Si tratta di:  
ZPP 1 comparto in località Monti Belli  
ZPP 2 comparto dei monti (Busio-Predello-Sarigh)  
Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
  2. In particolare sono vietate:
    - l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
    - significative modifiche della morfologia del terreno,
    - la costruzione di nuovi elettrodotti.
  3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.  
La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.
- Art. 20**  
**Zone di protezione della natura**  
**ZPN**
1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.
  2. Le zone di protezione della natura sono le seguenti:  
ZPN 1 Gola di Lago – oggetto n.208 , torbiera d'importanza nazionale (limite provvisorio dello specifico Piano di protezione cantonale)  
ZPN 2 comparto del fiume Vedeggio in zona "Molinazzo"
  3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano, in particolare le specie protette iscritte nelle Liste rosse.
  4. Il Comune, salvo ove diversamente predisposto dal citato Piano di protezione cantonale per Gola di Lago, controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente.
  5. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.  
Sono vietati:
    - a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
    - b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

6. Le "aree agricole" segnalate dal Piano del paesaggio vanno mantenute e gestite in modo da assicurarne le funzioni in modo durevole anche dal punto di vista naturalistico. E' auspicabile, e quindi da favorire, l'attività agricola.
- Art. 21**  
**Elementi naturali protetti**  
**EN**
1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:
- EN 1 corsi d'acqua, riali e loro rive naturali e la relativa vegetazione ripuale
  - EN 2 muri a secco
  - EN 3 boschetti e siepi
  - EN 4 stagni
  - EN 5 formicaio
  - EN 6 alberi singoli e gruppi di alberi
  - EN 7 vegetazione riparia
  - EN 8 biotopi umidi
  - EN 9 zone di riproduzione degli anfibi
  - EN 10 zona di riproduzione della fauna ittica
- inoltre le aree agricole definite "aperte da recuperare"
2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN e dell'art.33 e seg. LCN.
4. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.
- Art. 22**  
**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 stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.
- Art. 23**  
**Alberi di pregio**
- Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT.  
Il loro taglio é soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

- Art. 24**  
**Punti panoramici**
1. Al fine di valorizzare o mantenere punti panoramici segnalati dal piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio o di un impianto, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.), come pure può concedere deroghe per la formazione di corpi tecnici e accessi.
  2. Di regola ogni intervento edilizio non potrà superare la quota della strada o del filo della scarpata sui quali è fissato il punto panoramico.
- Art. 25**  
**Beni culturali**
1. I beni culturali d'importanza comunale sono:
    - a) segnalati sul piano del paesaggio:  
BC 11 Chiesa parrocchiale di S. Pietro e Paolo (mapp. 319) e cimitero (mapp. 310)  
BC 12 Oratorio della Madonna di Lourdes (Busio), mapp. 523  
BC 13 Cappella dei Sassoni, mapp. 1001  
BC 14 Casa Uccelli, mapp. 334  
BC 15 Casa Mora, mapp. 206  
BC 16 Casa Venturelli, mapp. 385  
BC 17 Ca' Meridiana, mapp. 148  
BC 18 Casa Canepa, mapp. 391
    - b) segnalati nell'Inventario edifici fuori zona edificabile (EFZE):  
Oggetti della categoria 1c dell'Inventario EFZE, riportati nella tabella di valutazione degli edifici e nel relativo piano grafico
    - c) si segnala inoltre l'Oratorio di S. Ambrogio, proprietà della Parrocchia di Camignolo, ma sito in territorio di Mezzovico-Vira (mapp. no. 1198)
  2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei citati beni o ostacolare la vista.  
Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
- Art. 26**  
**Zona di interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici**
1. Le zone d'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 riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio dei beni culturali.





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

2. 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 (artt. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato a informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato per il tramite dell'Ufficio beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cpv. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto a 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 beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 3).

### **Art. 27**

#### **Manutenzione dei terreni**

1. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
2. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.
3. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura, salvo nelle zone predisposte allo scopo dal PR.



## B) Zone

### Art. 28

#### Nucleo vecchio

#### NV

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che, per la presenza di parti edilizie risalenti al passato e per le caratteristiche ambientali, sono riconoscibili come facenti parte dei nuclei abitativi che costituiscono gli insediamenti originari. La destinazione degli edifici deve essere prevalentemente residenziale; possono essere inserite attività compatibili con tale destinazione.  
Alla zona è attribuito il GdS II.

2. Sono ammessi:

- a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.

Dovranno in particolare essere mantenute, ripristinate e valorizzate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e lo schema organizzativo interno dell'edificio.

Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati piode, coppi o tegole.

- b) La trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili o completamente sprovvisti di elementi di valore storico e/o ambientale.

Sulle singole possibilità di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno completare convenientemente il tessuto urbano.

Elementi costruttivi d'impronta moderna sono giudicati caso per caso; in stabili tradizionali gli stessi possono essere ammessi se necessari per assicurare un'adeguata abitabilità dello stabile e se contribuiscono a valorizzare l'edificio; l'istante è tenuto a richiedere un parere consultivo alla CBN.

I tetti dovranno essere di regola a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 40%; per la copertura sono ammessi i materiali stabiliti al cpv. a).

L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti. I tetti esistenti oggetto di modifica o ricostruzione vanno quotati dal geometra ufficiale; nel caso di modifica vanno pure rilevate le quote alla gronda e al colmo dei tetti vicini.



Nella composizione delle facciate si dovrà tenere conto del rapporto di pieni e vuoti che caratterizzano l'espressione architettonica dello spazio circostante; ciò vale anche per la scelta dei materiali da utilizzare nonché dei tinteggi esterni. I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate, colorati e non, devono essere sottoposti tempestivamente dall'istante all'approvazione del Municipio, in ogni caso prima dell'esecuzione.

- c) Nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici. Per il resto le distanze da rispettare sono:
- da un fondo: in confine o a ml 1.50 senza aperture risp. 2.00 con aperture
  - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
  - verso un edificio con aperture: ml 4.00

Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione nel tessuto urbano.

- d) Nel nucleo tradizionale la formazione di autorimesse e posteggi non è ammessa. Eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo nel caso in cui l'intervento edificatorio comporti la creazione o il mantenimento di residenze primarie. Non devono essere alterate le caratteristiche ambientali e tipologiche del tessuto edilizio. Per il calcolo del fabbisogno e dei contributi sostitutivi fa stato l'art. "Posteggi".

- e) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie sono ammesse solo se esse costituiscono una completazione organica dell'edificazione esistente sullo stesso sedime. Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b) e c);

- f) All'aperto non sono ammesse aree di deposito.

3. Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) ai fini di una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

**Art. 29**

**Nucleo di tamponamento**

NT

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione della trama urbana del nucleo con contenuti di carattere residenziale o con essi compatibili. Alla zona è attribuito il GdS II.
2. Per l'altezza alle gronde, la composizione delle facciate, la scelta dei materiali e dei tinteggi e la formazioni di posteggi, si rimanda all'articolo relativo alla zona NV, let. b). Sono ammesse edificazioni in contiguità. Le distanze da rispettare sono:



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

- verso le strade: è ammesso edificare sul prolungamento degli allineamenti delle contrade originarie oppure, se non fosse dato il caso, a confine senza aperture o a ml. 1.50
- da un fondo : senza aperture a confine o ml. 2.00, con aperture a ml 2.00

La distanza dagli edifici esistenti dovrà di regola essere di ml. 4.00.

Eccezioni nel rispetto della LAC potranno essere concesse o imposte dal Municipio ove ciò comporti una coerente completazione dell'impianto plano-volumetrico del comparto in oggetto.

3. L'indice di sfruttamento non dovrà di regola superare il valore di 0.8.  
Il Municipio può assegnare una volumetria in sostituzione del parametro dell'f.s. quando un nuovo edificio deve soddisfare esigenze urbanistiche particolari oppure a seguito di inadeguate dimensioni e superfici delle relative parcelle.
4. La sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) devono mirare ad una valorizzazione dello spazio privato e di quello pubblico di riferimento.
5. Per i comparti con Piano di quartiere obbligatorio valgono le prescrizioni dell'art. 11. Valgono in complemento le seguenti prescrizioni particolari:
  - l'altezza massima degli edifici (gronda o piano) è di ml 9.00; per tetti a falde vale un supplemento al colmo di ml 2.00;
  - l'f.s. dovrà essere compreso fra un minimo di 0.6 e un massimo di 0.8;
  - l'area verde minima deve essere del 40%
  - sui mappali 138 e 158 sono ammessi contenuti commerciali di prima necessità o di servizio fino a ca. 1/3 della SUL sfruttata.

Art. 30  
Zona residenziale  
RE

1. È concessa l'edificazione di costruzioni di abitazioni mono- o bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità. Detti edifici possono avere un ingombro massimo di facciata di 30 ml. Per progetti che ottemperano le disposizioni relative ai Piani di quartiere (PQ), sono ammesse edificazioni in contiguità senza limitazioni di lunghezza.  
Può inoltre essere ammesso l'inserimento di attività lavorative di carattere non molesto fino a ca. 1/3 della SUL sfruttata, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.  
Alla zona è attribuito il GdS II.



2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
  - indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. 0.45
  - supplemento per PQ                                   +0.1
  - I.s. minimo per PQ                                    0.35
  - altezza massima alla gronda                       ml 7.50
  - supplemento massimo al colmo                   + 2.00
  - altezza massima per tetti piani                   ml 8.50
  - pendenza dei tetti a falde                       min. 30 – max. 40%
  - distanza minima dai confini privati           ml 3.00
  - area verde minima                                   40%
  
3. Prescrizioni particolari: in località Via Bella, in particolare per i mappali 73, 74, 75 e 76 esposti ad eccessive immissioni foniche dovute alla linea ferroviaria, valgono le prescrizioni dell'art. 12 cpv. 2 NAPR.

**Art. 31**

**Zona residenziale commerciale**

**RC**

1. È concessa l'edificazione di costruzioni plurifamiliari prevalentemente residenziali, con possibilità d'inserimento di funzioni commerciali, amministrative o di servizio. Alla zona è attribuito il GdS II.
  
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
  - indice di sfruttamento (valore massimo) I.s. 0.8
  - altezza massima degli edifici (gronda o piano) ml 9.50\*
  - supplemento massimo al colmo                   + 2.00
  - pendenza dei tetti a falde                       min. 30 – max. 40%
  - distanza minima dai confini privati           ml 4.50
  - area verde minima                                   30%
  
3. Prescrizioni particolari per il "settore a regolamentazione speciale" (mapp. no. 296 parziale): questo settore è destinato ad accogliere contenuti d'interesse pubblico legati alla valorizzazione del comparto sportivo-ricreativo e della zona centrale adiacenti; il Municipio potrà concedere in funzione delle qualità urbanistiche e di contenuti proposte un bonus sull'I.s. fino ad un massimo di + 0.2.

**C) Traffico**

**Art. 32**

**Posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
  
2. In particolare:
  - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
  - b) per uffici e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL complessiva;
  - c) per negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di SUL complessiva;



- d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (computata su tutto l'esercizio);
- e) per esercizi con alloggio 1 posto auto ogni 3 letti e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti; inoltre 1 posteggio per bus per alberghi con più di 50 letti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive, commerciali, culturali, ecc.) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri testé stabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR.

3. **Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR oppure nel caso in cui la locazione di un posteggio non fosse possibile.**  
In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo di fr. 5'000.- indicizzato (base: indice nazionale dei prezzi al consumo ottobre 2000).
4. **E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada aventi una profondità minima di 7.00 ml dal ciglio. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).**  
Per stabili con più di 9 appartamenti il 60 % dei posteggi devono essere interrati e/o contenuti nella proiezione dello stabile principale.
5. **I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione e l'accesso, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.**  
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per la profondità dei primi 5.00 ml dalla strada.
6. **La distanza minima delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) è di ml. 5.50; se ubicati lateralmente la distanza minima è di ml 4.00.**  
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 2.00; la stessa distanza minima vale per i cancelli.

### Art. 33

#### Accessi verso l'area pubblica

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;



- b) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private);
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una visibilità che garantisca la sicurezza di terze persone;
- d) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato su quelle cantonali.

**Art. 34**

**Strade private per autoveicoli, pavimentazioni**

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50. Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili. Gli edifici devono rispettare una distanza di 3 ml dalle strade private. La pendenza media deve essere inferiore all' 8%, quella massima non superiore al 12%.
3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle oppure superfici oltre i 2000 mq ca. deve essere prevista una sufficiente piazza di giro (circolare con diametro minimo di ml 12 oppure in altra forma con riferimento ai rispettivi parametri VSS).
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.
5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.



## D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

**Art. 35**  
**Edifici e attrezzature d'interesse pubblico**

**EAP**

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:

- gli edifici pubblici (amministrazione comunale, scuole, chiese, ecc.)
- le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, piazza di compostaggio, magazzini, ecc.)

Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel "piano del traffico e degli EAP".

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Per gli oggetti EP 3 e EP 4 valgono le prescrizioni della zona NV.

Per gli altri oggetti valgono i seguenti parametri:

no.	Descrizione	altezza massima ml	distanze da confine ml	l.e. mc/mq
EP 1	Scuola e palestra	12.50	5.00	2.0
EP 2	Casa dei bambini	10.00	4.00	1.5
AP 15	Magazzino comunale	12.50	5.00	1.0

3. Per gli oggetti EP 1-4 e AP 10 vale il grado di sensibilità II al rumore; per gli oggetti AP 15 vale il grado di sensibilità III al rumore.

**Art. 36**

**Zona cantieri  
 AlpTransit**

**ATr**

*Abbandono dell'articolo confermato dal CdS con ris. 3110 del 24.6.2009 a seguito del precedente stralcio della relativa zona dal PR (CdS ris. 4570 del 22.10.2003).*





## E) Deroghe

### Art. 37

#### Deroghe

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale
  - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
  - rispetto degli interessi pubblici e
  - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

1. stesura novembre/dicembre 2000
2. stesura marzo 2001
3. stesura luglio 2001
4. adeguamenti d'ufficio ottobre 2003
5. Varianti d'adeguamento (CC) giugno 2008
6. Varianti d'adeguamento (CdS) giugno 2009



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI CAMIGNOLO

**Proposte dal Municipio** il 10 settembre 2001  
**adottate del Consiglio Comunale** il 15 ottobre 2001  
**approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 4570** il 22 ottobre 2003  
**e per le parti sospese con ris. no. 3502** il 17 agosto 2004  
**ricorsi respinti dal TPT** il 29 agosto 2005

SUCCESSIVE MODIFICHE :	1. Variante	2. Variante	3. variante
<b>adottate del Consiglio Comunale il</b>	<b>16.6.2008</b>	.....	.....
<b>approvate dal Consiglio di Stato il</b>	<b>24.6.2009</b>	.....	.....
<b>con risoluzione</b>	<b>no. 3110</b>		

**francesca pedrina**  
architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu

# CAMIGNOLO NAPR art. 8.5

5 maggio 2009

scala 1.50/100

