

**Comune di Muggio**

---

**Piano Regolatore**  
**Norme di attuazione**

settembre 1989

---

Studio d'ingegneria ing. Carlo Cometti  
collaboratore arch. Thomas Meyer

6830 Chiasso

## Indice

CAPITOLO I	2
Norme introduttive	2
Art. 1 Base legale	2
Art. 2 Scopo, effetti	2
Art. 3 Componenti	3
Art. 4 Campo di applicazione	3
Art. 5 Comprensorio	4
CAPITOLO II	4
Norme edificatorie generali	4
Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	4
Art. 7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	4
Art. 8 Definizioni	5
Art. 9 Distanze	7
Art. 10 Disposizione degli edifici	7
Art. 11 Frazionamento dei fondi	7
Art. 12 Destinazione delle abitazioni	8
Art. 13 Costruzioni a cavallo dei confini	9
CAPITOLO III	9
Prescrizioni particolari	9
A. Piano del paesaggio	9
Art. 14 Area forestale	9
Art. 15 Zona agricola	10
Art. 16 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici e territorio incluso nel PUCMG	10
Art. 17 Territorio senza destinazione specifica	10
Art. 18 Zone di protezione delle captazioni	10
Art. 19 Corsi d'acqua	11
Art. 20 Zone di potenziale pericolo naturale	11
Art. 21 Zona di rispetto del paesaggio	11
Art. 22 Verde pregiato	11
Art. 23 Punti di vista e zone di salvaguardia della visuale	12
Art. 24 Zona di protezione dei monumenti	12
Art. 25 Oggetti culturali	12
Art. 26 Tutela dei ritrovamenti archeologici	13
Art. 27 Zona di interesse archeologico	13
Art. 28 NR, Nuclei e agglomerati rurali	13
Art. 29 NA, Nuclei rurali	14
Art. 30 Manutenzione dei terreni	14
Art. 31 Depositi	14
Art. 32 Roulottes, Mobil-homes	14

B. Piano delle zone	15
Art. 33 Finalità e zone edificabili	15
Art. 34 NV, Zona nucleo di villaggio	15
Art. 35 NM, Nuclei di montagna	18
Art. 36 CN, Completazione nucleo	18
Art. 37 R3, Zona residenziale media	19
Art. 38 RP, Zona per residenze primarie	20
Art. 39 Nris, Nucleo ristrutturato	21
Art. 40 Definizione	22
Art. 41 Accessi	22
Art. 42 Autorimesse e posteggi	22
D. Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche	24
Art. 43 EP-AP, Edifici e attrezzature pubbliche	24
E. Piano dei servizi tecnologici	25
Art. 44 Definizione	25
<u>Allegato:</u> estratto PR indicante gli edifici della zona Nv con vincolo di destinazione (art. 12 NAPR)	26

## CAPITOLO I

### Norme introduttive

#### Art. 1

Base legale

1. Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con il relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sulla protezione dell'ambiente, 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 generale del paesaggio

in scala 1: 1'000

- piano del paesaggio (Muggio paese)
- piano del paesaggio (Scudellate, Roncapiano)
- piano delle zone (Muggio paese)
- piano delle zone (Scudellate, Roncapiano)
- piano del traffico (Muggio paese)
- piano del traffico (Scudellate, Roncapiano)
- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico (Muggio paese)
- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico (Scudellate, Roncapiano)
- piano indicativo dei servizi tecnologici (Muggio paese)
- piano indicativo dei servizi tecnologici (Scudellate, Roncapiano)

in scala 1: 500

- piano di dettaglio del nucleo di Muggio
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi di attuazione (piano di attuazione)

**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.

**Art. 5**

Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Muggio.

## CAPITOLO II

### Norme edificatorie generali

#### Art. 6

Siti e paesaggi  
pittoreschi  
protetti dal  
Cantone

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

#### Art. 7

Condizioni per  
l'edificabilità  
di un fondo

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR
- b) se è urbanizzato (giusta gli art. 19 e 22 LPT)
- c) se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico)

#### 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 (Legge 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. Tipi di intervento

Si distinguono i seguenti tipi di intervento:

- a) riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
- b) trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- c) ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- d) ampliamento, ossia l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

### 4. Molestie

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali 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 limite dell'art. 31 OIF.

### 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) m 3.00 di altezza (gronda o colmo)
  - b) m 6.00 di lunghezza per ogni facciata

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. 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.

### Sopraelevazione di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazione 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.

## 3. Distanza tra edifici

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

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR, e ubicata a distanza da confine inferiore a quella prescritta, deve essere di almeno 4.00 m, 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 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 stradale (marciapiede compreso);
- m 4.00 dalla mezzaria dei sentieri e delle strade pedonali



### Attrezzature pubbliche

La distanza dal confine delle aree destinate ad attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggio, ecc.) è uguale a quella prescritta dalle rispettive norme di zona.

#### 6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi esterni.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 8.00 m.

#### 7. Distanza dai corsi d'acqua

Dal filo esterno degli argini dei corsi d'acqua rispettivamente dalla riva naturale dei corsi non corretti, deve essere tenuta una distanza di almeno 6.00 m.

Il Municipio può concedere deroghe, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.

#### 8. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o a m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze 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

### Art. 10

Disposizione  
degli edifici

Di regola le nuove costruzioni devono disporsi parallelamente agli assi stradali o agli allineamenti degli stabili esistenti.

Su terreni in pendenza la disposizione di nuovi edifici deve rispettare, per quanto possibile, l'andamento delle curve di livello del terreno naturale.

### 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, nel registro degli indici, 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. Il Municipio 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 dimora 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. Sono soggette al vincolo di destinazione per la residenza primaria le seguenti zone:

NV	zona del nucleo (Muggio)
RP	zona per residenze primarie
CN	zona di completazione del nucleo
R3	zona residenziale media

In tali zone:

a) In caso di nuova edificazione, cambiamento di destinazione d'uso, riattamento globale, ricostruzione e alienazione di edifici esistenti sono da riservare, in tali zone, alla residenza primaria:

il 100% della superficie utile lorda residenziale nella zona RP;

il 50% della superficie utile lorda residenziale nelle zone CN e R3;

il 50% della superficie utile lorda residenziale per le costruzioni nella zona NV indicate sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500 e sull'estratto di PR allegato alle presenti norme.

4. Deroche possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, se:

a) il proprietario ha acquisito l'abitazione primaria o secondaria in via ereditaria;

b) il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedere durevolmente;

c) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;

d) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria.

5. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute come tali fino a quando non vengano effettuati gli interventi descritti al paragrafo 3a, tenuto conto delle deroghe elencate al paragrafo 4.

### Art. 13

Costruzioni a  
cavallo dei  
confini

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

## CAPITOLO III

### Prescrizioni particolari

#### A. Piano del paesaggio

##### Art. 14

Area  
forestale

1. L'area forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

##### Art. 15

Zona  
agricola

1. La zona agricola, indicata nei piani del paesaggio in scala 1: 5'000 e 1: 1'000 comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se necessari per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e 9-15 DEPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

**Art. 16**

Territorio con  
contenuti  
naturalistici e  
paesaggistici e  
territorio incluso  
nel PUCMG

1. L'intero territorio giurisdizionale di Muggio è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali di importanza nazionale (IFP).
2. Per la protezione dei suoi contenuti fa stato l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIPP) del 10 agosto 1977.
3. Per le parti di territorio incluse nel comprensorio del Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUCMG) gli interventi devono tener conto degli scopi e delle norme generali dello stesso.

**Art. 17**

Territorio senza  
destinazione  
specificata

1. Il territorio senza destinazione specifica è quella parte di territorio per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici di utilizzazione.
2. Esso comprende in particolare i terreni non di primario interesse per l'agricoltura, quelli improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze di zone edificabili, ecc.
3. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

**Art. 18**

Zone di protezione  
delle captazioni

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

**Art. 19**

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 della SEA (Sezione economia delle acque).

**Art. 20**

Zone di  
potenziale  
pericolo  
naturale

1. Sul piano generale in scala 1: 5'000 e sul piano fondamentale in scala 1: 1'000 sono riportate, a titolo indicativo, le zone soggette a pericoli naturali rilevate dall'Ufficio geologico cantonale.
2. Per queste zone ogni intervento dovrà essere preavvisato dalle competenti Autorità cantonali.
3. All'interno della zona potenzialmente soggetta a scoscendimenti di terreni sciolti, ubicata a monte del nucleo di Muggio, in via transitoria ogni intervento è soggetto a perizia geologica di dettaglio che dovrà basarsi sulle conclusioni contenute nel rapporto preliminare dello studio di consulenza geologica e ambientale P. Oppizzi e G. Valenti, che fa parte del Piano regolatore.

**Art. 21**

Zona di rispetto  
del paesaggio

In questa zona, indicata sul piano con tratteggio colore blu, è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi impianto, costruzione, manufatto o tipo di coltura che sia in contrasto con l'obiettivo di salvaguardare l'aspetto formale ed il valore ambientale del comprensorio attorniante la chiesetta di S. Giovanni Battista.

**Art. 22**

Verde pregiato

1. Il piano del paesaggio indica le piante pregiate che devono essere salvaguardate.  
  
Esse sono iscritte nell'inventario allestito dal Municipio con l'Ordinanza dell'11 luglio 1985.
2. Il taglio e la sostituzione delle piante iscritte (il cui elenco completo viene ripreso nel rapporto di pianificazione) è soggetto a permesso comunale.

**Art. 23**

Punti di vista  
e zone di  
salvaguardia  
della visuale

I punti di vista e le relative zone di salvaguardia della visuale sono segnati sul Piano. Per la tutela di tutti i punti di vista il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni, e imporre restrizioni e all'imboschimento spontaneo.

**Art. 24**

Zona di protezione  
dei monumenti

Le zone di protezione dei monumenti sono indicate sul piano come aree bordate da una linea in grassetto nero, e comprendono i due monumenti culturali iscritti (Chiesa parrocchiale e lavatoi).

All'interno delle zone di protezione non sono ammesse nuove costruzioni e manufatti esistenti e le sistemazioni degli spazi liberi devono essere finalizzati alla valorizzazione dei monumenti segnalati. Per ogni intervento all'interno della zona di protezione è richiesto il preavviso della Commissione cantonale dei monumenti storici ed artistici.

**Art. 25**

Oggetti  
culturali

1. Gli oggetti culturali sono indicati sul piano con un quadratino rosso.

Essi sono:

- 1) Chiesa parrocchiale di San Lorenzo (monumento iscritto)
- 2) Lavatoio del 1840 (architetto Luigi Fontana, monumento iscritto)
- 3) Nevera
- 4) Chiesa di San Giovanni Battista (Tur)
- 5) Cappella votiva sulla vecchia strada principale
- 6) Casa Cantoni-Fontana
- 7) Roccolo di Meri (Scudellate)
- 8) Chiesa parrocchiale di Santa Maria Addolorata (Scudellate)
- 9) Lavatoio (Scudellate)
- 10) Cappella della Beata Giuliana Falconieri (Roncapiano)
- 11) Roccolo di Pianspessa

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante degli oggetti sopra elencati.
3. Per gli oggetti iscritti sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici. Per i monumenti protetti dal Comune il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione.

**Art. 26**

Tutela dei  
ritrovamenti  
archeologici

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

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perchè nessuno possa manomettere i ritrovamenti e darne immediatamente comunicazione al Municipio o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.

**Art. 27**

Zona di  
interesse  
archeologico

1. La zona d'interesse archeologico comprende i fondi mappali nn. 441, 444 e 457.
2. All'interno di questa zona ogni modifica dello stato fisico attuale deve essere segnalata all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.

**Art. 28**

NR,  
Nuclei e  
agglomerati  
rurali

1. Comprende nuclei e gruppi di edifici rurali, solo in parte ancora utilizzati per l'attività agricola e come residenza temporanea, rimasti per lo più allo stato originario.
2. Per questi agglomerati e per i loro spazi di correlazione il PR si prefigge la salvaguardia del carattere formale ed architettonico delle costruzioni, dei manufatti e delle aree libere circostanti. A questo proposito gli interventi devono essere indirizzati verso il mantenimento ed il restauro delle preesistenze. In caso di cambiamento della destinazione d'uso sono ammesse utilizzazioni compatibili con gli obiettivi del piano di utilizzazione cantonale di protezione del Monte Generoso (PUCMG).
3. Come intervento provvisorio le coperture di fabbricati abbandonati o sporadicamente utilizzati per l'agricoltura in precario stato di conservazione possono essere sostituiti da tetti in lamiera ondulata. In caso di riattamento o trasformazione globale, la copertura provvisoria dovrà essere sostituita da un tetto in pioda calcaree o in tegole laterizie rosse, con ripristino o mantenimento delle caratteristiche originarie del tetto (pendenza, falde, gronda, ecc.).
4. Restano comunque riservati i disposti dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

**Art. 29**

NA,  
Nuclei rurali

1. Il piano generale in scala 1: 5'000 indica con colore verde scuro i nuclei periferici utilizzati prevalentemente per l'attività agricola e per i quali è auspicato il mantenimento della destinazione attuale.
2. In questa zona sono ammesse nuove costruzioni necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, compatibilmente con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

**Art. 30**

Manutenzione  
dei terreni

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 a spese del proprietario.

**Art. 31**

Depositi

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.

**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, i requisiti e vincoli pianificatori.
2. Il territorio giurisdizionale di Muggio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:
 

-	zona del nucleo di villaggio	NV
-	zona del nucleo di montagna	NM
-	zona di completazione del nucleo	CN
-	zona residenziale media	R3
-	zona per residenze primarie	RP
-	zona dei nuclei ristrutturati	Nris

### Art. 34

NV,  
Zona nucleo  
di villaggio

1. **Comprensorio**  
  
Comprende il tessuto edilizio antico e gli immediati contorni del nucleo di Muggio, indicato sul piano di dettaglio in scala 1: 500 in colore marrone scuro.
2. **Finalità**  
  
Per questa zona il PR ha come finalità il mantenimento dell'impianto urbanistico originario e la salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici e storici degli edifici.
3. **Interventi ammessi**
  - a) per gli edifici di valore storico o ambientale e in particolare per quelli pregevoli indicati sul piano di dettaglio del nucleo gli interventi ammessi sono il riattamento e la trasformazione (v. art. 8 par. 3 NAPR) con il mantenimento dei loro caratteri tipologici e morfologici principali. Ampliamenti limitati sono ammessi solo in caso di provata necessità, per migliorare le condizioni di abitabilità e di igiene degli edifici.

#### Modalità d'intervento

- Muri e solette

I muri di facciate ed i muri portanti devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.

Le quote delle solette sono da rispettare allo scopo di salvaguardare le aperture esistenti in facciata.

- Tetti e materiali di copertura

La forma originale del tetto e l'andamento e le quote dei colmi devono essere sostanzialmente mantenuti.

Le coperture in piode sono da mantenere; in caso di pronunciato deterioramento e per la sostituzione di tetti coperti con altri materiali possono essere utilizzate le tegole rosse piane.

E' vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze sui tetti.

- Facciate

Le facciate sono da mantenere o ripristinare in modo conforme alla situazione d'origine. Salvo nei casi di grave deterioramento dell'intonaco è vietato lo scrostamento generale.

Le parti in pietra, le decorazioni a stucco, gli archi e le incorniciature sono da mantenere e non possono essere nè intonacati nè dipinti.

- Aperture

Non è ammessa la formazione di nuove aperture in contrasto con il carattere architettonico delle facciate principali.

Serramenti, porte e persiane devono adattarsi ai modelli tradizionali.

- b) Gli interventi anche cumulabili, di riattamento, trasformazione e ricostruzione (vedi art. 8, par. 3 NAPR), nonché la demolizione parziale o totale di fabbricati in palese stato di rovina e l'ampliamento limitato di edifici funzionalmente non abitabili e di importanza marginale dal punto di vista ambientale.

La demolizione di edifici principali o accessori senza obbligo di ricostruzione immediata, è ammessa alla condizione che l'intervento non provochi uno scadimento ambientale del luogo.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare gli allineamenti storici e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno ambientarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.

Possono essere concesse modifiche alle quote delle solette, in modo da conferire l'abitabilità ai piani esistenti.

Sono ammesse modifiche nella disposizione e nella forma delle aperture, che devono comunque inserirsi nella composizione generale delle facciate contigue.

Per un corretto inserimento nel contesto ambientale si richiede una particolare cura nella scelta di materiali da utilizzare e nei tinteggi esterni.

La geometria generale dei tetti deve essere rispettata. Come materiale di copertura sono da utilizzare le tegole rosse piane.

E' vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze sui tetti.

4. I manufatti di valore ambientale (portici, affreschi e decorazioni pittoriche, ornamentazioni, ecc.) indicati sul piano di dettaglio del nucleo di Muggio devono essere salvaguardati e mantenuti.  
Il Municipio può ordinare, con il preavviso dell'Autorità cantonale competente, le opere di risanamento indispensabili.

5. **Distanze**

Le distanze da rispettare sono:

- verso un edificio senza aperture:  
in contiguità o a metri 3.00
- verso un edificio con aperture:  
metri 4.00
- da un fondo:  
in confine o a metri 1.50 per pareti cieche, o a metri 2.00 per pareti con apertura.

6. **Sistemazione esterna**

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

Manufatti antichi e di valore ambientali quali corti, orti, portali, scale, muri, porticati, ecc., devono essere salvaguardati nelle loro configurazioni e nei loro materiali.

7. **Spazi liberi**

Gli spazi liberi di particolare valore ambientale, indicati sul piano, devono essere salvaguardati e rimanere liberi da costruzioni.

8. **Posteggi**

Nella zona NV il Municipio può vietare la realizzazione di posteggi o autorimesse private qualora questi risultassero in conflitto con i valori ambientali del nucleo o particolarmente ardui dal punto di vista della realizzazione tecnica.

In questo caso il Municipio impone un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno (vedi art. 42 NAPR).

9. **Documentazione fotografica**

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

**Art. 35**

NM,  
Nuclei di  
montagna

**1. Comprensorio**

Questa zona comprende i nuclei di Scudellate e Roncapiano indicati sul piano in colore marrone scuro.

**2. Finalità**

Per questa zona di PR ha come finalità il mantenimento dell'impianto urbanistico originario e la salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici e storici degli edifici.

**3. Utilizzazioni**

Nella zona NM è permesso l'insediamento di residenze primarie e secondarie e di aziende non moleste.

**4. Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi e le modalità di intervento sono disciplinati dall'art. 34 (par. 3-9) NAPR.

**Art. 36**

CN,  
Completazione  
nucleo

**1. Comprensorio**

La zona, definita completazione nucleo CN, comprende le aree indicate sul piano in colore marrone chiaro.

**2. Finalità**

Questa zona è destinata alla completazione del nucleo tradizionale. L'edificazione deve tener conto degli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali dell'agglomerato antico.

Particolare riguardo dovrà essere conferito alla composizione delle facciate, alla disposizione e al dimensionamento delle aperture e di eventuali balconi, alla scelta dei materiali e dei tinteggi, e alla sistemazione dei terreni.

**3. Utilizzazioni**

E' ammesso l'insediamento di edifici residenziali e di aziende non moleste.

**4. Modalità d'intervento**

-	indice di sfruttamento:	0.70
-	indice di occupazione:	40%
-	altezza massima degli edifici:	9.50 m
-	altezza massima al colmo:	11.00 m
-	distanza minima da confine:	3.50 m

5. Allo scopo di favorire il mantenimento del profilo naturale del terreno e le quote dei terrazzamenti esistenti l'altezza massima degli edifici e dei colmi può essere riferita alle facciate posteriori (lato a monte, lasciando quindi libera l'altezza verso la valle) per interventi che limitano all'indispensabile le sistemazioni esterne con riporto artificiale di terreno attorno alle costruzioni (in particolare sul prospetto a valle).

6. **Tetti**

Non sono ammesse coperture piane.

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 perpendicolarmente alla pendenza del terreno. Come materiale di copertura sono ammesse le tegole laterizie piane di colore rosso.

Sono vietati gli squarci nelle falde e le terrazze sui tetti.

7. **Appoggio della costruzione**

E' escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitte.

**Art. 37**

R3,

Zona residenziale  
media

1. **Comprensorio**

La zona, definita residenziale media R3, comprende le aree indicate sul piano in colore rosso-arancio.

2. **Utilizzazioni**

Sono permesse abitazioni e attività commerciali e artigianali non moleste.

3. **Modalità di intervento**

-	indice di sfruttamento massimo:	0.60
-	indice di occupazione massima:	30%
-	altezza massima degli edifici:	9.50 m
-	altezza massima al colmo:	11.00 m
-	distanza minima da confine:	4.00 m

5. Allo scopo di favorire il mantenimento del profilo naturale del terreno e le quote dei terrazzamenti esistenti l'altezza massima degli edifici e dei colmi può essere riferita alle facciate posteriori (lato a monte, lasciando quindi libera l'altezza verso la valle) per interventi che limitano all'indispensabile le sistemazioni esterne con riporto artificiale di terreno attorno alle costruzioni (in particolare sul prospetto a valle).

6. **Tetti**

Non sono ammesse costruzioni con tetto piano.

Pendenza delle falde:

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

#### 7. Appoggio della costruzione

E' escluso l'appoggio della costruzione su pilastri tipo palafitte.

### Art. 38

RP,  
Zona per  
residenze  
primarie

#### 1. Comprensorio

La zona per residenze primarie comprende l'area indicata sul piano con colore rosa.

#### 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.

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 cessione sono stabiliti in un apposito regolamento comunale.

#### 3. Utilizzazioni

Sono permesse esclusivamente abitazioni primarie.

#### 4. Modalità d'intervento

La zona RP è soggetta a piano particolareggiato. Il piano dovrà definire l'ingombro planivolumetrico delle costruzioni, l'ubicazione di infrastrutture di interesse comune, gli accessi, la sistemazione dei fondi. Il piano particolareggiato dovrà riprendere all'interno del perimetro riportato indicativamente sul PR le condizioni ed i provvedimenti tecnici che scaturiranno dallo studio geologico del comprensorio, nonché le indicazioni di rimboscimento compensativo a monte dell'edificazione eventualmente richieste dall'Autorità forestale. Come tipologia di insediamento il PR propone, a titolo indicativo, la realizzazione di edifici articolati su tre piani (seminterrato e 2 piani abitabili).

#### 5. Procedura d'approvazione

Il piano particolareggiato è adottato con la procedura di approvazione del piano regolatore (art. 16, cpv. 4 LE).

**Art. 39**

Nris,  
Nucleo  
ristrutturato

**1. Comprensorio e finalità**

Comprende i nuclei di Tur dell'Alpe, Rondagnò e Camasciora, indicati sul piano con colore violetto, per i quali il Piano Regolatore intende tutelare l'utilizzazione residenziale degli edifici.

**2. Interventi ammessi**

In questa zona gli interventi ammessi sono la manutenzione, il riattamento e la trasformazione degli edifici nel rispetto delle norme della zona NN (art. 34 NAPR).

**3. Infrastrutture**

Il Comune non si assume l'onere per l'esecuzione o il miglioramento delle infrastrutture e dei servizi, nonché oneri di manutenzione superiori a quelli esistenti.

**4. Particelle libere**

I sedimi liberi, inclusi nella zona, non possono essere edificati. Come nuove costruzioni sono ammessi solo i piccoli accessori necessari alla manutenzione e all'uso agricolo dei fondi.

## C. Piano del traffico

### Art. 40

#### Definizione

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

### Art. 41

#### Accessi

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 marciapide (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.

### Art. 42

#### 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 versare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

## D. Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche

### Art. 43

EP-AP,  
Edifici e  
attrezzature  
pubbliche

La zona definita per edifici ed attrezzature pubbliche comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde.

1. Per l'area forestale inserita in zona AP (zona di svago a monte della chiesa parrocchiale di S. Lorenzo) gli interventi proposti dal Piano Regolatore (pulizia e diradamento del sottobosco formatosi nella selva castanile, da rendere fruibile al pubblico come bosco ricreativo), sono da concordare con l'autorità forestale.
2. Per l'area residenziale di interesse pubblico vedi art. 38 NAPR.

## E. Piano dei servizi tecnologici

### Art. 44

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.

## **Art. 32 bis**

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 Muggio 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 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; esso 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.

Art. 28  
NR  
Nuclei e  
agglomerati  
rurali

(sostituito dal nuovo art. 32 bis NAPR)

Art. 29  
NA  
Nuclei  
rurali

(sostituito dal nuovo art. 32 bis NAPR)

Art. 32 bis  
Edifici  
situati  
fuori zona  
edificabile

1. Norme edilizie

..... (omesso)

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

..... (omesso)

1.1

..... (omesso)

- a) i muri di facciata in buono stato devono essere mantenuti **nella loro forma originaria. Per rappezzi e aggiunte** è richiesto l'uso di materiali e di procedimenti **costruttivi** coerenti con quelli d'origine;  
..... omesso)

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.

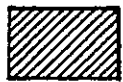
La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, 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. 39 ter  
Zona di  
mantenimento  
degli  
insediamenti

**(stralcio)**



**EDIFICI DELLA ZONA Nv  
CON VINCOLO DI DESTINAZIONE  
PER LA RESIDENZA PRIMARIA  
(ART. 12 NAPR)**

