

# PRR

COMUNE DI MUGGIO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

settembre 1989

---

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

c o m e t t i . c h

COMUNE DI MUGGIO

NORME DI ATTUAZIONE

Queste norme sono state aggiornate in base alle diverse decisioni delle istanze superiori riguardanti l'approvazione del PR e delle varianti che sono state pubblicate.

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

Base legale

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

Legislazione applicabile

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

**Art. 2**

Scopo, effetti

1. Il Piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:

- a) all'organizzazione razionale del territorio ed allo sviluppo armonico del comune,
- b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni,
- c) alla tutela ed all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2. Il Piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

**Art. 3**

Componenti

Il Piano regolatore si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

in scala 1:5'000

- piano 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)
- d) dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile

**Art. 4**

Campo di applicazione

Il Piano regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti.

**Art. 5**

Comprensorio

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

## 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. 67 e 77 LALPT)**
- 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 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 limite del bosco fissato dall'autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento.**

#### 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:

RP    zona per residenze primarie

CN zona di completazione del nucleo  
R3 zona residenziale media

In tali zone:

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;
4. Deroghe 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.

## 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 all'art. 24 LPT e al **diritto cantonale d'applicazione** 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 (OIPF) 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**  
Zona senza destinazione specifica
1. La zona 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 protezione aria e acque (SPAA) del Dipartimento del territorio** e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (dell'ottobre 1977).
- Art. 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 **delle autorità cantonali competenti**.
- 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 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 perché 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

**Sostituito dall'art. 32 bis**

**Art. 29**

NA Nuclei rurali

**Sostituito dall'art. 32 bis**

**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.

**Art. 32 bis**

Edifici  
situati fuori  
zona edificabile

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle 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; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

## 1. Norme edilizie

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

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

Gli interventi di ristrutturazione sostanziale degli edifici devono prevedere il risanamento degli elementi e delle sovrapposizioni formalmente carenti.

La trasformazione e il riattamento di edifici situati fuori zona edificabile non deve comportare aggiunta alcuna; per i casi di rigore il Dipartimento può concedere limitati ampliamenti allo scopo di assicurare condizioni sufficienti per l'abitabilità.

1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a - d) sono da osservare le seguenti modalità d'intervento:

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

b) di regola sono da mantenere le originarie finestre e prese di luce. È ammessa la chiusura di porticati e di grandi aperture esistenti con serramenti di ferro a vetratura semplice, posati sul filo interno del muro di facciata.

La formazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti è ammessa in via eccezionale e deve essere compatibile con la composizione generale della facciata.

Le aperture possono essere munite di ante in legno.

c) elementi di pregio architettonico ed ambientale quali cornici in pietra, portali, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, ecc. devono essere salvaguardati;

d) è esclusa la formazione di nuovi balconi;

e) in generale non può essere modificata la geometria del tetto. La pendenza e la sporgenza delle falde devono riflettere quelle originarie e adeguarsi alle caratteristiche della regione.

È esclusa la formazione di lucernari e di squarci nelle falde.

I tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti.

In caso di sostituzione del materiale di copertura sono da utilizzare le piode calcaree posate secondo le tecniche del luogo (tetto a piuma) e le tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi.

È anche ammesso l'uso di lamiera ondulata per i tetti degli edifici in posizione discosta, non raggiungibili con strada carrozzabile.

Per gli edifici ubicati nei dintorni degli alpi attribuiti a zona edificabile dal Piano cantonale di utilizzazione del Monte Generoso, i materiali di copertura ammessi sono le piode calcaree e le lastre di lamiera ondulata.

#### 1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

#### 1.3 Per gli edifici rustici già trasformati:

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno), di trasformazione delle parti di edificio non ancora utilizzate a scopo residenziale, e limitati ampliamenti in caso di giustificata necessità.

Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni elencate al par. 1.1.

#### 1.4 Per gli altri edifici rilevati:

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

### 2. Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare

terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali, come pure i percorsi storici esistenti.

La formazione di terrapieni, di pavimentazioni esterne e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alla costruzione non sono di regola ammessi.

Le recinzioni fisse per aree con funzione di orto o di giardino devono essere in consonanza con le esigenze dell'utilizzazione agricola e adeguarsi - per esecuzione e uso di materiali - alle caratteristiche ambientali del luogo.

La trasformazione non deve esigere la realizzazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 OPT).

Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti dal corretto esercizio agricolo dei terreni circostanti.

Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

### 3. Impianti tecnici

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

### 4. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia.

La domanda di costruzione dovrà essere completata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

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

## 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
- zona con prescrizioni speciali ZS

**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.

È 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 né intonacati né 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.

È 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 con-



cerne 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.

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 Completamento nucleo

1. Comprensorio

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

2. Finalità

Questa zona è destinata al completamento del nucleo tradizionale. L'edificazione deve tener conto degli obiettivi di salvaguardia delle ca-

ratteristiche 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

È 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

È 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

4. 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).

5. Tetti

Non sono ammesse costruzioni con tetto piano.

Pendenza delle falde:

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

6. Appoggio della costruzione

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

**Art. 38**

RP Zona per  
residenze primarie

**Stralciato**

**Art. 39**

Nris Nucleo  
ristrutturato

1. Comprensorio e finalità

**Comprende il nucleo di Camasciora, indicato sul piano con colore violetto, per il quale 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 NV (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.

**Art. 39 bis**

Zona con prescrizioni  
speciali

1. Comprensorio

La zona con prescrizioni speciali comprende il fondo mappale n 448.

2. Finalità

La zona è destinata alla costruzione di un nuovo punto di vendita Coop Ticino, al servizio dei Comuni dell'alta Valle di Muggio.  
È inoltre ammessa la creazione di un appartamento.

### 3. Modalità di intervento

- a) l'edificazione è ammessa solo all'interno del comparto A, delimitato da linee di arretramento, come indicato sulla scheda allegata alle norme di attuazione.

La sistemazione dei posteggi, delle rampe di carico e di altri manufatti può essere prevista al di fuori del comparto edificabile A;

- b) sono da rispettare i seguenti valori massimi di superficie utile lorda (SUL):

- negozio e area di vendita	mq 120
- magazzino	mq 70
- appartamento	mq 120

in caso di provata necessità il Municipio può concedere deroghe ai limiti di SUL sopracitati;

- c) altezza massima dell'edificio m 9.50;

- d) i posteggi devono essere previsti nella misura voluta dall'art. 42 NAPR;

### 4. Opere di urbanizzazione

Per questa zona il Comune non si assume gli oneri di allacciamento alla rete delle canalizzazioni.

## 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 marciapiede (filo interno).

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

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

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

cantonali al Cantone.

**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.

L'applicazione del contributo non vale per la zona nucleo.

## 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.

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, delle depurazione delle acque

luride.  
Il piano ha carattere indicativo.

## SOMMARIO

### NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale	2
	Legislazione applicabile	2
Art. 2	Scopo, effetti	2
Art. 3	Componenti	2
Art. 4	Campo di applicazione	3
Art. 5	Comprensorio	3

### NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	3
Art. 7	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	3
Art. 8	Definizioni	3
Art. 9	Distanze	4
Art. 10	Disposizione degli edifici	6
Art. 11	Frazionamento dei fondi	6
Art. 12	Destinazione delle abitazioni	6
Art. 13	Costruzioni a cavallo dei confini	7

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 14	Area forestale	7
Art. 15	Zona agricola	8
Art. 16	Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici e territorio incluso nel PUCMG	8
Art. 17	Zona senza destinazione specifica	8
Art. 18	Zone di protezione delle captazioni	8
Art. 19	Corsi d'acqua	8
Art. 20	Zone di potenziale pericolo naturale	8
Art. 21	Zona di rispetto del paesaggio	9
Art. 22	Verde pregiato	9
Art. 23	Punti di vista e zone di salvaguardia della visuale	9
Art. 24	Zona di protezione dei monumenti	9
Art. 25	Oggetti culturali	9
Art. 26	Tutela dei ritrovamenti archeologici	10
Art. 27	Zona di interesse archeologico	10
Art. 28	NR, Nuclei e agglomerati rurali	10
Art. 29	NA, Nuclei rurali	10
Art. 30	Manutenzione dei terreni	10
Art. 31	Depositi	10
Art. 32	Roulottes, Mobil-homes	10

#### B. PIANO DELLE ZONE

Art. 33	Finalità e zone edificabili	13
Art. 34	NV, Zona nucleo di villaggio	14

Art. 35	NM, Nuclei di montagna	16
Art. 36	CN, Completamento nucleo	16
Art. 37	R3, Zona residenziale media	17
Art. 38	RP, Zona per residenze primarie	18
Art. 39	Nris, Nucleo ristrutturato	18
Art. 39 bis	Zona con prescrizioni speciali	18

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

Art. 40	Definizione	19
Art. 41	Accessi	19
Art. 42	Autorimesse e posteggi	20

### **D. PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Art. 43	EP-AP, Edifici e attrezzature pubbliche	20
---------	---	----

### **E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

Art. 44	Definizione	20
---------	-------------	----



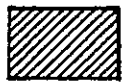
**Varianti ancora da presentare per approvazione****Art. 8 bis**

Protezione fonica

Le emissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificamente:

- a) in una zona con il grado di sensibilità I non sono ammesse aziende;
- b) in una zona con il grado di sensibilità II non sono ammesse aziende mediamente moleste e moleste;
- c) in una zona con il grado di sensibilità III non sono ammesse aziende fortemente moleste.

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



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

