



*Comune di Castel San Pietro*

telefono 091 646 15 62

telefax 091 646 89 24

e-mail [info@castelsanpietro.ch](mailto:info@castelsanpietro.ch)

---

# **Norme di Attuazione Piano Regolatore (NAPR) di Monte**

Anno 2007



# Indice degli articoli delle Norme di Attuazione Piano Regolatore (NAPR) di Monte

<b>CAPITOLO I</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>		
	Art. 1	Base legale .....	4
	Art. 2	Scopo, effetti .....	4
	Art. 3	Componenti .....	4
	Art. 4	Campo d'applicazione .....	5
	Art. 5	Comprensorio congruenza con il PUC-MG....	5
<b>CAPITOLO II</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>		
	Art. 6	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	5
	Art. 7	Modifica dell'aspetto fisico del terreno .....	5
	Art. 8	Condizioni per l'edificabilità di un fondo .....	5
	Art. 9	Definizioni .....	6
	Art. 10	Distanze .....	7
	Art. 11	Allineamenti .....	8
	Art. 12	Franzionamento dei fondi .....	9
	Art. 13	Destinazione delle abitazioni .....	9
	Art. 14	Protezione fonica .....	9
	Art. 15	Attività artigianali.....	9
	Art. 16	Coperture dei tetti .....	9
	Art. 17	Costruzioni prefabbricate .....	10
	Art. 18	Appoggio delle costruzioni .....	10
<b>CAPITOLO III</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI PIANO DEL PAESAGGIO</b>		
	Art. 19	Area forestale .....	10
	Art. 20	Zona agricola .....	10
	Art. 21	Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici particolari.....	11
	Art. 22	Territorio senza destinazione specifica .....	11
	Art. 23	Corsi d'acqua.....	11
	Art. 24	Aree di protezione del paesaggio, spazi aperti, zona di pericolo.....	11
	Art. 25	Alberi protetti.....	12
	Art. 26	Siepi arbustive .....	12
	Art. 27	Punti di vista .....	12
	Art. 28	Chiese ed ossario .....	13
	Art. 29	Beni culturali d'importanza locale .....	13
	Art. 29 bis	Tutela dei ritrovamenti archeologici .....	13
	Art. 30	Mantenimento delle murature .....	13
	Art. 31	Ripristino delle aree aperte .....	14
	Art. 32	Strade del nucleo, vie storiche.....	14

## **PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**

Art. 33	Finalità e zone edificabili.....	14
Art. 34	Nucleo di villaggio (NV).....	15
Art. 35	Zona di completazione del nucleo di villaggio (NN) .....	17
Art. 36	Zona residenziale (ZR) .....	17
Art. 37	Zona edificabile d'interesse comunale (EC)...	18
Art. 38	Zona dei Crotti (CR).....	19
Art. 39	Aree di salvaguardia dell'architettura rurale...	19
Art. 40	Facciate ed edifici da mantenere .....	19
Art. 41	Ripristino delle caratteristiche architettoniche tradizionali .....	20
Art. 42	Spazi liberi .....	20
Art. 43	Autorimesse, porte di grandi dimensioni.....	20

## **PIANO DEL TRAFFICO**

Art. 44	Definizione .....	20
Art. 45	Visibilità ed accessi.....	20
Art. 46	Posteggi .....	21

## **PIANO DEGLI EDIFICI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (EAP)**

Art. 47	Edifici ed attrezzature pubbliche (EAP) .....	21
---------	---	----

## **PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI (CANALIZZAZIONI, ACQUEDOTTO)**

Art. 48	Definizione .....	22
---------	-------------------	----

## **NORME FINALI: PROCEDURE**

Art. 49	Edifici fuori zona edificabile.....	22
Art. 50	Procedure da seguire per impianti particolari	26

## **ALLEGATI**

Allegato A	Regolamento sulla destinazione ad abitazione primaria degli alloggi situati nel territorio del Comune di Monte .....	27
Allegato B	Elementi degli edifici da risanare, con planimetria .....	28
	Inventario degli edifici fuori zona edificabile Tabella delle valutazioni .....	31

# Norme di Attuazione Piano Regolatore (NAPR)

## CAPITOLO I

## NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Base legale

1.1 Il Piano regolatore comunale ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e la Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT).

### Legislazione applicabile

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

### Art. 2 Scopo, effetti

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

- I. alla gestione del territorio comunale secondo criteri di utilizzazione o protezione attiva atti a favorire la conservazione dei valori esistenti e la promozione di contenuti nuovi;
- II. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- III. alla cura, tutela e promozione del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2.2 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:

- I. di rappresentazioni grafiche:
  - a) Piano del paesaggio, tutto il comprensorio comunale (1:5000)
  - b) Piano del paesaggio, zone urbanizzate (1:1000)
  - c) Piano delle zone (1:1000)
  - d) Piano del traffico (1:1000)
  - e) Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico (1:1000)
  - f) Piano indicativo dei servizi tecnologici (1:1000)

- II. delle Norme di attuazione
- III. della Relazione tecnico-economica, con l'indicazione delle fasi di attuazione (piano di attuazione).
- IV. dell'Inventario degli edifici fuori zona edificabile<sup>1</sup>

**Art. 4**  
**Campo**  
**d'applicazione**

Il Piano regolatore e le sue norme d'attuazione (NAPR) trovano applicazione nel caso di cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi e delle loro componenti, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni, ampliamenti e cambiamenti di destinazione.

**Art. 5<sup>2</sup>**  
**Comprensorio,**  
**congruenza con il**  
**PUC-MG**

- 5.1 Il PR trova applicazione in tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Monte.
- 5.2 Siccome l'intero comune fa parte del comprensorio del Piano d'utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) la parte di territorio situata all'esterno del comparto C indicata sui piani è soggetta alla normativa del PUC-MG medesimo.  
All'interno del comparto C si applicano invece le norme d'attuazione del PR comunale.

**CAPITOLO II**

**NORME EDIFICATORIE GENERALI**

**Art. 6**  
**Siti e paesaggi**  
**pittoreschi**  
**protetti dal**  
**Cantone**

- 6.1 I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal cantone sono quelli indicati nell'apposito piano in scala 1:5000 allestito dal Consiglio di Stato.
- 6.2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti o deturpare i paesaggi pittoreschi.

**Art. 7**  
**Modifica**  
**dell'aspetto fisico**  
**del terreno**

In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato. Per qualsiasi modifica deve essere chiesta l'autorizzazione comunale, eventualmente il permesso cantonale per quei lavori che interessano le leggi cantonali del caso.

**Art. 8**  
**Condizioni per**  
**l'edificabilità di un**  
**fondo**

- Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, se sono rispettate tutte le condizioni seguenti:
- I. se è situato in una zona edificabile (Piano delle zone)
  - II. se è urbanizzato (vedi art. 67 e 77 LALPT)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Aggiunta del Consiglio di Stato con risoluzione no. 6120 del 17 dicembre 2002

<sup>2</sup> Art. 5: modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3297 del 26 giugno 2007

<sup>3</sup> Modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

**Art. 9**  
**Definizioni**

- 9.1 Definizioni contenute nella Legge edilizia.  
Per la definizione dell'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile, della superficie utile lorda (SUL), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure per quanto attiene la sistemazione del terreno o altre norme edificatorie generali fa stato la LE (Legge edilizia cantonale) ed il suo Regolamento d'applicazione (RALE).
- 9.2 Linea d'arretramento.  
La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto cui è riferita.
- 9.3 Linea di costruzione.  
La linea di costruzione (o allineamento) indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni.
- 9.4 Costruzioni accessorie.  
Si ritengono accessorie le costruzioni a servizio di un fabbricato principale o di un'attività primaria (abitazione, lavoro) che:
- I. non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
  - II. non superino:
    - 3 m di altezza alla gronda, rispettivamente 4m al colmo;
    - 6 m di lunghezza della facciata maggiore.
- 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.
- 9.5 Definizioni di riattamento, trasformazione e ricostruzione.
- 9.51 Per riattamento (riattazione) s'intende l'operazione del riparare e rimettere in buono stato una costruzione logorata dal tempo e dell'uso, senza ampliamenti e cambiamenti di destinazione apprezzabili.
- 9.52 Se l'intervento modifica invece la struttura dell'edificio, ma non le sue dimensioni, si parla di trasformazione.
- 9.53 Per ricostruzione s'intende l'operazione del costruire nuovamente un'opera demolita o andata distrutta per eventi naturali, rispettandone le caratteristiche e la destinazione precedenti.

**Art. 10**  
**Distanze**

10.1 Distanze da confine.

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle norme di zona.

10.2 Deroghe alla distanza da confine.

10.21 Convenzione fra privati.

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

Tra gli edifici deve comunque essere garantita la distanza minima richiesta. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

10.22 Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR.

Se ciò è ammesso dalle prescrizioni di zona, 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.

10.3 Distanza tra edifici.

10.31 La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dal confine comune.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze fra gli edifici principali e le costruzioni accessorie.

10.32 La "distanza tra edifici" rispetto ad una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno 4 m, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

10.4 Contiguità ed edificazione a confine.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che s'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.

10.5 Distanza dall'area pubblica.

10.51 Dalle strade e piazze.

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento o da quelle di allineamento. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:



- 4 m dal ciglio esterno (marciapiede compreso) dalle strade di raccolta principali (cantionali) (SR);
- 2 m dal ciglio a monte, rispettivamente sul filo del ciglio a valle (confine), delle vecchie contrade situate all'interno del nucleo (NV e NN) o della zona residenziale (ZR) (SR);
- 2 m dall'asse delle strade agricole-forestali (SA) e dei sentieri o percorsi pedonali (SP).

Nel caso di costruzione sul ciglio stradale vale quanto prescritto all'art. 35.4.

#### 10.52 Dalle attrezzature pubbliche.

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

#### 10.53<sup>4</sup> Dal bosco.

Tutte le costruzioni devono distare almeno 10 m dal bosco.

In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe fino a 6 m dal limite del bosco.

#### 10.6 Distanze delle costruzioni accessorie.

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se sono sprovviste d'aperture, rispettivamente a m 1.50 se con apertura a vista. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o almeno a m 3 da edifici principali esistenti, sprovvisti d'aperture;
- a m 4 da edifici principali esistenti provvisti d'aperture;
- in contiguità o a m 1.50 da costruzioni accessorie esistenti.

#### 10.7<sup>5</sup> Distanza dei serbatoi del gas.

Eventuali serbatoi per il gas posati all'aperto devono rispettare le prescrizioni e le direttive federali e cantonali in materia.

Possono essere chieste misure protettive supplementari (in particolare muri di separazione) se i serbatoi si trovano nelle vicinanze delle strade e dei sentieri aperti al pubblico.

### **Art. 11** **Allineamenti**

Di regola le facciate degli edifici lungo le strade devono essere parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone non sia diversa. In quest'ultimo caso l'allineamento

<sup>4</sup> Art. 10.53: modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3297 del 26.6.2007

<sup>5</sup> Art. 10.7: modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3297 del 26.6.2007

sarà analogo a quello esistente.

**Art. 12**  
**Frazionamento dei fondi**

Gli indici d'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.

.....<sup>6</sup>

**Art. 13**  
**Destinazione delle abitazioni**

13.1 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune.

13.2 Sono considerate abitazioni secondarie quelle utilizzate come dimora di vacanza che, secondo la legislazione cantonale sul turismo, sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno.

Non sono invece ritenute tali quelle che secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici sono soggette all'obbligo di un permesso.

13.3 Le abitazioni per le quali sussiste il vincolo di destinazione ad abitazione primaria sono quelle definite nell'apposito regolamento (vedi allegato A).

**Art. 14**  
**Protezione fonica**

14.1 A tutte le zone edificabili è attribuito il grado di sensibilità II giusta l'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

14.2 Al resto del territorio è attribuito il grado di sensibilità III.<sup>7</sup>

14.3 Aziende o attività incompatibili con i gradi di sensibilità previsti devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

**Art. 15**  
**Attività artigianali**

15.1 Nelle zone edificabili è possibile l'insediamento di attività artigianali compatibili con il carattere residenziale e le infrastrutture pubbliche.

15.2 Sono pertanto ammesse aziende non moleste o poco moleste, vale a dire 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 e nell'intensità.

**Art. 16**  
**Coperture dei tetti**

In tutto il comprensorio comunali i tetti devono essere coperti con materiali (tegole, coppi) di colore rosso, eventualmente con coppi vecchi.

Eventuali strati sottostanti (di Eternit ondulata o altro materiale) sono da arretrare in gronda (= posare il "coppo

<sup>6</sup> ... modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

<sup>7</sup> modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

canale”) e mascherare lateralmente.

Sono ammessi anche tetti in pioda di scisto calcareo eseguiti secondo le tecniche tradizionali della Valle di Muggio.

I tetti ad una falda devono essere paralleli al terreno. Quelli a due o più falde avranno una pendenza compresa fra il 30% ed il 40%.

**Art. 17**  
**Costruzioni prefabbricate**

Non è ammessa la costruzione o la posa di prefabbricati industriali di legno o di altro materiale (baracche, depositi d'attrezzi agricoli, ...) che non corrispondono alle caratteristiche tradizionali.

**Art. 18**  
**Appoggio delle costruzioni**

18.1 Qualsiasi tipo di edificio deve appoggiare su una base in muratura piena. Sono quindi escluse, in particolare, costruzioni appoggiate su pilastri, “pilotti” o altro, o costruzioni di legno.

18.2 Tettoie e pensiline dovranno riprendere materiali tradizionali (legno con ceppi o pioda, ferro e vetro) ed inserirsi armoniosamente nel contesto.

**CAPITOLO III**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**PIANO DEL PAESAGGIO**

**Art. 19**  
**Area forestale**

19.1 L'area forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

19.2 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 forestale.

19.3 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.

19.4 L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR.

**Art. 20**  
**Zona agricola**

20.1 La zona agricola indicata nei Piani del paesaggio in scala 1:5000 e 1:1000 comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

20.2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola o non altrimenti collocabili.

20.3 Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e alla LALPT

sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola.

- 20.4 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio, in particolare delle eventuali costruzioni rurali caratteristiche site nelle vicinanze.

**Art. 21**  
**Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici particolari**

L'intero comune di Monte è compreso nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza naturale (IFP). I suoi contenuti sono pertanto oggetto di protezione in base all'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIPF) del 10 agosto 1977.

<sup>8</sup>Inoltre esso fa parte del comprensorio del Monte Generoso, per il quale è in vigore il Piano d'utilizzazione cantonale omonimo (PUC-MG).

**Art. 22**  
**Territorio senza destinazione specifica**

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni della LPT (in particolare dell'art. 24) e della LALPT.

**Art. 23**  
**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 dell'Autorità cantonale competente.

**Art. 24**  
**Aree di protezione del paesaggio, spazi aperti, zona di pericolo**

- 24.1 Queste aree sono contornate in colore arancio. Il PR ha come finalità il mantenimento dell'aspetto fisico e ambientale attuale che caratterizza in modo determinante l'aspetto di località del nucleo e dei suoi spazi adiacenti.

- 24.2 Tale zona non comporta limitazioni di edificabilità superiori a quelli dell'art. 24 LPT. Tuttavia gli edifici e ogni altra costruzione devono conformarsi agli obiettivi di salvaguardia del paragrafo precedente: a tale scopo il Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti, ha facoltà di prescrivere l'ubicazione e/o le tipologie di eventuali manufatti e impianti annessi. Si riserva inoltre di vietare quelle forme di utilizzazione che possono risultare in contrasto con le finalità della zona.

- 24.3<sup>9</sup> Spazi aperti importanti:
- a) Sono protetti, inoltre, gli spazi aperti importanti indicati sulle tavole n° 1 (1:5000) e n° 2 (1:1000), intesi quali aree agricole da salvaguardare per il loro valore paesaggistico, naturalistico, socio-economico.

<sup>8</sup> Art. 21 modifica ratificata dal Consiglio di Stato con Risoluzione no. 3297 del 26.06.2007

<sup>9</sup> Art. 24.3 modifica ratificata dal Consiglio di Stato con Risoluzione no. 3297 del 26.6.2007

- b) Le parti inselvatichite degli spazi aperti sono da ripristinare quali terreni agricoli (pascoli).
- c) D'intesa con i patriziati ed i proprietari, in collaborazione con l'autorità cantonale e quella federale, il Municipio favorisce il ripristino, la manutenzione e la gestione di queste aree in modo razionale e rispettoso dell'ambiente.

24.4<sup>10</sup> Le zone di pericolo riprese dal PUC-MG evidenziano le aree potenzialmente soggette al rischio di dissesto idrogeologico.

In queste aree la cura del bosco riveste un interesse generale ed è prioritaria quale misura di prevenzione. A tale scopo il Municipio coordinerà i lavori selvicolturali d'intesa con i proprietari e con gli organi cantonali preposti, rispettivamente con l'ente proposto alla realizzazione del PUC-MG. Il miglioramento delle vie d'accesso a queste aree è essenziale per eseguire tali lavori.

**Art. 25**  
**Alberi protetti**

25.1 Il Municipio allestisce e notifica ai proprietari ed all'Autorità cantonale competente l'inventario delle piante pregiate o di quelle che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica dei luoghi e che debbono essere pertanto salvaguardate.  
Esse sono indicate sul Piano quali alberi isolati importanti.

25.2 Il taglio e l'abbattimento delle piante iscritte in questo elenco è soggetto a permesso comunale.

**Art. 26**  
**Siepi arbustive**

Le siepi arbustive indicate sul piano sono protette. Le stesse non possono essere estirpate o danneggiate. La loro manutenzione avverrà secondo criteri naturalistici ad opera del proprietario, con la possibilità di sussidio comunale.

**Art. 27**  
**Punti di vista**

I punti di vista e i relativi settori di salvaguardia della visuale sono segnati sul piano.  
Per la tutela dei punti di vista il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni e imporre restrizioni alla formazione di posteggi, alle piantagioni, come pure di prendere le misure appropriate per impedire l'avanzamento naturale del bosco.

**Art. 28**  
**Chiese ed ossario**

28.1 Le chiese e l'ossario rappresentano degli edifici pubblici degni di protezione.  
Più precisamente essi sono:

- a) la chiesa parrocchiale e l'ossario;
- b) l'oratorio di San Filippo Benizzi con il suo sagrato e la vicina "strada vecchia";

<sup>10</sup>Art. 24.4 modifica ratificata dal Consiglio di Stato con Risoluzione no. 3297 del 26.06.2007

c) la chiesa di S. Fermo a Campora.

28.2 Per tali edifici e le loro adiacenze non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere l'aspetto delle costruzioni o alterare gli spazi liberi circostanti. Il Municipio può imporre un'adeguata manutenzione degli edifici.

**Art. 29**<sup>11</sup>  
**Beni culturali  
d'importanza  
locale**

29.1 Oltre alle chiese ed all'ossario menzionati all'art. 28 sono considerati beni culturali d'importanza locale gli oggetti seguenti, indicati sul piano da un cerchio di colore rosso, la lettera M ed un numero progressivo:

- 1 Nicchia a stucco con Madonna sulla facciata della casa sulla particella n° 88 (M1);
- 2 Idem, ma sulla casa della particella n° 58 (M2);
- 3 Ossario, sagrato e chiesa parrocchiale (M3);
- 4 Nevèra al mappale n° 18 (M4);
- 5 Forno al mappale n° 89 (M5);
- 6 Forno + antica cucina al mappale n° 100 (M6);
- 7 Gruppo di stalle e cascine ai mappali n° 48, 49, 50 e 38 (M7);
- 8 "Gra" al mappale n° 645 (M8) (Campura);
- 9 Le vie storiche, riportate sul piano a titolo indicativo, per le quali fa stato l'inventario ufficiale IVS.

29.2 Per questi oggetti vale la legislazione cantonale in materia. In particolare è disposto quanto segue:

- a) Sono vietati quegli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante;
- b) Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per una loro idonea conservazione, favorendola con aiuti finanziari o di altra natura;
- c) La manutenzione di questi oggetti è obbligatoria e, nel caso di negligenza, può essere eseguita dal Municipio a spese del proprietario.

**Art. 29 bis**<sup>12</sup>  
**Tutela dei  
ritrovamenti  
archeologici**

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

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

**Art. 30**  
**Mantenimento**

30.1 Nel caso di riattazione o trasformazione, i muri delle stalle, dei cascinali e delle altre costruzioni rustiche di

<sup>11</sup> modifica ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3297 del 26.6.2007

<sup>12</sup> aggiunta ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

## **delle murature**

tutto il territorio comunale devono conservare le proprie caratteristiche (murature in sasso facciavista, eventuale rasapietra).

Anche le aperture (esistenti, ev. nuove) devono mantenere le forme, le dimensioni ed i materiali tipici della località.

- 30.2 I muri a secco di cinta, quelli di sostegno o di controriva devono essere conservati, eventualmente rifatti in pietrame secondo le caratteristiche locali.
- 30.3 Per i muri particolarmente importanti indicati sul piano è data la possibilità della concessione di sussidi comunali.

## **Art. 31 Ripristino delle aree aperte**

In colore giallo e retino a punto sono indicate quelle aree parti integranti della zona agricola o di protezione del paesaggio un tempo libere ed ora sottoposte ad un forte avanzamento del bosco per le quali è da prevedere il recupero delle colture precedenti onde salvaguardare l'aspetto specifico del paesaggio locale.

In accordo con l'Autorità forestale competente il Comune provvederà ad attuare le misure necessarie per raggiungere tale scopo e conservare successivamente questi spazi.

## **Art. 32 Strade del nucleo, vie storiche**

Le strade del nucleo (comunali, cantonale) devono essere pavimentate con materiali idonei. Si preferirà l'acciottolato tipico (risciadùn).

Le vie storiche indicate sul Piano del paesaggio sono protette. La "Strada vecchia" che collegava un tempo Campora, Monte e Casima riveste un pregio particolare sia quale documento del passato, sia quale componente fondamentale del percorso pedonale della sponda destra della Valle di Muggio.

Devono essere salvaguardate le caratteristiche tradizionali della strada (fondo stradale, muretti e muri sui cigli,...).

In particolare il tratto tra la chiesa e il rifugio collettivo per la PCi deve essere mantenuto intatto in tutte le sue componenti.

## **PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**

## **Art. 33 Finalità e zone edificabili**

- 33.1 Il Piano delle zone edificabili delimita le singole zone, ne precisa i caratteri, le tipologie delle costruzioni, nonché i requisiti ed i vincoli pianificatori.
- 33.2 Nel Comune di Monte sono definite le zone edificabili seguenti:<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Modifica approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

Zona del nucleo di villaggio (NV);  
Zona di completazione del nucleo (NN);  
Zona residenziale (ZR);  
Zona edificabile d'interesse comunale (EC);  
Zona ai crotti (CR);  
Zona degli edifici e delle attrezzature pubbliche (EAP).

**Art. 34**  
**Nucleo di villaggio**  
**(NV)**

34.1 Comprensorio.

La Zona del nucleo di villaggio (NV) comprende l'insediamento originario di Monte, indicato sul piano in colore marrone scuro.

34.2 Finalità.

Per questa zona il PR ha come finalità il mantenimento dell'impianto urbanistico originario e la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi liberi annessi, compresi i muri, le scalinate ed altri manufatti caratteristici.

34.3 Interventi ammessi.

Nel rispetto degli obiettivi enunciati sopra e ad eccezione della Zona di salvaguardia dell'architettura rurale sono ammessi cumulativamente i seguenti tipi di intervento:

- a) il riattamento, la trasformazione, la ricostruzione parziale o totale degli edifici;
- b) la demolizione, fermo restando il rispetto di quanto prescritto all'art. 34.4;
- c) i piccoli ampliamenti o innalzamenti, qualora siano giustificati da reali esigenze tecniche o funzionali, tali da non snaturare l'edificio o il suo ambiente circostante.

34.4 Demolizioni.

Senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata soltanto la demolizione di costruzioni accessorie o di quelle principali che non concorrono a conferire al nucleo le sue caratteristiche fondamentali.

34.5 Modalità d'intervento.

In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:

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

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti o coerentemente completati. Dove non è possibile il recupero della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche e con materiali tradizionali. Le facciate



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

La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture (esistenti modificate o di nuova formazione) devono riflettere quelle esistenti sul posto. Sui muri perimetrali non sono ammesse aperture in vetrocemento. E' vietata la posa di avvolgibili, lamelle o simili, rispettivamente l'impiego di serramenti in ferro o alluminio al naturale.

I balconi esistenti sono da restaurare con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. Nuovi balconi sono ammessi unicamente se non portano uno scadimento ambientale dell'edificio e dei suoi immediati dintorni.

Il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria a meno che quest'ultima non sia stata manifestamente alterata e debba quindi essere ripristinata nelle sue caratteristiche primitive.

In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo, l'orientamento delle falde e le quote dei tetti.

Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore e tipo uguale a quelli del fabbricato esistente. Altrimenti vale l'art. 16.

Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, lucernari, finestre tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per accedere al tetto ai fini della sua manutenzione.

Non è ammessa la chiusura delle logge a filo di facciata. In caso di utilizzazione del solaio come locale chiuso, il serramento dovrà essere posato in arretramento rispetto al filo interno del muro perimetrale. Parapetti esistenti devono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali. E' preferibile l'impiego di metallo termolaccato o, comunque, colorato anziché quello del legno o della plastica.

34.6 Nella zona NV può essere vietata la costruzione di posteggi che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali sopra enunciate.

34.7 Le distanze da rispettare sono:

- I. da un fondo aperto: a confine o a 1.50 m;
- II. verso un edificio senza aperture:  
in contiguità o a 3 m;
- III. verso un edificio con aperture: a 4 m;

- IV. verso le strade:
- vedi art. 10.51;
  - le nuove costruzioni ubicate a valle della vecchia strada del NV possono sorgere sul ciglio stradale a condizione che la gronda:
    - a) si trovi ad un'altezza di almeno 3 m dal campo stradale;
    - b) non sporga più di 70 cm su suolo pubblico (canale compreso);
    - c) che sul tetto vengano posati gli appositi paraneve.

Nel caso contrario la casa deve essere arretrata in modo tale che il filo del canale di gronda si trovi almeno sul limite della proprietà pubblica.

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

**Art. 35**  
**Zona di**  
**completazione del**  
**nucleo di villaggio**  
**(NN)**

35.1 La Zona di completazione del nucleo di villaggio (NN) comprende i terreni indicati sul piano in colore marrone chiaro.

35.2<sup>14</sup> Si tratta di fondi che appartengono al contesto dell'insediamento originario di Monte o di Campora per i quali viene definita la possibilità di nuove costruzioni e d'ampliamento degli edifici esistenti secondo il tratteggio di colore rosso illustrato nel Piano delle zone. Le trasformazioni e le aggiunte devono avvenire nel rispetto delle tipologie tradizionali delle case del NV, riprendendone in particolare la forma della copertura, le aperture, ecc. (vedi art. 34).

Eccezioni fatta per le aree dove sono previste le possibilità d'ampliamento negli spazi liberi non sono ammessi nuovi edifici.

L'altezza dei nuovi corpi di fabbrica deve essere uguale a quella degli edifici contigui.

Particolare riguardo dovrà essere dato alla composizione delle facciate, alla scelta dei materiali e dei tinteggi e alla sistemazione dei terreni.

35.3 Distanza dalle strade.

Valgono gli articoli 10.51 e 34.7, cpv IV.

**Art. 36**  
**Zona residenziale**  
**(ZR)**

36.1 Comprensorio.

La Zona residenziale (ZR) è indicata in colore arancio chiaro.

36.2 La zona ZR a valle del nucleo è inclusa e soggetta a Piano di quartiere obbligatorio comprendente la zona EC.

<sup>14</sup> Modifica approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 11625 del 20 dicembre 1994

Le modalità d'intervento sono regolate dai disposti dell'art. 37 cpv 3.

### 36.3 Modalità d'intervento.

- i.s.:0.6;
- altezza massima:
  - alla gronda 8.50 m;
  - al colmo 10.50 m;
  - abbuoni:
  - se il fondo ha una pendenza superiore al 50% l'altezza della facciata a valle può essere aumentata di 2.00 m.  
I muri di sostegno delle balze esistenti non vengono computati nell'altezza se vengono conservati nell'estensione (lunghezza) e nella tipologia (pietrame "a secco") attuali;
  - la facciata nord delle costruzioni che verranno costruite a valle della vecchia stradina del NV (part. n° 21) non potrà avere un'altezza alla gronda superiore a 3.50 m (misurata a partire dalla strada stessa);
  - il colmo del tetto delle costruzioni che sorgeranno sulle particelle n° 191 e 192 non potrà superare la quota del muro che delimita il sagrato;
- distanze:
  - 3.00 m dal confine con i privati;
  - dalle strade: vedi art. 10.51 e 34.7, cpv IV
- allineamenti:
  - le costruzioni che sorgeranno sui terreni a ovest del NV devono rimanere all'interno della linea di 10 m di distanza dal ciglio della vecchia strada.

### **Art. 37** **Zona edificabile** **d'interesse** **comunale (EC)**

#### 37.1 Comprensorio.

La Zona edificabile d'interesse comunale comprende l'area indicata in colore arancio scuro.

#### 37.2 Finalità, contenuti.

Si tratta di una zona residenziale che il comune intende istituire per via espropriativa e secondo regolamento apposito onde favorire l'accesso alla proprietà del proprio alloggio alle persone domiciliate a Monte.

#### 37.3 Modalità d'intervento.

- piano di quartiere per la zona EC e la parte di zona ZR confinante (vedi art. 36.);
- i.s.: 0.7;
- gli indici sono da calcolare globalmente sull'intera zona, fatta deduzione delle superfici destinate al traffico o all'uso comune;
- è ammesso l'ordine contiguo;

- il tracciato della strada di servizio, la piazza di giro, il posteggio comune della zona dovranno far parte del progetto d'edificazione complessivo predisposto dal Comune;
- distanze:
  - 3 m dal confine privato;
  - 3 m dal ciglio della nuova strada e dal ciglio della "Strada vecchia";
- per le altre modalità d'intervento non diversamente precisate ai punti che precedono vale l'art. 36 relativo alla Zona residenziale (ZR).

**Art. 38**  
**Zona dei Crotti**  
**(CR)**

- 38.1 Comprensorio.  
La Zona dei crotti circoscrive il gruppo di fabbricati situati nella località omonima ed è indicata sul piano in colore ocra.
- 38.2 Finalità.  
La zona mira a valorizzare e proteggere queste testimonianze della vita economico-sociale d'un tempo.
- 38.3 Interventi ammessi.  
Sono da conservare le destinazioni tradizionali degli edifici principali esistenti. Non é ammesso il cambiamento di destinazione delle loro parti fondamentali (cantine, "salette", appartamenti,...).  
Di conseguenza sono ammessi il riattamento, la ricostruzione integrale necessaria per ragioni strutturali (sicurezza, igiene) e senza cambiamento di destinazione, i piccoli ampliamenti, così come già descritti per il NV (art. 34.3).
- 38.4 Modalità d'intervento, posteggi, documentazione fotografica: vale quanto prescritto per il NV (art. 34).

**Art. 39**  
**Are di**  
**salvaguardia**  
**dell'architettura**  
**rurale**

In quest'area gli interventi edilizi devono avere carattere di restauro conservativo per quanto riguarda sia gli edifici, sia le aree annesse (giardini, muri di cinta, scale ed accessi, ...).

**Art. 40**  
**Facciate ed edifici**  
**da mantenere**

- 40.1 Il Piano indica le facciate degli edifici che sono meritevoli di conservazione ai fini dell'immagine caratteristica del villaggio.
- 40.2 Gli edifici cui appartengono gli oggetti indicati con le lettere M4, M6, M7 ed M8 rappresentano anche nel loro insieme delle testimonianze particolarmente pregevoli dal profilo storico/architettonico, tali da renderli meritevoli di conservazione e restauro.
- 40.3 Per tali edifici sono ammessi unicamente interventi di

manutenzione e restauro. In linea di principio deve essere mantenuta la destinazione e l'organizzazione interna originaria.

Il materiale di copertura dei tetti, delle facciate e dei serramenti deve corrispondere a quello originario.

**Art. 41**  
**Ripristino delle**  
**caratteristiche**  
**architettoniche**  
**tradizionali**

Il Piano del paesaggio indica con la lettera R ed un cerchio di colore violetto quegli edifici che nel caso di futuri interventi edilizi devono essere riportati alle caratteristiche architettoniche eliminando elementi estranei giustapposti con il tempo (vedasi l'elenco dettagliato all'allegato B).

**Art. 42**  
**Spazi liberi**

All'interno del nucleo di villaggio (NV e NN) gli spazi liberi esistenti devono essere mantenuti così come sono.

Le eccezioni sono indicate sul piano e riguardano:

- a) la ricostruzione dell'edificio preesistente al mappale no.13;
- b) la modifica degli stabiliti ai mapp. no.18 e no.27 (valorizzazione della nevèra – eliminazione delle autorimesse costruite di recente);
- c) l'ampliamento degli edifici ai mappali no. 499 e no. 593 per ragioni particolari (salvaguardia della residenza primaria);
- d) il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere la costruzione di piccoli manufatti negli spazi liberi più discosti o meno importanti per il nucleo.

**Art. 43**  
**Autorimesse,**  
**porte di grandi**  
**dimensioni**

Nelle zone del nucleo di villaggio o della sua completazione (NV e NN) non è ammessa la formazione di autorimesse o di aperture di grandi dimensioni, in particolare di quelle per la posa di porte basculanti.

## **PIANO DEL TRAFFICO**

**Art. 44**  
**Definizione**

44.1 Il Piano del traffico indica la rete delle strade, dei sentieri e percorsi pedonali nonché i posteggi pubblici.

44.2 I tracciati stradali o degli accessi privati riportati sul piano con linee tratteggiate sono da definire con il progetto di edificazione delle zone da essi servite.

**Art. 45**  
**Visibilità ed**  
**accessi**

45.1 Gli accessi veicolari verso le strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione stradale.

45.2 La formazione di accessi privati soggiace all'approvazione del Municipio. Trattandosi di strade cantonali è richiesta l'autorizzazione del Cantone.

45.3 Per una profondità di almeno 4 m l'accesso dovrà avere una pendenza massima del 5% calcolata in corrispondenza della sua linea mediana.  
In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe fino ad un massimo del 10%.

**Art. 46**  
**Posteggi**

46.1 Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi quantificati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada) o in base all'esperienza di un esperto in materia.

In particolare:

- a) per le 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 gli uffici:  
1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
  - c) per i negozi:  
1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
  - d) per gli esercizi pubblici:  
1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti.
- 46.2 Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi dovesse essere tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali del nucleo.

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

**PIANO DEGLI EDIFICI ED ATTREZZATURE  
D'INTERESSE PUBBLICO (EAP)**

**Art. 47**  
**Edifici ed**  
**attrezzature**  
**pubbliche (EAP)**

47.1 La Zona per edifici ed attrezzature pubbliche comprende tutte le aree segnate sul piano con colore grigio (edifici), rispettivamente con colore verde (attrezzature). L'elenco degli EAP riportato sul piano no. 4 comprende anche la Montanara, la cappella, ...

47.2 Per questi edifici valgono, dal punto di vista delle possibilità edificatorie, le norme della zona edificabile circostante.  
In particolare, se si tratta di nuove costruzioni situate nel NV o nel NN, il PR indica il loro disegno planimetrico.

## PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI (CANALIZZAZIONI, ACQUEDOTTO)

### Art. 48 Definizione

I Piani dei servizi tecnologici illustrano in modo indicativo quale sarà l'adattamento delle reti esistenti onde poter garantire il livello di servizio richiesto dall'attuazione del PR nel rispetto delle leggi federali e cantonali in materia.

## NORME FINALI: PROCEDURE

### Art. 49<sup>15</sup> Edifici fuori zona edificabile

#### 49.1 Obiettivi

Gli interventi nel territorio fuori zona edificabile definito dalla scheda 8.5 del piano direttore cantonale "Paesaggio con edifici e impianti degli di protezione" devono mirare alla salvaguardia, valorizzazione e rispetto del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale del Comune.

In questo ambito va favorita la gestione agricola del territorio e il mantenimento del patrimonio edilizio rurale.

#### 49.2 Inventario degli edifici fuori zona edificabile

Le caratteristiche degli edifici situati fuori zona edificabile sono indicate nell'inventario degli edifici fuori zona edificabile (vedi Tabella delle valutazioni allegata).

Essi sono assegnati a una delle seguenti categorie

1. Edifici meritevoli di conservazione
2. Edifici diroccati non ricostruibili
3. Edifici rustici già trasformati
4. Altri edifici rilevati

#### 49.3 Categoria 1 – Edifici meritevoli di conservazione

Questi edifici sono classificati in base ai seguenti criteri:

- 1a) Edifici rustici finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo, meritevoli di conservazione.
- 1b) Edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo meritevole, per i quali è potenzialmente ammessa la ricostruzione.
- 1c) Edifici rustici con destinazione specifica che vanno mantenuti (oggetti culturali).
- 1d) Edifici rustici ancora utilizzati o utilizzabili a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale, o edifici di dimensioni ridotte che non risultano idonei ad essere trasformati a scopo residenziale.

La ricostruzione di edifici diroccati isolati non è ammessa.

<sup>15</sup> Art. 49 modifica ratificata dal Consiglio di Stato con Risoluzione no. 3297 del 26.06.2007 introdotta con Risoluzione del Consiglio di Stato no. 6120 del 17 dicembre 2002;

#### 49.3.1. Interventi ammessi

Oltre alla manutenzione sono ammessi anche i seguenti tipi di intervento:

- a) il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione per le categorie 1a, 1c e 1d;
- b) la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti per la categoria 1a; se ubicato entro un "paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" ai sensi della scheda 8.5 PD;
- c) la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio diroccato, senza ampliamenti per la categoria 1b, a condizione che il nucleo meritevole sia parte integrante di un "paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 PD.

#### 49.3.2. Modalità di intervento

- a) la volumetria, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la pendenza e l'andamento delle falde e dei colmi dei tetti, come pure le principali caratteristiche tipologiche devono essere mantenuti;
- b) è ammessa la chiusura dei porticati e delle aperture esistenti con serramenti di ferro o vetratura semplice, posati al filo interno della facciata;
- c) come materiale di copertura sono ammesse le piode calcaree posate secondo le tecniche del luogo e le tegole laterizie rosse piane, tipo marsigliesi.  
  
I tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti. Sono vietati gli squarci nelle falde e la posa di lucernari;
- d) possibilità di ampliamento sono concesse dal Dipartimento unicamente per i casi nei quali il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

#### 49.3.3. Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere impostata sul mantenimento dell'aspetto fisico esistente; in particolare vanno mantenuti terrazzamenti, muri a secco e altri manufatti tradizionali esistenti. Le superfici prative vanno sfalciate almeno una volta all'anno.

Le recinzioni fisse che non sono in consonanza con lo sfruttamento agricolo del fondo sono vietate.

Le piante ornamentali devono essere alle specie locali.

#### 49.3.4. Destinazione degli edifici

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria, se non prevista nella tabella delle valutazioni, è esclusa.

Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute



anche in caso di alienazione. In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria dovranno successivamente sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

**49.4 Categoria 2 – Edifici diroccati non ricostruibili**

La ricostruzione di questi edifici non è ammessa.

**49.5 Categoria 3 – Edifici rustici già trasformati**

Oltre alla manutenzione è ammesso il riattamento con lo scopo di recuperare parti originali. Parti non conformi alla tipologia originaria vanno sistemate o eliminate al più tardi in occasione del prossimo intervento edilizio.

Per le modalità d'intervento, la sistemazione esterna e la destinazione degli edifici valgono le disposizioni della categoria 1 (edifici meritevoli di conservazione).

**49.6 Categoria 4 – Altri edifici rilevati**

Sono ammessi unicamente interventi in conformità con gli art. 22 cpv. 2 lett.a e 24 LPT e la relativa legislazione cantonale d'applicazione.

**49.7 Costruzioni situate al di fuori della zona edificabile che si possono utilizzare quali abitazioni primarie**

a) queste costruzioni risultano dalla scheda di valutazione dell'Inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile e sono:

Località	Edificio	Mappale	Categoria degli interventi ammessi	Osservazioni
Valsago	49	150 A+B	Trasformato 3	PUC-MG, residenza primaria ammessa
Valsago	53	156 A+B+E	Trasformato 3	PUC-MG, residenza primaria ammessa
Teste	64	224 A	Rilevato 4	PUC-MG, residenza primaria ammessa
Alla Selva	109	340 A	Rilevato 4	PUC-MG, residenza primaria ammessa
Alla Selva	108	342 I+K	Meritevole 1a	PUC-MG, residenza primaria ammessa

b) la residenza primaria è ammessa a condizione che sia garantito lo smaltimento delle acque residuali secondo le esigenze della protezione delle sorgenti del Monte Generoso: allacciamento alla fognatura comunale o impianto di fitodepurazione.

c) gli edifici meritevoli utilizzabili per la residenza primaria, non possono essere ampliati per soddisfare nuove esigenze abitative degli occupanti.

#### 49.8 Licenza edilizia

Per l'autorizzazione dei lavori soggetti a licenza edilizia (art. 3 RALE) resta riservata l'applicazione delle legislazioni non direttamente applicabili con l'inventario.

#### 49.9 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.

#### 49.10 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.

Considerato che il territorio giurisdizionale di Monte risulta totalmente nella zona particolare di protezione delle sorgenti del Monte Generoso, per quegli edifici ove è impossibile l'allacciamento fognario al collettore comunale, i progetti che prevedono riattazioni e cambiamenti di destinazione degli edifici situati fuori zona edificabile, dovranno comprendere la rispettiva perizia idrogeologica che accerti l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque e al dimensionamento dell'impianto stesso.

In effetti secondo l'art. 17 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) del 24 gennaio 1991, il permesso di costruzione o di trasformazione di un edificio fuori dal perimetro delle canalizzazioni pubbliche può essere concesso soltanto se "procedimenti speciali assicurano l'evacuazione adeguata delle acque di scarico inquinate".

Gli interventi sugli edifici fuori zona edificabile e di sistemazione delle aree libere circostanti sono disciplinati dall'art. 49 NAPR. Per tutti gli edifici restano comunque riservati – alla presentazione della domanda di costruzione – gli esami tecnici derivanti dal diritto cantonale e comunale, non direttamente applicabili nell'inventario

## **NORME FINALI: PROCEDURE**

### **Art. 50** **Procedure da seguire** **per impianti particolari**

Nella zona edificabile la posa di parabole per la ricezione dei programmi televisivi o per impianti rice-trasmittenti per la radio o la TV è soggetta alla procedura della notifica di costruzione. All'esterno è soggetta alla procedura ordinaria.

Lo stesso vale per i collettori solari, le cellule fotovoltaiche o simili.

**REGOLAMENTO SULLA DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRIMARIA DEGLI ALLOGGI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE**

1. All'interno della zona edificabile residenziale {Zona del nucleo di villaggio e della sua completazione (NV + NN), Zona residenziale (ZR) e Zona edificabile d'interesse comunale (EC)} sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria.
2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
3. La norma del capoverso 1. si applica alle nuove costruzioni nonché ai riattamenti ed alle ricostruzioni.  
Le abitazioni secondarie esistenti possono essere conservate quando non vi siano effettuate le operazioni predette.
4. In casi eccezionali il Municipio può accordare delle deroghe se:
  - il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
  - il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
  - la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
  - la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;
  - i lavori di costruzione sono limitati all'inserimento di un servizio igienico, di un ascensore, di una scala o all'adeguamento della cucina esistente ai criteri attuali di conforto.

**ELEMENTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI DA RISANARE**

- R<sub>1</sub> Eliminare le grandi aperture (porte delle autorimesse), correggere il tetto (girare il colmo di 90°), completare il volume aggiunto con la chiusura del vuoto sottostante.
- R<sub>2</sub> Costruzione posticcia da risanare (materiali, falde del tetto, ...).
- R<sub>3</sub> Corpo sporgente all'ultimo piano (facciata sud) + terrazzo e strutture giustapposte da completare o modificare; balcone (in CS) sulla facciata nord-ovest da modificare.
- R<sub>4</sub> Edifici da risanare radicalmente con recupero generale dell'aspetto caratteristico e restauro della "nevèra".
- R<sub>5</sub> Eliminare la grande apertura (porta dell'autorimessa).
- R<sub>6</sub> Eliminare la copertura (posticcia) della terrazza, corpo sporgente sulla facciata nord-ovest da integrare nel resto del volume del fabbricato.
- R<sub>7</sub> Eliminare lo sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza); sostituire il parapetto della terrazza soprastante il portoncino con nicchia a stucco; correggere le aggiunte-modifiche del tetto lato nord-ovest, di collegamento verso il mappale nr. 59.
- R<sub>8</sub> Ridisegnare i grandi balconi di legno aggiunti in un secondo tempo.
- R<sub>9</sub> Copertura della loggia (falda) da modificare coordinandola con il tetto retrostante.
- R<sub>10</sub> Grondaia posticcia sulla facciata sud-ovest (sotto alla loggia) da eliminare.
- R<sub>11</sub> Aggiunta volumetrica (+ falda di copertura) al sub B, a confine con la scalinata pubblica, da modificare integrandola nell'insieme degli edifici circostanti.
- R<sub>12</sub> Aggiunta volumetrica applicata al I° piano (facciata est) da integrare o eliminare; balconi al I° e II° piano (in calcestruzzo) da modificare.
- R<sub>13</sub> Balconi al I° e II° piano (in CS) da modificare; tettucci in tegole sopra alle varie finestre da eliminare; balcone di metallo sulla facciata ovest (in ferro) da sostituire, tettuccio di copertura da eliminare; sfondamento del tetto (tetto piano-terrazza) da eliminare.
- R<sub>14</sub> Grande apertura all'ultimo piano da ridisegnare.
- R<sub>15</sub> Loggia e terrazza da risanare riportandola alle caratteristiche generali degli edifici del villaggio.
- R<sub>16</sub> Balcone (in CS) da modificare.

- R<sub>17</sub> Balcone (In CS) da modificare.
- R<sub>18</sub> Balcone (in CS) da modificare; tetto (angolo nord-ovest) da modificare integrandolo nelle altre falde.
- R<sub>19</sub> Copertura (falda) del corpo aggiunto da modificare.
- R<sub>20</sub> Edificio importante da riportare alle caratteristiche architettoniche tradizionali eliminando o modificando le componenti negative delle trasformazioni recenti (serramenti di chiusura delle logge e delle grandi finestre orizzontali, parti delle facciate eseguite in mattoni di cotto non intonacate, balconi ed ampia fascia in CS sulla facciata sud lato ovest, vetrocemento sulla facciata nord e sul corpo aggiunto).
- R<sub>21</sub> Balcone (in CS) da modificare.
- R<sub>22</sub> Chiusura del loggiato da modificare.
- R<sub>23</sub> Balcone in CS da modificare.
- R<sub>24</sub> Balconi e tetto di copertura da modificare.
- R<sub>25</sub> Terrazza in CS da modificare; angolo aggettante al I piano, angolo nord-est da integrare inferiormente.
- R<sub>26</sub> Balcone (in CS) da modificare.



## Inventario degli edifici fuori zona edificabile

### Tabella delle valutazioni

Località	Edificio Nr.	Mappale Nr.	Categoria degli interventi ammessi	Osservazioni o temi da approfondire
Ponago	1	622 A+C	trasformato 3	PUC-MG
	2	662 D	rilevato 4	PUC-MG
	3	576 A	rilevato 4	PUC-MG
Scaldasole	4	580	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	5	562	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	6	566	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	7	565	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	8	564	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	9	568 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	10	563	oggetto culturale 1c	PUC-MG
	11	567	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	12	569	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	13	572 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	14	558 A	meritevole 1a	PUC-MG
	15	546	meritevole 1a	PUC-MG
	16	559	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	17	547	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	18	338	oggetto culturale 1c	PUC-MG
Prato dell'Alpe	19	543 A	meritevole 1a	PUC-MG
	20	544 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	21	605	meritevole 1a	PUC-MG
	22	539 C	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	23	539 A	meritevole 1a	PUC-MG
Zocca dell'Alpe	24	536 A	rilevato 4	PUC-MG
	25	535	oggetto culturale 1c	PUC-MG
San Fermo	26	518	rilevato 4	PUC-MG
Svolte	27	553 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Scima bòra	28	554 B	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	29	554 A	meritevole 1a	PUC-MG
	30	534	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Chignöö	31	515 A	meritevole 1a	PUC-MG
	32	616	meritevole 1a	PUC-MG
Croce di Monte	33	338 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Chignöö	34	650	meritevole 1a	PUC-MG
	35	651	meritevole 1a	PUC-MG
Canerella	36	518	rilevato 4	PUC-MG
	37	518	rilevato 4	PUC-MG
	38	518	rilevato 4	PUC-MG
Rovolée	39	610 A	meritevole 1a	PUC-MG
	40	508	meritevole 1a	PUC-MG
	41	611	trasformato 3	PUC-MG
Dosso di Pianez	42	505	oggetto culturale 1c	PUC-MG



Canerella	43	526 A	trasformato 3	PUC-MG
Rovolée	44	530 C	rilevato 4	PUC-MG
Valsago	45	528 A	meritevole 1a	PUC-MG
Prato Novo	46	145 A	trasformato 3	PUC-MG
Valsago	47	148 A	trasformato 3	PUC-MG
	48	150 D	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	49	150 A+B	trasformato 3	PUC-MG
	50	150 C	oggetto culturale 1c	PUC-MG
Scesura	51	153 B	rilevato 4	PUC-MG
	52	153 A	rilevato 4	PUC-MG
Valsago	53	156 A+E+B	trasformato 3	PUC-MG
Invi	54	234 A	meritevole 1a	PUC-MG
	55	234 B	rilevato 4	PUC-MG
Ronco	56	661	meritevole 1a	PUC-MG
	57	234	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	58	234	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	59	257	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	60	255 A	meritevole 1a	PUC-MG
Craol	61	253 C	meritevole 1a	PUC-MG
	62	250 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	63	630	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Teste	64	224 A	rilevato 4	PUC-MG
	65	224 C	rilevato 4	PUC-MG
	66	223 D	rilevato 4	PUC-MG
	67	223 A	rilevato 4	PUC-MG
Portedo	68	221 A	rilevato 4	PUC-MG
	69	221	rilevato 4	PUC-MG
	70	221	rilevato 4	PUC-MG
	71	221	rilevato 4	PUC-MG
	72	194 A+B	rilevato 4	PUC-MG
San Filippo	73	639 + 640	rilevato 4	PUC-MG
	74	656	rilevato 4	PUC-MG
Monte	75	633	rilevato 4	PUC-MG
Corte	76	139 C	rilevato 4	PUC-MG
Alla Tajada	77	21	oggetto culturale 1c	PUC-MG
Al Pozzo	78	484 A	rilevato 4	PUC-MG
Ai Ronchetti	79	108 A	rilevato 4	PUC-MG
Sonaglia	80	117 A+B	meritevole 1a	PUC-MG
	81	114 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Prati del Valegio	82	320 A	rilevato 4	PUC-MG
Roncaja	83	627 A+B	rilevato 4	PUC-MG
	84	487 A+C	rilevato 4	PUC-MG
	85	430 D	meritevole 1a	PUC-MG
	86	430 F	meritevole 1a	PUC-MG
	87	430 C	rilevato 4	PUC-MG
	88	430 A+B	meritevole 1a	PUC-MG
Ai Sassi	89	417 A	meritevole 1a	PUC-MG

	90	418 A	trasformato 3	PUC-MG
	90 a	624	rilevato 4	PUC-MG
	91	642	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	92	428 B	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	93	428 A	rustico agricolo 1d	PUC-MG
Valle del Guasto	94	660	rilevato 4	PUC-MG
Sassi di Sopra	95	427 A	meritevole 1a	PUC-MG
	96	656 A	rustico agricolo 1d	PUC-MG
Laronco	97	426 B	meritevole 1a	PUC-MG
	98	426 A	rustico agricolo 1d	PUC-MG
	99	426 D	meritevole 1a	PUC-MG
Ravolia	100	426 C	meritevole 1a	PUC-MG
Alla Fontana	101	2 A	rilevato 4	PUC-MG
	102	2	rilevato 4	PUC-MG
	103	2 C	oggetto culturale 1c	PUC-MG
	104	2 B	oggetto culturale 1c	PUC-MG
Alla Roggia	105	348 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	106	346 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Raussei	107	342 H	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Alla Selva	108	342 I+K	meritevole 1a	PUC-MG
	109	340 A	rilevato 4	PUC-MG
	110	340 C	rilevato 4	PUC-MG
	111	340 B	rilevato 4	PUC-MG
Pedegagno	112	369	rilevato 4	PUC-MG
Alla Selva	113	371 A	meritevole 1a	PUC-MG
	114	372 A	meritevole 1a	PUC-MG
Sotto Selva	115	386	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	116	628	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
	117	400 A	meritevole 1a	PUC-MG
	118	410 A	meritevole 1a	PUC-MG
	119	409+653+ 654	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG
Alla Zampa	120	408 A	meritevole 1a	PUC-MG
	121	412 A	diroccato non ricostruibile 2	PUC-MG