

## NORME DI ATTUAZIONE

### **Titolo I**      **NORME INTRODUTTIVE**

#### **Capitolo I**      **GENERALITÀ**

Art. 1	Base legale	pagina	3
Art. 2	Scopi del PUC-MG	pagina	3
Art. 3	Comprensorio del PUC-MG	pagina	4
Art. 4	Documenti del PUC-MG	pagina	4
Art. 5	Effetti del PUC-MG	pagina	4
Art. 6	Rapporti con i Piani regolatori comunali	pagina	5
Art. 7	Attuazione e finanziamento del PUC-MG	pagina	7

#### **Capitolo II**      **COMPETENZE**

Art. 8	Consiglio di Stato	pagina	5
Art. 9	Dipartimento	pagina	5
Art. 10	Commissione	pagina	6

### **Titolo II**      **NORME MATERIALI**

#### **Capitolo I**      **GENERALITÀ**

Art. 11	Struttura	pagina	10
---------	-----------	--------	----

#### **Capitolo II**      **NORME GENERALI**

Art. 12	Principi	pagina	8
Art. 13	Protezione della natura	pagina	8
Art. 14	Tutela del paesaggio	pagina	8
Art. 15	Protezione dai pericoli naturali	pagina	9
Art. 16	Protezione delle acque sotterranee	pagina	9
Art. 17	Promovimento dell'agricoltura	pagina	9
Art. 18	Promovimento della gestione forestale	pagina	10
Art. 19	Insedimenti	pagina	11
Art. 20	Promovimento della funzione turistica e ricreativa	pagina	12
Art. 21	Viabilità e trasporti	pagina	13
Art. 22	Impianti tecnologici e di approvvigionamento	pagina	15
Art. 22 bis	Norme edilizie generali	pagina	16

**Capitolo III NORME PARTICOLARI DEI COMPARTI**

Art. 23	Comparti	pagina	16
Art. 24	Comparto "a"	pagina	16
Art. 25	Comparto "b"	pagina	16
Art. 26	Comparto "c"	pagina	17
Art. 27	Comparto "d"	pagina	17
Art. 28	Comparto "e"	pagina	16

**Capitolo IV NORME PARTICOLARI DELLE ZONE EDIFICABILI**

Art. 29	Campo di applicazione	pagina	20
Art. 30	Zona edificabile della Vetta del Generoso (ZE 1)	pagina	20
Art. 31	Zona edificabile della Vetta (impianti PTT) (ZE 2)	pagina	20
Art. 32	Zona edificabile dell'Alpe di Sella (ZE 3)	pagina	20
Art. 33	Zone edificabili di Nadigh (ZE 4) e Genor (ZE 5)	pagina	21
Art. 34	Zona edificabile della Bellavista - Stazione (ZE 6)	pagina	21
Art. 35	Zona edificabile della Muggiasca (ZE 7)	pagina	22
Art. 36	Zona edificabile dell'Albergo Bellavista (ZE 8)	pagina	22
Art. 37	Zona edificabile della Cascina d'Armirone (ZE 9)	pagina	22
Art. 38	Zona edificabile dell'Alpe di Mendrisio (ZE 10)	pagina	23
Art. 39	Zona edificabile di Pianspessa (ZE 11)	pagina	23
Art. 40	Zona edificabile della Baldovana (ZE 12)	pagina	23
Art. 41	Zona edificabile di Cragno (ZE 13)	pagina	24
Art. 42	Zona edificabile del Dosso dell'Ora (ZE 14)	pagina	24
Art. 43	Zona edificabile di Pianez (ZE 15)	pagina	25
Art. 44	Zona edificabile della Grassa (ZE 16)	pagina	25
Art. 45	Zona edificabile del Dosso Bello (ZE 17)	pagina	26
Art. 46	Zona edificabile di Caviano (impianti PTT) (ZE 18)	pagina	26
Art. 47	Zona edificabile del Caviano (Alpe) (ZE 19)	pagina	26
Art. 48	Zona edificabile dell'Alpe di Arogno (ZE 20)	pagina	26

## **Titolo I**      **NORME INTRODUTTIVE**

### **Capitolo I**      **GENERALITÀ**

#### **Art. 1**      **Base legale**

1.1 Il Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) si fonda segnatamente sulle seguenti leggi:

- Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979;
- Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN) del 1° luglio 1966 e successive modifiche.
- Legge cantonale di applicazione della LPT (LALPT) del 23 maggio 1990;
- Regolamento della LALPT (RLALPT) del 29 gennaio 1991;
- Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLBN) del 16 gennaio 1940;
- Regolamento d'applicazione del DLBN (RDLBN) del 22 gennaio 1974;

e sul Piano direttore cantonale, segnatamente la scheda di coordinamento n. 1.1.43 e relativa rappresentazione grafica.

1.2 Sono inoltre richiamati i disposti legislativi federali e cantonali in materia di foreste, agricoltura, ambiente, traffico, monumenti e turismo.

#### **Art. 2**      **Scopi del PUC-MG**

##### 2.1 In generale

2.1.1 Il PUC-MG è inteso a valorizzare l'alto interesse, nazionale, cantonale e comunale per l'insieme rappresentato dalle componenti naturalistiche, paesaggistiche e culturali presenti nel comprensorio.

2.1.2 Nel quadro dispositivo di una zona protetta generale, il PUC-MG promuove il ruolo territoriale del Monte Generoso nel contesto del Mendrisiotto, valorizzandone le funzioni scientifica, didattica, ricreativo-turistica e salvaguardando il Monte da utilizzazioni improprie che ne minacciano i valori naturalistici.

2.1.3 Le attività di incidenza territoriale, segnatamente l'agricoltura, la foresticoltura, la ricreazione e la costruzione di edifici e impianti sono consentite, purché risultino compatibili con i valori del Monte Generoso e le finalità di protezione del Piano, concretizzate nelle presenti norme.

##### 2.2 In particolare

2.2.1 Il PUC-MG promuove segnatamente:

- a) la conservazione e la valorizzazione dell'identità naturale e culturale del Monte;
- b) la ricerca scientifica fondamentale e applicata nel comprensorio;
- c) l'informazione della popolazione sui valori naturalistici e culturali;
- d) il mantenimento ed il consolidamento dell'attività agricola;
- e) la gestione attiva del patrimonio forestale;
- f) l'uso a scopo didattico, ricreativo e turistico e la realizzazione delle opere necessarie;
- g) la conservazione e la valorizzazione delle più significative testimonianze d'architettura e d'ingegneria presenti;
- h) la riqualificazione degli interventi costruttivi esistenti in contrasto con i valori paesaggistici e culturali del comprensorio;
- i) la salvaguardia del patrimonio idrico del sottosuolo e la valorizzazione dell'acquedotto del Monte Generoso;

2.2.2 Il PUC-MG disciplina segnatamente:

- l) l'accessibilità al Monte promuovendo in particolare l'uso di mezzi collettivi di trasporto e limitando il traffico motorizzato privato;
- m) la costruzione, l'estensione e il potenziamento degli impianti tecnologici indispensabili per l'utilizzazione del Monte e quelli per le telecomunicazioni;
- n) ogni attività d'incidenza territoriale nel comprensorio del PUC-MG.

### **Art. 3 Comprensorio del PUC-MG**

3.1 L'area interessata dal Piano comprende la vetta del Monte Generoso e le sue falde costituenti un insieme naturalistico organico.

3.2 Il comprensorio interessa tutto il territorio giurisdizionale dei comuni di Casima, Monte, Rovio e Salorino come pure parte dei territori giurisdizionali dei comuni di Arogno, Caneggio, Capolago, Castel San Pietro, Melano, Mendrisio e Muggio.

3.3 Le rappresentazioni grafiche del PUC-MG definiscono i confini del comprensorio, la sua suddivisione in comparti e le zone edificabili.

### **Art. 4 Documenti del PUC-MG**

Il Piano si compone dei seguenti documenti costitutivi:

- a) Rappresentazioni grafiche:
  - Tavola I, in scala 1:10'000, concernente le componenti territoriali e gli insediamenti.  
Essa è integrata dalle schede grafiche in scala 1:2'000 o 1:1000 annesse alle Norme di attuazione.
  - Tavola II, in scala 1:10'000, concernente la viabilità e i trasporti.
  - Tavola III, in scala 1:10'000, concernente le infrastrutture per gli approvvigionamenti idrico ed energetico, le telecomunicazioni e lo smaltimento delle acque.
- b) Norme di attuazione.
- c) Rapporto di pianificazione
- d) Programma di realizzazione

### **Art. 5 Effetti del PUC-MG**

Il Piano crea, con la sua crescita in giudicato, la presunzione di pubblica utilità per tutte le misure attuative-promozionali e per i vincoli previsti.

### **Art. 6 Rapporti con i Piani regolatori comunali**

6.1 Il Piano disciplina l'utilizzazione del territorio all'interno del comprensorio, ad eccezione dei territori definiti quali comparti "c" ai sensi dell'art. 26.  
Le indicazioni e le disposizioni del Piano relative ai comparti "c" hanno unicamente valore di indirizzo e servono quale base per il coordinamento dei PR comunali.

6.2 L'elaborazione dei PR allo studio e la revisione dei PR in vigore devono conformarsi al PUC-MG secondo l'art. 51 LALPT.

**Art. 7 Attuazione e finanziamento del PUC-MG****7.1 Attuazione**

7.1.1 La realizzazione degli interventi previsti dal Piano incombe ai proprietari e agli enti competenti, segnatamente i Comuni, sulla base e secondo le forme previste dalla legislazione ordinaria vigente.

7.1.2 Il Cantone promuove l'attuazione del Piano in conformità con quanto disposto dagli art. 8 e seguenti, avvalendosi di una Commissione e di un Comitato esecutivo.

7.1.3 Esso può assumere la realizzazione degli interventi strettamente necessari ai fini dell'attuazione del Piano, di competenza degli altri enti pubblici in base all'art. 7.1.1, nella misura in cui essi non vi provvedano direttamente, accollando agli stessi la quota parte di spesa di loro spettanza.

L'attuazione sostitutiva è subordinata alle esigenze risultanti dal Programma di realizzazione e può avvenire solo dopo aver sentito gli enti interessati e la Commissione di cui all'art. 10.

**7.2 Finanziamento**

7.2.1 Le spese di investimento e di gestione derivanti dall'attuazione del Piano sono finanziate:

- a) dai proprietari e dagli enti pubblici secondo le competenze e con gli aiuti finanziari stabiliti dalle leggi ordinarie vigenti;
- b) in via subordinata dal Cantone mediante un credito straordinario d'investimento e un credito straordinario di gestione, secondo quanto previsto dal Programma di realizzazione.

Il credito straordinario di investimento serve al finanziamento residuo di opere pubbliche o private indispensabili per la realizzazione degli scopi del Piano.

Il credito straordinario di gestione serve al sussidiamento di attività svolte per il raggiungimento degli scopi del Piano, segnatamente nei campi della ricerca e dell'informazione, dell'agricoltura e della gestione forestale, della protezione dai pericoli naturali, come pure in materia di sorveglianza, pulizia e di manutenzione del territorio.

7.2.2 I mezzi finanziari del Cantone per il finanziamento delle spese di investimento vanno iscritti a Piano finanziario, la prima volta nell'ambito della revisione susseguente all'approvazione del PUC-MG da parte del Gran Consiglio.

I mezzi finanziari del Cantone per il finanziamento delle spese di investimento e di gestione sono concessi mediante apposito credito quadro e vengono fissati annualmente nel Preventivo dello Stato.

**Capitolo II COMPETENZE****Art. 8 Consiglio di Stato**

Il Consiglio di Stato, per il tramite del Dipartimento del territorio (detto in seguito Dipartimento), veglia all'attuazione del PUC-MG, in particolare degli interventi di competenza degli altri enti pubblici in conformità all'art. 7.1.3 ed al programma di realizzazione.

**Art. 9 Dipartimento**

9.1 Il Dipartimento coadiuva il Consiglio di Stato nello svolgimento dei compiti di cui all'art. 8. In particolare:

- a) informa sugli scopi del Piano e sulle caratteristiche del comprensorio;

- b) applica le presenti norme, segnatamente nell'ambito della formulazione dell'avviso di cui all'art. 7 della Legge edilizia cantonale (LE) del 13 marzo 1991;
- c) preavvisa ogni altra attività di incidenza territoriale nel comprensorio del piano;
- d) coordina i preavvisi di competenza di altri servizi o Dipartimenti;
- e) cura i contatti con l'Autorità federale competente;
- f) interviene per limitare se del caso l'esercizio di attività sportive conflittuali con le finalità del PUC.
- g) autorizza, rispettivamente preavvisa, le manifestazioni ricreative, sportive e culturali private con rilevante afflusso di pubblico;
- h) amministra il credito quadro d'investimento e il credito annuale di gestione;

9.2 Il Dipartimento può concedere deroghe alle presenti Norme, sentita la Commissione, in casi d'interesse generale che non siano in contrasto con gli scopi del Piano.

## **Art. 10 Commissione**

### 10.1 Nomina e composizione

10.1.1 La Commissione è nominata ogni quadriennio dal Consiglio di Stato.  
I membri di diritto di cui all'art. 10.1.2 sono proposti dai rispettivi enti.

10.1.2 La Commissione è composta di al massimo 17 delegati comunali. Il numero dei delegati è proporzionale all'interessenza di partecipazione finanziaria di ogni singolo Comune. Ogni Comune partecipa con almeno un membro. In ogni delegazione comunale deve essere presente almeno un membro del Municipio.  
Sono inoltre chiamati a far parte della Commissione a titolo consultivo senza diritto di voto:

- un rappresentante di ogni Patriziato direttamente interessato dal comprensorio del PUC-MG;
- un rappresentante della Regione Valle di Muggio;
- un rappresentante dell'Ente turistico del Mendrisiotto e Basso Ceresio;

10.1.3 Il Consiglio di Stato può invitare a far parte della Commissione a titolo consultivo anche rappresentanti di associazioni a scopo ideale e di persone giuridiche aventi interessi strettamente connessi con le finalità o con l'attuazione del Piano.

### 10.2 Compiti

La Commissione:

- a) si dota del regolamento per il proprio funzionamento e per quello del comitato esecutivo;
- b) nomina al suo interno e per la durata del proprio mandato, 5 membri del Comitato esecutivo;
- c) nomina un revisore e il suo sostituto;
- d) propone le priorità realizzative nell'ambito del programma di realizzazione;
- e) assicura per il tramite dei suoi membri i contatti con i rispettivi enti interessati.

### 10.3 Comitato esecutivo

10.3.1 Il Comitato esecutivo è composto di 7 membri come segue:

- un rappresentante Confederazione;
- un rappresentante del Cantone;
- 5 rappresentanti della Commissione, di regola membri dei Municipi.

La Commissione designa i propri rappresentanti ritenuto che ogni Comune non può avere più di un delegato nel Comitato esecutivo.

### 10.3.2 Il Comitato esecutivo:

- a) promuove e coordina l'esecuzione degli interventi per l'attuazione del piano, collaborando segnatamente con gli enti pubblici competenti giusta l'art. 7.1, e garantendo il coordinamento con le Autorità ed Enti pubblici e privati interessati;
- b) esprime preavviso sulle questioni rilevanti sottopostegli dal Dipartimento attinenti alla realizzazione e gestione del piano;
- c) informa periodicamente la Commissione;
- d) propone integrazioni o modificazioni del piano;
- e) rilascia le autorizzazioni speciali previste dalle presenti norme;
- f) nomina il proprio segretario tecnico.

## **Titolo II**      **NORME MATERIALI**

### **Capitolo I**      **GENERALITÀ**

#### **art. 11**      **Struttura**

Le norme materiali per l'attuazione del PUC-MG si suddividono in norme generali, norme particolari dei comparti e norme particolari delle zone edificabili:

- a) le norme generali si applicano a tutto il comprensorio del Piano;
- b) le norme particolari dei comparti si applicano ai singoli comparti interessati. La suddivisione del comprensorio in comparti è designata sulla tavola I;
- c) le norme particolari delle zone edificabili si applicano alle corrispondenti zone edificabili, designate all'interno dei comparti. La designazione delle zone edificabili è indicata sulla tavola I e definita mediante gli stralci di piano in scala 1:1000 o 1:2000 riprodotte in calce alle presenti norme.

### **Capitolo II**      **NORME GENERALI**

#### **art. 12**      **Principi**

- 12.1 Per ogni attività d'incidenza territoriale dev'essere garantita la compatibilità naturalistica e paesaggistica.
- 12.2 Costruzioni o impianti, non previsti dal Piano e che possono beneficiare delle eccezioni di cui all'art. 24 LPT, dovranno essere ubicati, per quanto possibile, dove già esistono analoghe costruzioni o impianti.
- 12.3 Dev'essere ricercato il coordinamento con i territori circostanti il comprensorio del Piano.

#### **Art. 13**      **Protezione della natura**

- 13.1 In generale tutte le componenti naturalistiche del comprensorio sono protette. Ad esse si applicano oltre alle disposizioni federali e cantonali vigenti, le specifiche disposizioni del presente Piano.
- 13.2 L'esercizio della caccia e della pesca è disciplinato dalla relativa legislazione federale e cantonale.

#### **Art. 14**      **Tutela del paesaggio**

- 14.1 Tutta l'area del comprensorio è dichiarata sito pittoresco ai sensi della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.
- 14.2 Il paesaggio è tutelato soprattutto tramite l'attività agricola e forestale.
- 14.3 I nuovi edifici come pure gli interventi su edifici o impianti esistenti devono essere convenientemente inseriti nel paesaggio e tener conto delle esigenze della natura e dell'ambiente.
- 14.4 La realizzazione di nuovi impianti sopra il livello del suolo o interrati è permessa in quanto serva al conseguimento degli scopi del Piano e rispetti i valori naturalistici,

paesaggistici e culturali. Per quanto tecnicamente possibile ed economicamente supportabile devono essere utilizzati i medesimi tracciati per più condotte.

Le norme particolari delle singole zone edificabili designate dal Piano fissano le ulteriori disposizioni in materia.

14.5 Ogni altro intervento che comporti una modifica dello stato del suolo o della sua copertura vegetale deve risultare compatibile con le peculiarità del paesaggio in generale e inserirsi armoniosamente nel sito direttamente interessato, rispettando i valori formali esistenti.

14.6 In tutto il comprensorio è vietata la formazione di nuove cave. Eccezioni possono essere autorizzate limitatamente alle necessità legate ad interventi di restauro del patrimonio edilizio, nonché per le nuove costruzioni nelle zone edificabili previste dal Piano.

L'attività delle cave in esercizio può essere ammessa nei limiti del rispetto ambientale.

In caso di cessazione dell'esercizio di una cava, l'area dev'essere sistemata, a spese del titolare, secondo le indicazioni del Dipartimento.

14.7 In tutto il comprensorio sono di principio vietate le deponie e le discariche. E' riservata la formazione di piazzole di compostaggio, previa autorizzazione del Dipartimento.

#### **Art. 15 Protezione dai Pericoli naturali**

15.1 Il Piano segnala le zone note soggette a pericoli naturali a dipendenza della topografia, della struttura geologica o degli influssi meteorologici.

15.2 Lo studio dei fenomeni compete al Cantone.  
L'attuazione di eventuali misure di protezione indispensabili per proteggere le persone e le cose spetta ai Comuni con il contributo della Confederazione e del Cantone. I servizi cantonali assicurano la necessaria consulenza.

#### **Art. 16 Protezione delle acque sotterranee**

16.1 A dipendenza della natura geologica del Comprensorio (carsismo) e della carenza di risorse idriche del Mendrisiotto, deve essere garantita la massima protezione delle acque sotterranee.

16.2 Il Dipartimento competente attua gli studi ancora necessari e assicura la consulenza ai Comuni per l'adozione delle indispensabili misure di protezione.

16.3 Nel comprensorio del PUC vige il "Regolamento delle zone di protezione del Monte del Generoso".

#### **Art. 17 Promovimento dell'agricoltura**

17.1 Il Cantone promuove le misure necessarie per mantenere e se possibile incrementare la redditività delle aziende, ritenuto che l'agricoltura tradizionale costituisce un'attività indispensabile per il conseguimento degli scopi del Piano.

## 17.2

17.2.1 L'attività agricola deve risultare compatibile con le esigenze della protezione della natura, delle acque sotterranee e del bosco. In particolare deve garantire una corretta gestione dei parti secchi.

17.2.2 Limitazioni all'attività agricola o prestazioni supplementari dettate dalle esigenze di cui al capoverso 17.2.1 possono venire compensate. Esse dovranno fare oggetto di contratto tra il Cantone e il gerente dell'azienda.

17.3 Le superfici agricole indicate nel Piano (Tavola I) devono essere salvaguardate. Le superfici agricole, in via d'imboscamento, possono essere recuperate, previo pre-avviso del Dipartimento, quando non rivestano una specifica funzione naturalistica. I proprietari dei fondi devono tollerare la coltivazione a scopo naturalistico o paesaggistico, da parte di terzi, quando essa non fosse assicurata dagli stessi o dagli agricoltori.

## 17.4

17.4.1 I centri aziendali agricoli situati a Somazzo, Caviano, Dosso Bello, Sassi, La Grassa, Casima, Muggiasca, Roncapiano, Scudellate, Bogogio di Rovio e ad Arogno vanno promossi per il miglioramento delle condizioni aziendali e delle condizioni di vita degli agricoltori. La destinazione attuale degli edifici va mantenuta. E' riservato il trasferimento del centro aziendale per motivi di razionalizzazione agricola.

17.4.2 Il Cantone contribuisce a tale promovimento oltre che tramite i mezzi ordinari delle leggi speciali, tramite mezzi straordinari stanziati per l'attuazione del PUC-MG.

17.4.3 Ulteriori centri aziendali possono essere costituiti, compatibilmente con le possibilità produttive se non in contrasto con gli scopi del Piano.

## **Art. 18 Promovimento della gestione forestale**

18.1 Le superfici forestali del comprensorio del Piano svolgono molteplici funzioni d'interesse generale, segnatamente quella naturalistica, quella protettiva e quella paesaggistica.

## 18.2

18.2.1 La gestione del bosco di tutto il comprensorio, avverrà in base ad un Piano forestale regionale, elaborato dal Servizio forestale cantonale e dovrà essere attuata tanto sulle proprietà pubbliche quanto su quelle private; su quest'ultime tramite accordi specifici.

18.2.2 In generale la gestione avverrà in chiave naturalistica, puntando soprattutto sulla rinnovazione da seme, evitando l'introduzione di specie estranee e favorendo la creazione di strutture disetanee mediante tagli saltuari. La costruzione di nuove strade forestali dovrà essere limitata dando la preferenza all'esbosco mediante teleferiche o impianti provvisori.

18.2.3 Sono vietate le recinzioni di bosco. Le cinte illegali esistenti dovranno essere eliminate entro 3 anni dall'entrata in vigore del Piano.

18.2.4 L'attuazione del Piano di assestamento spetta ai proprietari. Il Cantone, con l'accordo dei proprietari, può provvedere alla realizzazione delle opere di gestione forestale.

- 18.2.5 Il Cantone promuove la gestione del bosco con i mezzi finanziari previsti dalle leggi vigenti e può contribuire al finanziamento di interventi specifici dettati dagli scopi del Piano, attingendo ai mezzi straordinari stanziati per la sua attuazione. A questo scopo può stipulare contratti con i proprietari.

## **Art. 19 Insedimenti**

- 19.1 Gli insediamenti comprendono:
- a) i territori insediativi (zone edificabili) secondo i Piani regolatori comunali,
  - b) le zone edificabili designate nel PUC-MG,
  - c) gli edifici al di fuori delle zone edificabili.
- 19.2
- 19.2.1 Le disposizioni del PUC-MG non si applicano direttamente al territorio insediativo designato dai Piani regolatori comunali.
- 19.2.2 Al comprensorio definito dall'art. 6.1 é assegnato il grado di sensibilità al rumore II secondo l'art. 43 OIF.
- 19.2.3 Nello stesso edifici o impianti possono sorgere ad una distanza dal bosco stabilita caso per caso dall'autorità forestale su richiesta del proprietario del fondo, nel rispetto di tutti gli obiettivi del Piano.
- 19.3
- 19.3.1 Le zone edificabili istituite dal PUC-MG sono definite nella Tavola I e nelle schede grafiche in scala 1:2000 e 1: 1000.
- 19.3.2 L'uso ammissibile del suolo all'interno di queste zone edificabili è regolato dalle Norme generali, dalle Norme particolari per ogni comparto e dalle Norme particolari per le zone edificabili.
- 19.4
- 19.4.1 La costruzione, il cambiamento di destinazione, la rinnovazione e la trasformazione di edifici o impianti nel comprensorio del Piano fuori delle zone edificabili secondo i Piani regolatori comunali o di quelle designate dal PUC-MG sono regolati a norma dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione federale e cantonale.
- 19.4.2 Gli edifici meritevoli di conservazione e gli impianti tipici per il paesaggio da conservare ai sensi dell'art. 73 cpv 3 LALPT sono designati tramite Inventari allestiti dai Comuni e adottati quali varianti del Piano regolatore secondo la procedura stabilita dall'art. 41 LALPT.
- 19.4.3 Il comprensorio del PUC-MG, ad eccezione dei territori inclusi nei comparti "c" di cui all'art. 26 e delle zone edificabili di cui agli art. 30 e seguenti, è considerato Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione ai sensi dell'art. 39 cpv 2 OPT del 28 giugno 2000.
- 19.4.4 Gli edifici e gli impianti di cui al precedente cpv 19.4.2, se inclusi nel comprensorio di cui al cpv 19.4.3, e se non ubicati all'interno dell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli, sono protetti.
- 19.4.5 In ogni caso tutti gli interventi edilizi dovranno tendere al miglior inserimento paesaggistico ed essere compatibili con le esigenze di protezione della natura e delle acque sotterranee.

## 19.5

19.5.1 Sono considerati monumenti culturali segnatamente:

- a) il complesso edilizio denominato Eremo di San Nicolao,
- b) l'oggetto archeologico denominato Tre Buchi,
- c) la Torretta di Somazzo,
- d) i roccoli di Scudellate e di Pianspessa, le nevere situate alla Vetta del Generoso e agli Alpi di Nadigh, Genor-Caseret, Genor Tegnoo, a Pianspessa, al Dosso Piatto, e all'Alpe di Sella,
- e) la Cappella alla Cascina d'Armirone,
- f) le vie storiche segnalate nell'Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS).

Questo elenco può essere integrato successivamente, sentiti il Comune interessato e il proprietario.

19.5.2 Per tutti i monumenti culturali di cui all'art. 19.5.1 vige l'obbligo di mantenimento delle strutture originarie. Interventi ritenuti indispensabili per garantire le attività in questi edifici possono essere eccezionalmente autorizzati nel rispetto delle finalità del Piano.

19.5.3 Si richiama inoltre l'Elenco cantonale dei monumenti protetti ai sensi della Legge cantonale per la protezione dei monumenti storici ed artistici del 15 aprile 1946.

19.5.4 La Confederazione ed il Cantone promuovono la ricerca etnografica sui monumenti culturali, collaborano con le associazioni interessate e con i proprietari per la manutenzione e, se del caso, il restauro degli oggetti.

## **Art. 20 Promovimento della funzione turistica e ricreativa**

20.1 La funzione sociale del territorio incluso nel comprensorio del Piano esige il promovimento di forme turistiche ricreative e culturali compatibili con le esigenze di protezione della natura e delle acque e con quelle di promozione dell'agricoltura e della gestione forestale.

Sono pertanto promossi l'escursionismo a scopo di studio, didattico e di svago, l'agriturismo e il soggiorno in forme d'alloggio di tipo affittuale.

Sono inoltre permesse le attività sportive e ricreative che non sono in contrasto con le finalità del PUC-MG. Il Comitato può intervenire per limitare l'esercizio di tali attività. In particolare è vietata la pratica del motocross.

### **20.2 Turismo alberghiero**

20.2.1 Il Piano designa, mediante la Tavola I e le schede grafiche in scala 1:2000, le zone edificabili in cui è auspicabile la realizzazione di strutture d'alloggio di tipo alberghiero, sia migliorando quelle esistenti, sia con una loro ricostruzione.

20.2.2 Sono considerate strutture di tipo alberghiero anche quelle per l'alloggio affittuale con vani e attrezzature per attività sociali, culturali e di studio, quali ad esempio centri seminariali o di convalescenza.

Il loro uso non dovrà tuttavia essere limitato ad una ristretta ed esclusiva cerchia di persone.

20.2.3 Eventuali impianti per attività sportive o di svago connesse direttamente o indirettamente alle strutture di tipo alberghiero possono essere realizzate purché non in contrasto con gli scopi del Piano.

- 20.3 Agriturismo
- 20.3.1 L'agriturismo, ai sensi del Decreto legislativo per la promozione dell'agriturismo del 8 novembre 1999, è promosso dal Piano in quanto occasione di reddito accessorio per l'agricoltore e quale arricchimento dell'offerta turistica regionale.
- 20.3.2 Il Piano promuove la realizzazione degli spazi necessari per l'agriturismo nell'ambito dei progetti di ristrutturazione dei centri aziendali, che devono primariamente rimare destinati all'utilizzazione agricola.
- 20.4 Turismo giornaliero e svago
- 20.4.1 Al fine di ovviare ai pericoli e ai danni per la natura e per il paesaggio causati dal turismo giornaliero e di massa, il Piano dispone:
- a) la limitazione del traffico motorizzato, promuovendo l'accesso alla montagna con mezzi di trasporto collettivi o a piedi;
  - b) la distribuzione sul territorio delle aree di svago;
  - c) la formazione di reti di percorsi pedonali e di sentieri.
- 20.4.2 Il Dipartimento promuove l'informazione degli escursionisti sui valori naturalistici e culturali del comprensorio e sui comportamenti conformi con gli scopi del Piano.
- 20.5 Punti di vista panoramici
- 20.5.1 Il piano segnala nella Tavola I i punti di vista panoramici, quali luoghi di pubblico accesso.
- 20.5.2 La visuale va garantita in ogni caso, se del caso mediante adeguati interventi sulla vegetazione.
- 20.5.3 La realizzazione delle attrezzature informative e didattiche e la loro manutenzione é garantita dall'Ente turistico locale.
- Art. 21 Viabilità e trasporti**
- 21.1 Principi
- 21.1.1 La Tavola II indica le infrastrutture per la mobilità all'interno del comprensorio.
- 21.1.2 L'accesso al Monte avviene di principio tramite mezzi di trasporto collettivo.
- 21.1.3 Il Cantone, in collaborazione con i Comuni interessati e con le aziende pubbliche e private di trasporto, coordina la mobilità sulla montagna, nel rispetto degli scopi del Piano.
- 21.2 Trasporto veicolare privato
- 21.2.1 L'accesso al Monte con veicoli privati é limitato in funzione del numero di posteggi pubblici previsti dal Piano.
- 21.2.2 Ai residenti, ai proprietari di residenze secondarie, agli utenti per scopo agricolo, forestale ed in generale di servizio sono concesse autorizzazioni speciali. Accordi specifici possono essere stabiliti per gli esercizi pubblici e per altri casi particolari.
- 21.3 Trasporti collettivi
- 21.3.1 I gestori di mezzi di trasporto collettivi e il Cantone si accordano per le condizioni di esercizio.

- 21.3.2 Tutti gli interventi di manutenzione o di potenziamento degli impianti della Ferrovia del Monte Generoso devono inserirsi armoniosamente nel paesaggio, in particolare devono essere mantenuti, rispettivamente ripristinati, i manufatti originari (muri di sostegno).
- 21.3.3 Il Piano segnala a titolo indicativo due tracciati alternativi per l'eventuale realizzazione di una funivia. Per l'eventuale realizzazione delle relative infrastrutture si dovrà procedere ad una variante del Piano.
- 21.4 Strade veicolari
- 21.4.1 Le strade veicolari indicate nella Tavola II si suddividono in:
- strada carrozzabile senza limitazioni particolari (SSL);
  - strada carrozzabile con limitazioni (SCL);
  - strada transitabile a titolo eccezionale (STE).
- 21.4.2 È strada carrozzabile senza limitazioni particolari di transito quella, all'interno del comparto "c", che da Salorino porta fino alla Piana.
- 21.4.3 Sono strade carrozzabili con limitazione di transito le tratte dalla Piana all'Alpe di Mendrisio e dal bivio di Cragno a Cragno.  
L'accesso è limitato in funzione del numero dei posteggi pubblici previsti all'Alpe di Mendrisio e a quanto previsto dall'art. 21.2.2.
- 21.4.4 Sono strade transitabili a titolo eccezionale le tratte dall'Alpe di Mendrisio alla Stazione Bellavista, dall'Alpe di Mendrisio a Caviano e dai Cassinelli alla Muggiasca.  
L'accesso è limitato a quanto previsto dall'art. 21.2.2.
- 21.5 Percorsi pedonali
- 21.5.1 La tavola II indica i principali percorsi pedonali costituiti di sentieri escursionistici e di montagna e di mulattiere. L'Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS) indica le tratte considerate vie storiche.
- Il Cantone in collaborazione con la Confederazione, l'Ente turistico del Mendrisiotto e Basso Ceresio, la Regione Valle di Muggio, altri Enti interessati ed i proprietari dei fondi, promuove la sistemazione, la realizzazione di nuovi tracciati, la loro manutenzione, segnalazione e divulgazione a scopo escursionistico e didattico.  
Altri percorsi pedonali non considerati dal Piano sono, nei limiti delle finalità dello stesso, di competenza degli Enti locali.
- 21.5.2 Sui percorsi pedonali è vietato il transito con veicoli a motore.  
Autorizzazioni possono essere eccezionalmente concesse per scopi agricoli, forestali e di servizio o d'interesse pubblico.
- 21.5.3 Le vie storiche, quali monumenti culturali ai sensi dell'art. 19.5, sono soggette a protezione integrale con particolare attenzione alle tradizionali pavimentazioni a selciato e ai muri di delimitazione o di sostegno.  
Condotte infrastrutturali non possono di regola essere posate lungo le stesse.
- 21.6 Posteggi
- 21.6.1.1 Il Piano indica un posteggio pubblico, all'Alpe di Mendrisio per 170 veicoli, necessario al conseguimento degli obiettivi di disciplina viaria.
- 21.6.2 Posteggi privati possono essere autorizzati in numero strettamente limitato al fabbisogno dello specifico insediamento, nel rispetto dei valori naturalistici, paesaggistici e di protezione delle acque.

**Art. 22 Impianti tecnologici e di approvvigionamento****22.1 Generalità**

22.1.1 La tavola III indica le reti degli impianti tecnologici e di approvvigionamento esistenti o necessari per gli scopi del Piano.

22.1.2 Sono considerati impianti tecnologici e di approvvigionamento tutte le infrastrutture di trasporto e di distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, quelle per le telecomunicazioni e per l'evacuazione delle acque luride.

**22.2 Approvvigionamento idrico**

22.2.1 L'approvvigionamento idrico è assicurato mediante l'Acquedotto del Monte Generoso.

La rete di distribuzione dev'essere completata per il servizio:

- a) di tutti gli insediamenti principali;
- b) di fontane presso le principali aree di svago e pascoli;

22.2.2 Deve inoltre essere costituita una riserva per la lotta contro gli incendi e aumentato il numero degli idranti.

**22.3 Approvvigionamento energetico**

22.3.1 L'approvvigionamento di energia elettrica sul Monte è assicurato dalle aziende di distribuzione già presenti.

L'attuale rete di distribuzione necessita di essere estesa e potenziata in relazione agli insediamenti previsti. Le Aziende coordinano gli interventi nel rispetto delle finalità del Piano.

22.3.2 Per il fabbisogno energetico delle strutture d'alloggio del Monte, segnatamente per il riscaldamento e l'illuminazione, dev'essere assegnata la priorità all'uso delle fonti energetiche rigenerabili, in particolare il legno, il biogas, i pannelli fotovoltaici, i collettori solari e i metodi costruttivi per lo sfruttamento solare passivo.

Deve essere garantito il corretto inserimento dal profilo paesaggistico ed architettonico.

**22.4 Telecomunicazioni**

22.4.1 Per gli impianti delle PTT sulla Vetta e al Caviano sono istituite zone edificabili specifiche.

Qualsiasi loro modifica o nuovi impianti devono essere verificati in relazione al loro impatto paesaggistico e naturalistico.

22.4.2 La rete telefonica dev'essere completata in relazione agli insediamenti previsti.

**22.5 Depurazione delle acque**

22.5.1 La Tavola III indica la rete delle canalizzazioni necessarie per risanare gli insediamenti esistenti in funzione delle esigenze di protezione delle acque sotterranee.

22.5.2 Ogni insediamento, impianto o attività suscettibile di avere ripercussioni sulle acque deve conformarsi al "Regolamento delle zone di protezione del Monte Generoso", stabilito per la tutela delle acque sotterranee.

22.5.3 Per il prelievo dei contributi privati relativi al finanziamento delle canalizzazioni si applica la Legge cantonale sui contributi di miglioria.

**22 bis Norme edilizie generali**

- 22 bis.1 Per le norme edilizie di carattere generale non specificatamente previste dalle presenti norme di attuazione, quali le distanze dal bosco, dai corsi d'acqua, dalle strade, le altezze minime dei locali abitabili, ecc., fanno stato le relative disposizioni stabilite dal diritto federale o cantonale
- 22 bis.2 Per quanto non previsto dal capoverso precedente, sono applicabili le norme generali stabilite dai singoli PR comunali per i relativi comprensori giurisdizionali.

**Capitolo III NORME PARTICOLARI DEI COMPARTI****Art. 23 Comparti**

Al fine di considerare compiutamente le peculiarità del comprensorio PUC-MG, lo stesso viene suddiviso in 5 comparti, designati con le lettere da "a" ad "e", e meglio come indicato nella Tavola I.

**Art. 24 Comparto "a"**

- 24.1 Il comparto "a" comprende il fianco scosceso a Nord-Ovest del Monte e porzioni di territorio situate lungo le sponde dei torrenti Breggia, Sovaglia e Mara. In questi territori i contenuti sono di alto interesse naturalistico, tale da richiedere una protezione rigorosa, simile a quella di una riserva naturale orientata.
- 24.2
- 24.2.1 Il bosco svolge quale funzione preminente quella protettiva. I pericoli naturali del suolo sono elevati. Il Piano non prevede una gestione del bosco a fini economici.
- 24.2.2 Eventuali interventi sul bosco dettati da esigenze di protezione saranno predisposti dall'Autorità forestale cantonale con l'accordo dei Comuni e sentiti i proprietari.
- 24.3 I terreni prativi non rivestono più un interesse agricolo (Alpe di Melano, Perostabbio, Pianche, Pianca della Croce, Pianca della Camoscia, ecc.). La loro conservazione va comunque garantita, se del caso tramite contratti di coltivazione.
- 24.4 I percorsi pedonali sono da mantenere praticabili soprattutto in funzione didattico - naturalistica.
- 24.5 In questo comparto non è ammessa la costruzione di edifici o impianti, fatta eccezione di quelli strettamente necessari per l'attuazione del Piano.

**Art. 25 Comparto "b"**

- 25.1 Il comparto "b" comprende il pendio rivolto a Nord, verso la Val Mara, in territorio di Arogno.
- In questo territorio i contenuti sono di alto interesse naturalistico, ma non tale da richiedere una protezione particolarmente rigorosa.
- 25.2 Il bosco possiede un buon potenziale produttivo e potrà essere utilizzato secondo il Piano di assestamento.

- 25.3 Il potenziale agricolo è esiguo e circoscritto a due alpeggi. Le costruzioni rustiche degli alpi possono essere trasformate in funzione di una loro conservazione. In tal caso si dovrà preventivamente valutare il possibile impatto ambientale delle infrastrutture indispensabili.
- 25.4 I percorsi pedonali sono da mantenere praticabili, soprattutto in funzione didattico - naturalistica.
- 25.5 In questo comparto gli interventi sugli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici o impianti é consentita nei limiti degli art. 19.4, 25.3 e 48 (ZE 20).

## **Art. 26 Comparto "c"**

- 26.1 Il comparto "c" comprende tutto o parte del territorio antropizzato di Arogno, Rovio, Melano, Mendrisio (Cantine), Salorino, Castel San Pietro, Muggio, Casima e Monte. In questi territori si trovano oggetti naturalistici ben localizzati quali prati secchi, stazioni di piante protette, biotopi particolari e interessi culturali quali cantine, edifici d'architettura tradizionale, cappelle, ecc..
- 26.2 Richiamato l'art. 6, la regolamentazione dell'uso del suolo nel comparto "c", segnatamente la delimitazione del territorio insediativo (zone edificabili), spetta ai Comuni. Essi, nell'ambito dei rispettivi Piani regolatori, designano anche gli oggetti naturalistici e le zone agricole e gli oggetti del patrimonio culturale. Ai Comuni, rispettivamente alle organizzazioni intercomunali compete la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti tecnologici al servizio dei territori del comparto "c". La realizzazione di infrastrutture e impianti tecnologici deve rispettare gli scopi del Piano.
- 26.3 Il bosco possiede un buon potenziale produttivo e potrà essere utilizzato secondo il Piano di assestamento.
- 26.4 Le superfici agricole devono essere coltivate, soprattutto nell'interesse del paesaggio.
- 26.5 I valori ambientali e monumentali presenti devono essere tutelati, segnatamente quando essi hanno una relazione con il Monte.
- 26.6 I percorsi pedonali vanno mantenuti praticabili soprattutto in funzione didattico - naturalistica.

## **Art. 27 Comparto "d"**

- 27.1 Il comparto "d" è suddiviso in due sottocomparti: "d1" e "d2". Il sotto-comparto "d1" comprende l'area della Vetta del Monte Generoso e il pendio rivolto verso l'alta valle di Muggio fino alla quota 1000 m s/m. Il sotto-comparto "d2" comprende il territorio sottostante a sud del comparto "d1".
- 27.2 Sotto-comparto "d1"
- 27.2.1 Il sottocomparto "d1" è caratterizzato dalla presenza di prati secchi e di endemiti di alto interesse naturalistico, tale da richiedere una protezione rigorosa, simile a quella di una riserva naturale orientata.

Il territorio è altresì caratterizzato da fenomeni locali d'erosione del suolo.

- 27.2.2 Il bosco è costituito da una piantagione in cattivo stato, che deve essere risanata secondo criteri selvicolturali e di rispetto del paesaggio.
- 27.2.3 Devono essere promossi la ristrutturazione degli edifici agricoli, il miglior sfruttamento delle superfici agricole in funzione delle necessità di conservazione naturalistica e il risanamento dei fenomeni d'erosione.
- 27.2.4 L'escursionismo è ammesso solo lungo sentieri segnalati.
- 27.2.5 Le strutture turistiche, delle telecomunicazioni e la stazione terminale della Ferrovia dovranno, in occasione di interventi edilizi, conformarsi agli scopi del Piano e rispettare le Norme particolari delle zone edificabili di cui agli art. 30 - 33 (ZE 1, 2, 3, 4 e 5).  
Vale per il resto l'art. 19.4.
- 27.2.6 Il Cantone promuove l'attuazione delle misure di cui agli articoli 27.2.2 e 27.2.3.
- 27.3 Sotto-comparto "d2"
- 27.3.1 Il sotto-comparto "d2" è caratterizzato dalla presenza di valori naturalistici importanti da tutelare.
- 27.3.2 Il processo di imboschimento naturale dev'essere tenuto sotto controllo e contrastato qualora dovesse minacciare altri valori naturalistici.
- 27.3.3 Le superfici agricole da tempo non sono più utilizzate.  
Il Piano non ne promuove la riutilizzazione, senza peraltro impedirle.
- 27.3.4 Eventuali interventi sugli edifici esistenti sono consentiti nei limiti dell'art. 19.4.
- Art. 28 Comparto "e"**
- 28.1 Il comparto "e" comprende il territorio degradante verso Sud, tra la quota 1000 m s/m e il limite superiore dei villaggi.  
Esso è caratterizzato orograficamente dal crinale dei Dossi e dalla Valle dell'Alpe.  
  
I contenuti naturalistici del comparto "e" sono diffusi e di elevato interesse.  
Essi sono minacciati dal sovraccarico del flusso di gitanti.
- 28.2 Il bosco possiede un alto potenziale produttivo.  
Il Piano dispone le misure per la gestione del bosco mediante il Piano di assestamento.
- 28.3
- 28.3.1 Le superfici agricole offrono buone potenzialità di gestione, segnatamente sui Dossi, alla Muggiasca e nella Valle dell'Alpe. L'attività agricola viene pertanto promossa.
- 28.3.2 Essa dovrà tenere conto degli scopi del Piano, in particolare degli interessi naturalistici e ambientali come pure contenere l'avanzamento del bosco a danno delle superfici prative.
- 28.4 Il comparto "e" è caratterizzato dalla presenza di strade veicolari e di percorsi pedonali come alla Tavola II.  
  
Per la relativa regolamentazione della circolazione si richiama l'art. 21.

- 28.5 In questo comparto gli interventi sugli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici e impianti sono regolati dagli art. da 34 a 47 (ZE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19) e fuori dalle zone edificabili sono consentiti nei limiti dell'art. 19.4 .

## Capitolo IV NORME PARTICOLARI DELLE ZONE EDIFICABILI

### Art. 29 Campo di applicazione

Le seguenti norme particolari regolano l'uso del suolo, specie a scopo edilizio, all'interno delle zone indicate nelle Tavole e precisate nelle schede grafiche in scala 1:2000 o 1:1000 integrate nelle presenti Norme.

### Art. 30 Zona edificabile della Vetta del Generoso (ZE 1)

30.1 La ZE 1 comprende gli edifici e gli impianti esistenti con funzione turistica o agricola (alberghi, stazione FMG, Alpe della Vetta).

30.2

30.2.1 Per gli edifici a funzione turistica e di trasporto ai f.m.n. 1545 , 1090, 1091 e 1540 è chiesta una riqualifica architettonica e paesaggistica.

Demolizioni, trasformazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni sono concesse solo nell'ambito di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT realizzabile, se del caso, a tappe e che dovrà comprendere anche l'area di svago .

La volumetria globale concessa è pari a quella esistente al momento dell'entrata in vigore del Piano, aumentata del 20%.

Le sistemazioni esterne dovranno rispettare i valori paesaggistici e naturalistici. E' fatto inoltre obbligo di conservare, rispettivamente ripristinare, i manufatti originari (muri di sostegno) della linea ferroviaria.

30.2.2 Gli edifici ad uso agricolo al f.m.n. 1171 devono essere mantenuti e riattati nel rispetto della tipologia architettonica tradizionale e della loro funzione. Possono essere concessi ampliamenti nella misura in cui siano necessari per l'esercizio dell'attività agricola.

La nevera dev'essere restaurata.

30.2.3 L'Autorità cantonale competente, sentito il Comune, potrà richiedere le opportune modifiche progettuali per garantire il miglior inserimento paesaggistico e una composizione architettonica consona con l'eccezionalità del sito.

### Art. 31 Zona edificabile della Vetta (impianti PTT) (ZE 2)

31.1 La ZE 2 comprende l'area che ospita gli impianti di telecomunicazione delle PTT.

31.2 Gli interventi edilizi concernenti edifici o impianti dovranno essere limitati a quelli indispensabili per la loro funzione. Vigè il principio della massima concentrazione delle strutture.

31.3 L'aspetto architettonico dovrà tener conto dell'impatto paesaggistico.

31.4 Per motivi di sicurezza é consentita la recinzione del bosco.

### Art. 32 Zona edificabile dell'Alpe di Sella (ZE 3)

32.1 La ZE 3 comprende il complesso degli edifici agricoli dell'Alpe di Sella.

32.2 E' ammessa la riattazione degli edifici esistenti a scopo agricolo o a scopo agriturismo per le parti non indispensabili per l'attività agricola. Sono escluse demolizioni, nuove costruzioni o ampliamenti.

- 32.3 Il complesso alpestre va salvaguardato nella sua integrità dal profilo architettonico, paesaggistico e ambientale; ciò vale in particolare per gli spazi non costruiti all'interno del nucleo, le recinzioni e gli alberi.  
Devono essere restaurate le due nevere.

### **Art. 33 Zone edificabili di Nadigh (ZE 4) e Genor (ZE 5)**

- 33.1 Le ZE 4 e 5 comprendono il complesso degli edifici agricoli dell'Alpe di Nadigh e dell'Alpe di Genor.
- 33.2 Sono ammessi interventi a fini conservativi degli edifici esistenti. Sono escluse nuove costruzioni.
- 33.3 I complessi alpestri vanno salvaguardati nella loro integrità dal profilo architettonico, paesaggistico e ambientale; ciò vale in particolare per gli spazi non costruiti all'interno del nucleo, le coperture in pioda, le recinzioni e gli alberi.  
Le nevere devono essere restaurate.

### **Art. 34 Zona edificabile Bellavista - Stazione/Alle Bozze (ZE 6)**

- 34.1 La ZE 6 comprende due comparti edificabili: quello della Stazione intermedia della FMG con l'albergo Des Alpes e quello denominato "Alle Bozze".
- 34.2 Nel primo comparto sono ammesse strutture a funzione turistica e didattica quali ad esempio, la nuova stazione, l'albergo, il ristorante e uno spazio informativo del Monte Generoso. Alle Bozze è ammessa la costruzione di edifici a destinazione alberghiera ai sensi dell'art. 20.2 o per la residenza secondaria.
- 34.3 Gli interventi edilizi saranno definiti per ogni comparto tramite un piano di quartiere obbligatorio, allestito dai privati, ai sensi dell'art. 56 LALPT e 20 RLALPT e dovranno rispettare le finalità del Piano. Lo spazio informativo dovrà essere concepito d'intesa con il Comitato esecutivo e con l'autorità cantonale.
- 34.4 I parametri edilizi e le condizioni per l'edificabilità sono:
- 34.4.1 La superficie oggetto di Piano di quartiere è quella della zona edificabile complessiva. Lo studio e la realizzazione potranno avvenire globalmente o separatamente per i due comparti edificabili.
- 34.4.2 La volumetria per le strutture di trasporto sarà al massimo di 4'000 mc; quella supplementare per lo spazio informativo sarà al massimo di 300 mc.  
La volumetria dell'Albergo delle Alpi potrà essere aumentata al massimo del 20% rispetto all'attuale.  
La volumetria massima Alle Bozze sarà di 13'000 mc.
- 34.4.3 In tutta la zona edificabile è stabilita un'altezza massima per i corpi principali di ml 12,00. Possono essere concesse deroghe per corpi o impianti tecnici.
- 34.4.4 Il numero massimo dei posteggi sarà determinato conformemente alle norme VSS ed almeno il 50% dei medesimi dovrà essere sotterraneo.
- 34.4.5 La sistemazione esterna, comprese le aree di svago, dovrà essere rispettosa degli scopi naturalistici e paesaggistici del Piano.

**Art. 35 Zona edificabile della Muggiasca (ZE 7)**

- 35.1 La ZE 7 comprende il complesso edilizio agricolo della Muggiasca.
- 35.2 Sono ammesse nuove costruzioni a scopo agricolo funzionalmente integrate con le aziende esistenti e riattazioni.  
Ogni intervento dovrà rispettare il paesaggio e i valori ambientali.
- 35.4 Sono permesse le trasformazioni in residenze secondarie solo degli edifici che non rivestono più alcun interesse agricolo.
- 35.3 Il complesso di rustici dei "fontanini" deve essere mantenuto quale testimonianza etnografica. Entro il perimetro dello stesso non sono ammesse nuove costruzioni.

**Art. 36 Zona edificabile dell'Albergo Bellavista (ZE 8)**

- 36.1 La ZE 8 comprende lo stabile dell'ex-albergo e i suoi accessori. Tutte queste costruzioni possono essere riattate o demolite e ricostruite.
- 36.2 Sono ammessi contenuti alberghieri ai sensi dell'art. 20.2.
- 36.3 I parametri edilizi sono:  
- altezza massima di ml 25,00 misurati dal terreno non sistemato e  
- una volumetria massima, fuori terra, di 20000 mc.
- 36.4 Il numero massimo dei posteggi sarà autorizzato in funzione delle necessità della struttura alberghiera. Almeno il 50% degli stessi dovrà essere sotterraneo.
- 36.5 La sistemazione esterna, comprese le aree di svago, dovrà essere rispettosa degli scopi naturalistici e paesaggistici del Piano.
- 36.6 L'Autorità cantonale competente, sentito il Comune, potrà richiedere le opportune modifiche progettuali per garantire il miglior inserimento paesaggistico e una composizione architettonica consoni con l'eccezionalità del sito.
- 36.7 In caso di demolizione le modalità di un eventuale deposito del materiale nel comprensorio del PUC-MG dovranno essere concordate con il Dipartimento.

**Art. 37 Zona edificabile della Cascina d'Armirone (ZE 9)**

- 37.1 Nella ZE 9 è ammessa la costruzione di edifici a destinazione agricola o agrituristica ai sensi dell'art. 20.3.
- 37.2 Sono ammesse, ad esempio, la realizzazione di una sostra per la mungitura ed il ricovero del bestiame da latte, una stalla per cavalli, spazi per lo spaccio di prodotti agricoli indigeni, locali di soggiorno temporaneo per una famiglia di contadini, servizi igienici per i turisti.
- 37.3 I parametri edilizi sono:  
- volumetria massima fuori terra mc. 500.  
- altezza massima alla gronda, per i corpi principali m. 42 6.0. Possono essere concesse deroghe per corpi o impianti tecnici al servizio della funzione primaria;  
- le coperture dovranno essere a falda con pendenza compresa tra il 20 ed il 40%; eccezioni potranno essere concesse se adempite le condizioni del paragrafo 37.4 seguente.

- i posteggi per veicoli a motore sono ammessi unicamente fino ad un massimo di 3 posti auto di servizio.

37.4 L'espressione architettonica dovrà risultare da un'attenta ricerca tipologica, storica e paesaggistica del sito.

L'Autorità cantonale competente, sentito il Comune, potrà chiedere le opportune modifiche progettuali per garantire il miglior inserimento paesaggistico e una composizione architettonica consoni con l'eccezionalità del sito.

37.5 La Cappella deve essere salvaguardata.

#### **Art. 38 Zona edificabile dell'Alpe di Mendrisio (ZE 10)**

38.1 La ZE 10 comprende l'edificio originariamente destinato a magazzino, un posteggio per circa 170 veicoli, e un'area per il turismo giornaliero e lo svago.

38.2 L'intera area della ZE 10 é gravata da vincolo d'espropriazione a favore del Cantone per la realizzazione di un ostello, un chiosco, servizi igienici pubblici, la sede per la sorveglianza del comprensorio e altre strutture di servizio.

Il Consiglio di Stato può cedere in tutto o in parte il diritto di espropriazione ad altri enti pubblici.

#### **Art. 39 Zona edificabile di Pianspessa (ZE 11)**

39.1 La ZE 11 comprende il complesso di edifici rurali del centro aziendale agricolo di Pianspessa.

39.2 Sono ammessi gli interventi edilizi per il restauro delle strutture esistenti e la loro ri-qualifica in funzione agricola e per l'agriturismo.

39.3 Per le necessità dell'agriturismo ai sensi dell'art. 20.3, le volumetrie esistenti e adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 20%.

39.4 Deve essere restaurata la nevera.

Gli alberi esistenti devono essere salvaguardati.

La copertura dei tetti dovrà avvenire con piode calcaree, salvo per le nuove coperture realizzabili in lamiera o altro materiale esteticamente idoneo.

39.5 L'accesso alla zona dovrà essere sistemato nel rispetto delle esigenze paesaggistiche e della stabilità del suolo.

#### **Art. 40 Zona edificabile della Baldovana (ZE 12)**

40.1 La ZE 12 comprende:

a) il complesso edilizio formato dall'osteria e dall'azienda agricola designato quale zona agrituristica;

b) gli edifici ubicati lungo la strada compresi nella zona per residenze secondarie.

40.2

40.2.1 Le strutture del complesso edilizio di cui alla lettera a) necessitano di interventi di miglioria funzionale. Per le necessità agricole e dell'agriturismo ai sensi dell'art. 17 e 20.3, le volumetrie esistenti e adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 30%.

40.2.2 L'aia, con i muri perimetrali e la vegetazione significativa, devono essere salvaguardati e rivalorizzati.

40.3

40.3.1 Nella zona per residenze secondarie sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e trasformazioni.

40.3.2 I parametri edilizi sono:

- lunghezza massima delle facciate m. 15,0;
- altezza massima alla gronda misurata dalla quota stradale m.3,5;
- distanza minima tra edifici m. 6,0;
- distanza minima dalla strada m. 3,0;
- tetto a falde con pendenza compresa tra il 30 ed il 40%;

40.4 Le recinzioni devono essere eseguite in legname del luogo ed avere un'altezza massima di m. 1,2.

Gli alberi e le siepi dovranno essere di essenze locali.

#### **Art. 41 Zona edificabile di Cragno (ZE 13)**

41.1 La ZE 13 comprende il nucleo tradizionale di Cragno e gli edifici di più recente costruzione.

41.2 E' ammessa la destinazione a residenza secondaria e a scopo agricolo.

41.3

41.3.1 Sono ammessi interventi di riattazione, di ricostruzione e trasformazione delle volumetrie esistenti e, una volta tanto, piccoli ampliamenti.  
La stalla ubicata sul f.m.n. 60 deve essere mantenuta alla destinazione agricola.

41.3.2 Tutti gli interventi dovranno tendere alla riqualifica del tessuto insediativo.  
In particolare deve essere conservato il fronte rivolto a nord delle facciate contigue come indicato nella relativa scheda grafica.  
Sono ammessi solo tetti a falde con pendenze massime comprese tra il 30 e il 40%, coperti con coppi o tegole in laterizio rosso.

41.3.3 E' vietata l'edificazione di costruzioni accessorie, posteggi individuali e depositi.

41.4 Il complesso di rustici dei "fontanini" deve essere mantenuto quale testimonianza storica. Entro il perimetro dello stesso non sono ammesse nuove costruzioni.

41.5 La ZE 13 è decretata zona pedonale. Il Comune promuove la realizzazione di un posteggio collettivo come indicato dalla scheda grafica specifica.  
E' previsto il ripristino del selciato della piazza.

#### **Art. 42 Zona edificabile del Dosso dell'Ora (ZE 14)**

42.1 La ZE 14 comprende il complesso rurale del Dosso dell'Ora.

42.2 E' ammessa la riattazione delle strutture esistenti e la loro riqualifica in funzione agricola e per l'agriturismo.  
In questo ambito è concesso un ampliamento della volumetria al massimo del 20% da attuare quale sviluppo orizzontale dell'asse maggiore dell'edificio.

42.3 Il pascolo annesso al complesso rurale deve essere mantenuto alla destinazione agricola.

#### **Art. 43 Zona edificabile di Pianez (ZE 15)**

43.1 La ZE 15 comprende:

- a) il complesso di edifici residenziali con le aree aperte adiacenti designato quale zona per residenze secondarie;
- b) l'area aperta a nord-ovest designata zona edificabile particolare.

43.2 Per la zona di residenze secondarie di cui alla lettera a) valgono le seguenti disposizioni.

43.2.1 Sono ammessi il riattamento, la trasformazione, l'ampliamento e la ricostruzione delle strutture esistenti per il miglioramento della loro espressione architettonica e inserimento paesaggistico, nonché nuove costruzioni destinate a residenza secondaria.

43.2.2 Per tutti gli interventi valgono i seguenti parametri edilizi:

- indice di sfruttamento massimo 0,4;
- altezza massima 9,00 ml;
- distanza minima dai confini, 3,00 ml;
- tetto a falde con pendenza compresa tra il 30 e il 40%.

43.3 La zona edificabile particolare di cui alla lettera b) è destinata ad un insediamento conventuale. Fino alla realizzazione del Convento l'area è attribuita alla zona agricola.

Per l'insediamento valgono le seguenti disposizioni.

43.3.1 L'edificazione è subordinata alla presentazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT che dovrà rispettare le finalità del Piano. E' comunque richiesto un impianto urbanistico originale di buona qualità architettonica e l'uso di materiali consoni alla tradizione locale.

43.3.2 Possono essere realizzati al massimo 10 posteggi da situare a diretto contatto con la strada.

43.4 In entrambe le zone la sistemazione esterna, le cinte, le piantagioni, ecc., dovranno essere adeguate agli scopi del Piano. In particolare è permessa solo la piantagione di alberi e cespugli di essenze locali.

Tra le due zone edificabili sono consentite recinzioni di protezione visiva ed acustica da realizzare mediante essenze locali, muri o corpi di fabbrica, aventi un'altezza massima di m.3,0.

#### **Art. 44 Zona edificabile della Grassa (ZE 16)**

44.1 La ZE 16 comprende gli edifici del complesso aziendale agricolo della Grassa.

44.2 Sono ammessi gli interventi edilizi indispensabili per la promozione del centro aziendale agricolo, nel rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche.

Per le necessità dell'agriturismo ai sensi dell'art. 20.3, le volumetrie esistenti e adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 20%.

**Art. 45 Zona edificabile del Dosso Bello (ZE 17)**

- 45.1 La ZE 17 comprende gli edifici del complesso aziendale agricolo e agriturismo del Dosso Bello.
- 45.2 Sono ammessi gli interventi edilizi indispensabili per la promozione del centro aziendale agricolo. In particolare é realizzabile una nuova stalla o il rifacimento di quella esistente.  
Per le necessità dell'agriturismo ai sensi dell'art. 20.3, le volumetrie esistenti ed adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 20%.

**Art. 46 Zona edificabile di Caviano (impianti PTT) (ZE 18)**

- 46.1 La ZE 18 comprende il f.m.n. 1809 che ospita gli impianti di telecomunicazione delle PTT.
- 46.2 Gli interventi edilizi concernenti edifici o impianti dovranno essere limitati a quelli indispensabili per la loro funzione. Vigé il principio della massima concentrazione delle strutture.
- 46.3 L'aspetto architettonico dovrà tener conto dell'impatto paesaggistico.
- 46.4 Per motivi di sicurezza é consentita la recinzione del bosco.

**Art. 47 Zona edificabile del Caviano (Alpe) (ZE 19)**

- 47.1 La ZE 19 comprende gli edifici del complesso aziendale agricolo di Caviano e del rifugio.
- 47.2 Sono ammessi gli interventi edilizi indispensabili per la promozione del centro aziendale agricolo.  
Per le necessità agricole e dell'agriturismo ai sensi degli art. 17 e 20.3, le volumetrie esistenti ed adibite all'abitazione potranno essere aumentate al massimo del 30%.

**Art. 48 Zona edificabile dell'Alpe di Arogno (ZE 20)**

- 48.1 La ZE 20 comprende il complesso alpestre situato sulle pendici della Val Mara.
- 48.2 E' ammessa la destinazione agrituristica ai sensi dell'art. 20.3.  
Allo scopo sono autorizzati gli interventi di rinnovamento e ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente.