

VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE (ADEGUAMENTI)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Versione per il Consiglio comunale

Studi Associati sa

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
info@sasa.ch
www.sasa.ch

1 dicembre 2015

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. LE RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE	6
2.1 NOTE INTRODUTTIVE	6
2.2 NEL MERITO DELLE OSSERVAZIONI DELL'EP	7
2.3 OSSERVAZIONI CONCERNENTI I NUCLEI	23
3. LA PROCEDURA DI INFORMAZIONE/CONSULTAZIONE	34
4. LE COMPONENTI DELLE VARIANTI DI PR (ADEGUAMENTI)	36
5. IL PIANO DELLE ZONE	37
5.1 GLI ADEGUAMENTI DELLA ZONA EDIFICABILE	37
5.1.1 Comparto di Ronco di bosco	37
5.1.2 Comparto Costa (Brione)	39
5.1.3 Altri comparti dei quali non viene richiesta l'inclusione in zona edificabile	40
5.1.4 Nuovo limite della zona edificabile del mappale N. 2022 RFD	41
5.1.5 Nuovo limite della zona edificabile del mappale N. 4166 RFD	42
5.2 LA ZONA MISTA A MONTE DI VIA SAN GOTTARDO	43
5.3 I PIANI DEI NUCLEI (MINUSIO, RIVAPIANA E MONDACCE)	44
5.3.1 Gli insediamenti tradizionali di Minusio	45
5.3.2 La situazione attuale	46
5.3.3 I risultati della tutela dei nuclei storici tramite lo strumento del PR e il loro azzonamento	46
5.3.4 Le proposte pianificatorie	47
5.3.5 Le proposte di modifica	48
5.3.6 Il nucleo di Minusio (nucleo centrale)	49
5.3.7 Il nucleo di Rivapiana	50
5.3.8 Il nucleo di Mondacce	52
5.3.9 Considerazione conclusive inerenti la zona dei nuclei	53
6. IL PIANO DEL PAESAGGIO	54
6.1 GLI ARRETRAMENTI DAI CORSI D'ACQUA	54
6.2 LE ZONE DI PERICOLO	55
6.3 LA ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO COMPARTO RIVA LAGO (ZPP1)	56
6.4 IL COMPARTO DI COSTA (BRIONE)	57
6.5 IL COMPARTO DI LISCEE	57

7. IL PIANO DEL TRAFFICO	58
7.1 IL CONCETTO DEI MARCIAPIEDI PRINCIPALI	58
7.2 IL SENTIERO DEL FONTILE	59
7.3 I PERCORSI CICLABILI	60
7.4 LE IMMISSIONI FONICHE SU VIA R. SIMEN	61
7.5 I PORTI	62
7.5.1 Il porto di importanza regionale di Mappo	63
7.5.2 Il porto di importanza locale Portigon	67
8. IL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	68
8.1 LE DESTINAZIONI DELLE ZONE AP-EP	68
8.1.1 Vincolo AP-EP 07 - Edificio multifunzionale del Campidoglio	68
8.1.2 Vincolo AP-EP 18 - Attrezzatura ricreativa (campo di calcio) + parcheggi di servizio	69
8.1.3 Vincolo AP-EP 30 - Area di svago a lago	72
8.1.4 Vincoli a favore del Comune	74
8.1.5 Vincoli a carico di altri Enti	75
8.2 I PARAMETRI EDIFICATORI	76
8.2.1 Vincoli a favore del Comune	76
8.2.2 Vincoli a carico di altri Enti	77
9. LE NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE (NAPR)	78
10. PROCEDURA	79

1. INTRODUZIONE

In data 9 luglio 2008 il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore del Comune di Minusio.

Nella sua approvazione il CdS ha apportato delle modifiche d'ufficio che sono già state allestite e sono state riprese nella documentazione messa online sul sito del Comune.

Inoltre il CdS non ha approvato o sospeso l'approvazione di alcuni aspetti della revisione del Piano regolatore. Contro queste decisioni il Comune ha interposto ricorso al Tribunale amministrativo, il quale nel 2009 lo ha parzialmente accolto, annullando parte delle mancate approvazioni del CdS.

Le presenti varianti fatte allestire dal Municipio concernono gli adeguamenti del PR richiesti dal Consiglio di Stato e non impugnati dal Comune oppure le modifiche confermate dal Tribunale amministrativo cantonale.

Sono inoltre elaborate alcune varianti scaturite dai problemi causati dall'applicazione delle disposizioni del nuovo PR.

La documentazione dell'adeguamento del PR è stata inviata al Dipartimento del territorio il 14 gennaio 2013 con la richiesta di Esame preliminare (EP) ai sensi dell'art. 25 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il Dipartimento ha rilasciato il suo Esame il 30 dicembre 2013.

Il Municipio dopo averlo esaminato ha richiesto una riunione con i funzionari dell'Ufficio della pianificazione locale per avere dei chiarimenti sui contenuti dell'EP, riunione che si è tenuta in data 17 aprile 2014. La stessa ha permesso di appianare alcune incomprensioni, in seguito precisate per iscritto dal Municipio con lettera di reclamo del 16 maggio 2014.

Il DT ha completato il suo Esame con la sua lettera del 23 giugno 2014 in cui precisava di non aver voluto esprimere una valutazione sull'operato del Municipio in ambito di procedure edilizie. Il DT voleva solo segnalare al Municipio di prestare attenzione alle indicazioni contenute nel documento esaminato; intendeva invitare il Municipio a verificare le incongruenze per la successiva fase pianificatoria.

Di seguito si sono avuti ulteriori abboccamenti con l'UPL, che sono scaturiti in una lettera che il Municipio in data 10 ottobre 2014 ha inviato al Dipartimento nella quale:

- avanzava la richiesta di incontri tra tecnici (UPL e pianificatore) per chiarire le osservazioni contenute nell'EP, in particolare quelle che si riferivano ad aspetti già consolidati inerenti i nuclei;
- deduceva che gran parte delle osservazioni erano da ritenere un ulteriore contributo alla lettura della sostanza edilizia dei nuclei e non dei condizionamenti per l'impostazione delle presenti varianti;
- ringraziava il Dipartimento per le suggestioni ricevute di cui poteva tener conto nel caso ritenesse in futuro di aggiornare i disposti pianificatori dei nuclei;
- affermava che nella presente fase dei lavori riteneva necessario concludere in via prioritaria la procedura delle varianti, nell'intento di chiarire la situazione giuridica dei fondi inclusi nella zona dei nuclei;
- informava pertanto che venivano proposte per l'adozione da parte del Consiglio comunale unicamente le parti oggetto delle varianti sottoposte all'EP.

Per completare la procedura inerente l'informazione e la consultazione, il Municipio ha indetto la serata informativa tenuta presso il Centro scolastico la Vignascia la sera di mercoledì 19 novembre 2014.

Dal 19 novembre al 19 dicembre 2014 gli atti pianificatori sono stati depositati con la possibilità per gli interessati di consultarli e di inoltrare al Municipio in forma scritta le proprie osservazioni.

Durante il periodo di consultazione sono state inviate 5 osservazioni, 4 da parte di proprietari privati e una a nome dell'Associazione Quartiere Rivapiana e del Comitato Salvaguardia Nuclei Minusio.

Successivamente è stata inoltrata una ulteriore osservazione da parte dell'arch. Giovanni Guscelli, alla quale il Municipio intende dare comunque risposta.

Le risposte del Municipio alle osservazioni sono riassunte nel cap. 3.

Il Municipio inoltre fa notare che per quanto riguarda la Zona mista a monte di via San Gottardo intende approfondire la situazione con ulteriori studi, in particolare la situazione delle immissioni foniche e il loro influsso sulle destinazioni d'uso.

Per la Zona dei nuclei conferma la sua intenzione di esaminare meglio la situazione degli interventi ammissibili, limitandosi in questa procedura a completare le parti non approvate nel 2008 allo scopo di non avere vuoti pianificatori nelle sue disposizioni di zona.

Con questo il Municipio sottolinea la sua intenzione di concludere al più presto la procedura di adeguamento del PR, durata quasi un decennio in ragione di procedure ricorsuali e successive decisioni da parte del Tribunale amministrativo cantonale, nonché di approfondimenti scaturiti dall'applicazione delle normative in vigore.

Il Municipio è consapevole di alcuni aspetti pianificatori non completamente assodati, ma ritiene che possano essere ulteriormente analizzati e risolti più celermente in procedure di varianti puntuali, ma che al momento attuale sia necessario disporre di un documento pianificatorio comunale concluso.

2. LE RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE

2.1 NOTE INTRODUTTIVE

L'Esame preliminare dipartimentale, secondo quanto riportato nello stesso documento al cap. **1.2 Considerazioni generali e consultazione dei servizi dell'Amministrazione cantonale** p. 2, «è strutturato in funzione di dar conto della conformità del piano di indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e del coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini. Si tratta di una verifica d'ordine generale che il Dipartimento del territorio esperisce sulla modifica presentata dal Municipio e che mira a far emergere gli aspetti delle scelte comunali che vanno corretti o completati; consentendo di anticipare ed eliminare i possibili conflitti, prima che il piano venga presentato al legislativo per l'adozione. [...] L'esame da pure indicazioni in ordine a scelte di opportunità e valutazioni tecniche che servono da suggerimento all'attenzione del Municipio, al fine di migliorare la soluzione proposta. [...]»

Le osservazioni seguono l'ordine dell'Esame preliminare, e specialmente del cap. **3. Esame di merito e conformità con la legislazione federale e cantonale** e dei suoi sottocapitoli.

In particolare, sono riprese le frasi determinanti di ogni punto, seguite dalla risposta municipale.

Il Municipio rileva inoltre che nel cap. **4 Conclusioni** si può leggere «L'Esame preliminare delle varianti solleva in alcuni casi, degli aspetti critici sui quali vi è condivisione da parte del DT.

In altri casi, il DT solleva perplessità sulle scelte operate da parte del Municipio; tali proposte necessitano quindi di un maggior approfondimento e soprattutto una giustificazione legata alla politica territoriale che il Municipio intende perseguire.»

2.2 NEL MERITO DELLE OSSERVAZIONI DELL'EP

1. Pericoli naturali

(Cap. 3.1 p. 3)

«L'accertamento delle Zone soggette a pericoli naturali per il Comune di Minusio [...] è attualmente nella sua fase conclusiva. Gli studi sono stati ultimati e presentati al Municipio e alla popolazione [...] seguirà quindi la pubblicazione del Piano delle zone di pericolo (PZP) e la sua successiva adozione da parte del Consiglio di Stato. Il Piano delle zone e il Piano del paesaggio non riportano le zone di pericolo; le stesse dovranno essere inserite a PR una volta conclusa la procedura di approvazione del PZP.»

Risposta: il Municipio fa osservare che contrariamente a quanto afferma il DT il Piano del paesaggio riporta le aree soggette ai pericoli naturali conosciute al momento della stesura dei piani della revisione del PR con relativi articoli normativi. Ora con la conclusione della procedura i piani sono stati completati con il nuovo accertamento.

2. Pericolo alluvionamento ed esondazione

(Cap. 3.1.1 pp. 4-6)

AP-EP N. 30 Area di svago a lago + Casa delle Dogane

«Per quanto riguarda il pericolo di alluvionamento ed esondazione, il DT segnala unicamente che la zona AP-EP N. 30 Area di svago a lago + Casa delle Dogane è esposta a pericolo da elevato a debole di esondazione del lago Maggiore [...].

Si chiede al Municipio di determinare per quali funzioni potrebbero essere utilizzati gli edifici esistenti in quanto, essendo soggetti ad un pericolo di alluvionamento, non saranno ammissibili destinazioni con funzioni abitative permanenti.»

Risposta: il Municipio conviene con il DT sull'opportunità di definire più precisamente la destinazione dell'edificio "Casa delle Dogane". La variante è stata completata in tal senso.

Articoli dedicati ai pericoli naturali

«Per quanto riguarda le NAPR, il PR in vigore contempla due articoli dedicati ai pericoli naturali [...]. Entrambi questi articoli non sono oggetto di modifiche in questa procedura ma, trattando del tema dei pericoli naturali, il DT invita il Municipio ad aggiornare il proprio apparato normativo [...].»

Risposta: Il Municipio accetta l'invito dipartimentale ed ha aggiornato gli articoli (vedi art. 21 e 22 NAPR).

Pericolo caduta sassi - crollo di roccia

(Cap. 3.1.2 p. 6)

«Per quanto riguarda le zone di pericolo caduta sassi e crollo roccia raffigurate nel PR in vigore [...] si sono potute stralciare e in altri sostituire le aree soggette a instabilità delle sponde [...].

L'art. 21 NAPR dovrà essere completato in riferimento ai pericoli di natura geologica come riportato al cap. 3.1.1 precedente.»

Risposta: Il Municipio condivide il suggerimento del DT di completare l'art. 21 NAPR con la definizione delle zone di pericolo essendo conclusa la procedura.

3. Spazio riservato ai corsi d'acqua

(Cap. 3. 2 pp. 6-7)

«[...] Lo spazio riservato ai corsi d'acqua per la tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque e in alcuni casi della biodiversità, devono essere fissati secondo l'art. 36a LPaC e l'art. 41a OPaC.

Il nuovo quadro giuridico introduce nuovi concetti di cui è necessario tenere conto nell'ambito di una revisione di PR. In particolare nella nuova OPaC vengono date indicazioni supplementari per i seguenti temi:

- corsi d'acqua interrati e intubati (in galleria);
- corsi d'acqua fuori zona in particolare in zona agricola;
- gestione delle distanze dai corsi d'acqua secondo il concetto di fascia - corridoio, il quale concede, a fronte di specifiche funzioni, la possibilità di ripartire lo spazio riservato ai corsi d'acqua in modo asimmetrico tra le due sponde; corsi d'acqua in zone densamente edificate;
- corsi d'acqua meritevoli di essere riqualificati (rivitalizzati), ecc.

Secondo quanto richiesto dalla Confederazione, il PR di Municipio dovrà uniformarsi al nuovo quadro giuridico entro il 31 dicembre 2018.

[...] Si invita il Comune a sottoporre preliminarmente al DT, gli adeguamenti tecnici e formali alla variante riguardante gli arretramenti dai corsi d'acqua, [...] prima della sua presentazione ufficiale al CdS per approvazione.

Si precisa infine che, fintanto che lo spazio riservato alle acque non sarà determinato e approvato a PR, tutti gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua su sedime comunale dovranno rispettare le norme transitorie delle modifiche dell'OPAc del 2011, vale a dire un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;*
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.»*

Risposta: Il Municipio fa notare che l'indicazione delle linee di arretramento dai corsi d'acqua è stato fatto sulla base delle disposizioni dell'allegato 4 dell'art. 34 cpv. 1 RLE, come d'altronde richiesto nella decisione di approvazione del PR. Prende atto che per le disposizioni derivanti dal nuovo quadro legislativo, a livello cantonale si stanno elaborando delle specifiche linee guida (vedi pto. seguente). Emanate le direttive, il Municipio provvederà a completare gli atti pianificatori mediante una variante specifica di PR.

4. Spazio riservato alle acque stagnanti

(Cap. 3.3 pp. 7-9)

«Il Consiglio federale ha emanato una serie di nuove disposizioni concernenti i corsi d'acqua e le acque stagnanti (i laghi) entrate in vigore il 1° giugno 2011.

Per quanto attiene alle rive dei laghi, l'art. 41b dell'OPAc (Spazio riservato alle acque stagnanti) prescrive che la larghezza dello spazio riservato alle acque deve essere di almeno 15 metri misurati a partire dalla linea di sponda (cpv. 1), che la larghezza dello spazio riservato alla acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire la protezione contro le piene, lo spazio necessario per una rivitalizzazione, interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio e l'utilizzazione delle acque (cpv. 2).

[...] i Cantoni devono determinare entro il 31 dicembre 2018 lo spazio riservato alle acque conformemente agli art. 41a e 41b (cpv. 1).

Finché lo spazio riservato alle acque non è determinato, le prescrizioni per gli impianti di cui all'art. 41c capoversi 1 e 2 si applicano in una fascia larga 20 metri per le acque stagnanti con una superficie superiore a 0,5 ettari (lett. c).

Sulla tematica dello spazio riservato ai corsi d'acqua ed alle acque stagnanti, secondo il nuovo quadro legislativo, sono attualmente in elaborazione a livello cantonale delle specifiche linee guida. Esse hanno il duplice scopo di orientare i comuni e gli operatori del ramo sulle basi legali che regolano la materia e sulla traduzione dei nuovi principi nei piani regolatori comunali, fornendo gli elementi essenziali per facilitare la ricerca di soluzioni pragmatiche ai problemi. [...]

Nel caso concreto, benché i principi per la definizione dello spazio riservato alle acque secondo la nuova LPAc e OPAc [...] possano trovare delle similitudini con la protezione delle rive dei laghi (zona ZPP1) già in vigore nel PR, il nuovo quadro legislativo introduce delle opzioni e modifiche delle quali è necessario tenere conto. [...] Il Municipio dovrà, mediante l'allestimento di una variante di PR, adeguare il proprio strumento pianificatorio al quadro giuridico in vigore (vedi cap. 3.2 e 3.3).»

Risposta: Il Municipio provvederà a completare gli atti pianificatori, una volta emanate le linee guida da parte del DT mediante una variante specifica di PR.

5. Comparto di Ronco di Bosco

«Nell'ambito della revisione del PR di Minusio, il Comune aveva proposto per questo comparto una nuova zona edificabile a ridosso della strada comunale per una profondità di circa 20 ml. Il CdS per motivi paesaggistici e di contenibilità del PR non aveva approvato la nuova zona edificabile. I proprietari avevano quindi ricorso in seconda istanza; ricorso respinto dal tribunale cantonale amministrativo (Tram).

Il Municipio ritiene che la non approvazione dell'estensione di zona edificabile abbia creato una situazione di disparità di trattamento rispetto ai due comparti posti anch'essi a monte di via Moranda. In particolare, il Municipio fa forza del fatto che la situazione si sarebbe modificata a seguito della decisione del Tribunale. Il comparto ubicato nella parte finale di via Moranda [...] è stato infatti inserito in zona edificabile dal Tribunale cantonale amministrativo [...] in quanto ampiamente edificato.

Il Municipio propone quindi una zona speciale Ronco di Bosco distinguendo al suo interno le parti edificabili e quelle a verde.

[...] Il Municipio non accompagna la proposta con un'analisi delle unità insediative atte a giustificare un'eventuale ampliamento della zona edificabile, e ciò, nonostante, si proponga un aumento della zona edificabile e delle superfici costruibili.

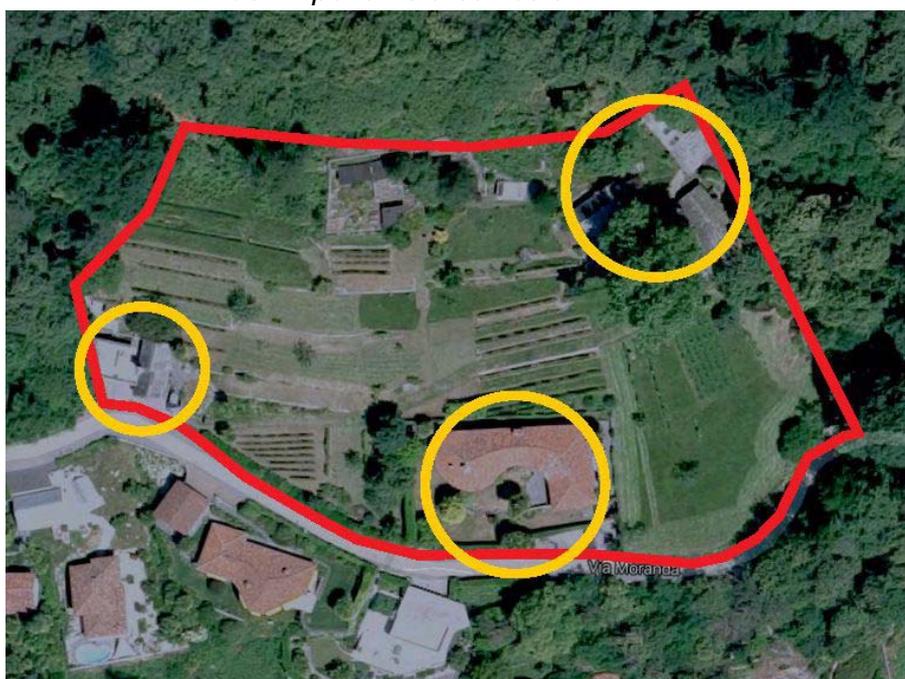
[...] *Il comparto di Ronco di Bosco ha il pregio paesaggistico riconosciuto e in tal senso andrebbe per quanto possibile preservato, ponendo le basi per una corretta e duratura gestione dell'importante area libera presente ai margini del bosco.*

[...] *L'apparato legislativo oggi in vigore non prevede eccezioni in termini di nuove zone edificabili nemmeno in funzione della protezione del paesaggio rurale.*

In conclusione il DT non può che confermare quanto già scritto e deciso in precedenza dal CdS e dal Tram. La proposta non può che essere preavvisata negativamente.»

Risposta: Il Municipio ritiene ancora valide le motivazioni alla base dell'azzoneamento proposto. In particolare:

- le quantità edificatorie sono irrisorie rispetto alla contenibilità complessiva del PR (sostanzialmente gli interventi ammessi riguardano edifici esistenti);
- le aree edificabili sostanzialmente confermano anche spazialmente l'uso abitativo del comparto in quanto ubicate in corrispondenza di edifici esistenti (vedi fotografia aerea seguente);
- Il Municipio, adeguandosi parzialmente alle richieste scaturite dall'EP, decide di limitare ulteriormente le possibilità edificatorie ai soli comparti già edificati nell'intento di facilitare l'inserimento del comparto in zona edificabile. Questo allo scopo di costituire un adeguato incentivo per la salvaguardia e valorizzazione del rimanente spazio verde, considerato l'obbligo di utilizzo agricolo estensivo previsto dalla scheda grafica. Questo risponde, a mente del Municipio, alla richiesta del DT di porre "le basi per una corretta e duratura gestione dell'importante area libera..."



Comparto Ronco di bosco

6. Comparto Costa (Brione)

(Cap. 3.5 p. 10)

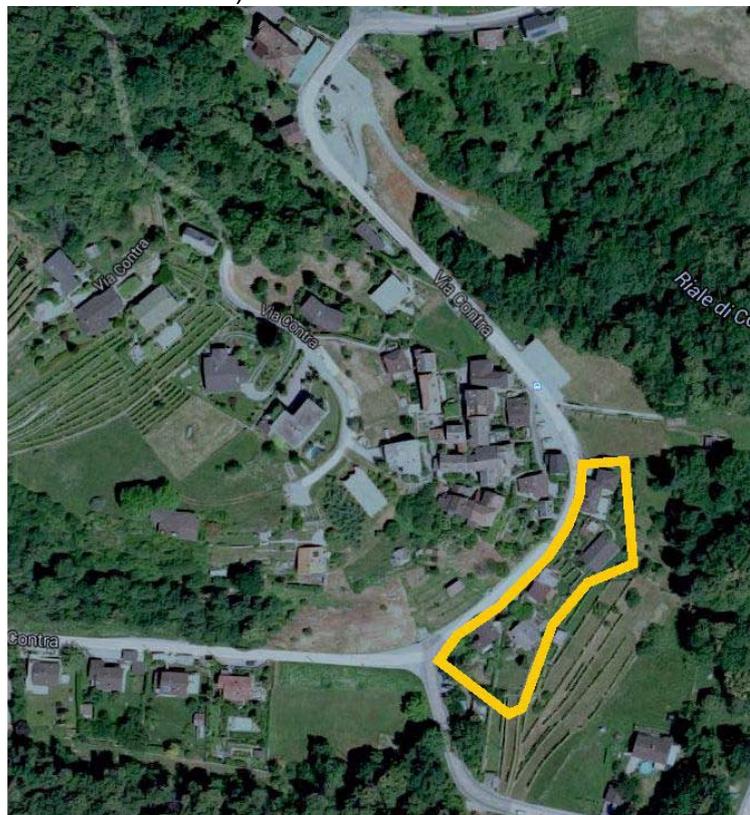
«Il comparto Costa [...] era stato proposto in sede di revisione del PR, come ampliamento della zona edificabile. L'inserimento di questi fondi in zone R2 non è stata approvata dal CdS [...].

Il Municipio propone nuovamente la medesima destinazione d'uso [...] riducendo però la superficie edificabile, ovvero comprendendo in zona edificabile solo le superfici edificate.

[...] Sulla base di quanto suddetto, il DT preavvisa negativamente la variante proposta che resta contraria al diritto in materia.»

Risposta: Il Municipio ritiene di ribadire la sua impostazione. Infatti, contrariamente a quanto ipotizza il DT, la zona non costituisce una micro-zona a sé stante, bensì è la continuazione del nucleo di Costa posto sull'altro lato della strada in territorio di Tenero-Contra (vedi fotografia aerea seguente).

A mente del Municipio la zona non costituisce un ampliamento, bensì un adeguamento della zona edificabile (sono considerate unicamente le parti edificate dei fondi).



Comparto Costa (Brione)

7. Comparti per i quali si propone la loro attribuzione a zona di riserva

«La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) prevede la possibilità di disporre di tre tipi di zone:

1. le zone edificabili (art. 15 LPT) [...]
2. le zone agricole (art. 16 LPT) [...]
3. le zone protette (art. 17 LPT) [...]

La medesima Legge prevede, inoltre, di delimitare altre zone e comprensori (art. 18 LPT) stabilite dal diritto cantonale.

In applicazione dell'art. 18 LPT, la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) annovera tra i vari tipi di zona quella di riserva.

[...] La giurisprudenza ammette pertanto due condizioni per le quali la zona di riserva è ammissibile: incertezza di destinazione d'uso e aree presumibilmente occorrenti all'edificazione nel periodo successivo alla validità de PR.

Tali condizioni sono poi state riviste con la nuova Legge sullo sviluppo territoriale che restringe le condizioni d'applicazione della zona di riserva. L'art. 7 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale definisce infatti la zona di riserva come quella che

"comprende i terreni per i quali è incerta la futura destinazione pianificatoria".

Ragione per cui l'assegnazione di una superficie alla zona di riserva non può quindi eludere dal corretto dimensionamento del PR.

[...] Il DT ricorda che, oltre alla zona di riserva, la Lst e il rispettivo regolamento (RLst), contemplano anche la zona senza destinazione specifica. [...]

Visto quanto sopra e richiamata la decisione del CdS, il DT ritiene non vi siano le condizioni per preavvisare favorevolmente la proposta municipale.

Per il Comparto sopra Baronata, il Comparto sopra Roccabella, il Comparto Alla Pezza - Noledo, il Comparto Pianacci - Ronchetti non vi sono le premesse per renderli edificabili con contenuti residenziali e non vi sono di conseguenza dubbi circa la destinazione agricola dei fondi. Gli stessi si presentano infatti edificati puntualmente, ma nella sostanza costituiscono delle fasce agricole, con funzione protettiva. [...]

[...] Diverso è il caso del Comparto Costa, il quale di per se costituisce una microzona composta da sei costruzioni. [...] In questo caso, il comparto potrebbe, in alternativa alla zona agricola, dopo attenta valutazione e giustificazione essere attribuito alla zona senza destinazione specifica.»

Risposta: Il Municipio prende atto delle osservazioni del DT in particolare quelle che si riferiscono alla giurisprudenza intervenuta nel frattempo riguardanti le zona di riserva e

su queste basi accetta di proporre l'azzonamento in zona agricola dei comparti oggetto di variante.

8. Nuovi limiti della zona edificabile dei mappali N. 2022 e 4166

(Cap. 3.7 p. 13)

«Il Municipio propone l'inserimento di parte del fmn 2022 in zona residenziale estensiva R2. [...] La proposta è preavvisata favorevolmente.

Il Municipio propone anche l'inserimento in zona edificabile dello scorporo di terreno del fmn 4166 [...] Trattandosi di un piccolo adeguamento anche questa proposta è preavvisata favorevolmente.»

Risposta: il Municipio prende atto con soddisfazione che il DT condivide le due proposte.

9. Disciplina della zona mista

(Cap. 3.8 pp. 13-17)

Impostazione

«Nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR del 9 luglio 2008, il CdS non ha approvato la zona mista per questioni foniche e urbanistiche. [...]

Il Municipio riprende per lo più la proposta pianificatoria presentata per l'approvazione della revisione, proponendo una zona mista che si estende per una profondità di ca. 30 ml, mantenendo quale obiettivo principale quello di determinare un fronte urbano (con contenuti meno sensibili al rumore) che permetta di attuare un "effetto barriera fonica" per le zone residenziali retrostanti.

Destinazione d'uso

«Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il Municipio propone una zona mista la cui destinazione principale è quella di attività commerciali e di servizio, nonché quelle artigianali, compatibili con la destinazione preponderante di zona [...] e ammette una quota residenziale pari al 50%.

Così come già esplicitato in sede di approvazione, l'assegnazione di un GdS pari a III implica la presenza di una quota residenziale minoritaria rispetto agli altri contenuti aventi una sensibilità minore al rumore. Nella presente proposta, il Municipio ammette invece una quota paritaria tra i contenuti residenziali e le altre destinazioni ammesse. Già solo per questo la proposta del Municipio non risolve il problema segnalato dal CdS.

A maggior ragione la stessa non può trovare una condivisione in ragione di quanto proposto nel cpv. 2 dell'art. 29 che recita:

"In casi eccezionali, sono ammesse deroghe secondo le disposizioni dell'art. 38.ter NAPR."

[...] Il DT ricorda che, in generale, l'istituto della deroga ha lo scopo di consentire eccezioni quando, in casi particolari, una rigida applicazione del regime ordinario si riveli eccessivamente gravosi per il singolo senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.

[...] Ammettendo tali deroghe, sarebbe quindi possibile, realizzare completamente o parzialmente una zona residenziale in contrasto con la destinazione principale della zona, con parametri edificatori della zona mista, che sono maggiori rispetto a quelli di una zona prettamente residenziale e nuovamente verrebbero assegnati due GdS differenti alla medesima zona, anche se in deroga.

Tale disciplina entra in contrasto con quanto prevede lo stesso capoverso 2 dell'art. 29, ovvero il divieto di realizzare residenza al piano terreno e anche con l'art. 43 OIF.»

Fronte urbano

«Il secondo tema è costituito dalle caratteristiche del fronte urbano: la zona è contraddistinta da un i.s. pari a 1, da una linea di costruzione fissata a 4 ml dal ciglio stradale e una linea di arretramento a c. 20 ml sempre dal ciglio. Lo spazio tra quest'ultimo e la linea di costruzione deve rimanere libera e aperta all'uso pubblico, ma i privati possono eseguire opere di arredo, sulla base di indicazioni fornite dal Comune, e posteggi privati al servizio dei contenuti commerciali [...] Per quanto riguarda l'i.s. pari a 1, si ricorda che il CdS, non avendo approvato la zona mista nell'ambito della revisione del PR, ha temporalmente reintrodotta il PR del 1989. [...] (L')importante aumento di indice deve essere [...] motivato e giustificato. [...] La proposta appare ancora più stridente, considerando il cpv. 5 dell'art. 29 NAPR nel quale il Municipio prevede la possibilità di assegnare dei bonus [...].

Per quanto riguarda l'impostazione urbanistica del fronte [...], il DT ribadisce quanto già il CdS ha scritto in ambito di approvazione in merito alla necessità di stabilire un'altezza minima e agli effetti controversi riconducibili alla facoltà di avere sia la linea di costruzione sia la linea di arretramento.

Per quanto riguarda l'altezza, sarebbe opportuno che il Municipio stabilisse, mediante una valutazione fonica, l'altezza minima della ZM in grado di costituire la barriera antirumore auspicata. La stessa dovrà poi essere valutata e fissata anche

in base agli obiettivi urbanistici che si vogliono raggiungere (3 piani di cui il piano terreno commerciale).»

Caratterizzazione dello spazio compreso tra la linea di allineamento e il sedime stradale

«Esso risulta essere uno spazio privato, con forti connotati pubblici, importante sia dal profilo funzionale (accessi) che di qualità urbana.

Nel cpv. 3 dell'art. 29, il Municipio propone la disciplina dello spazio compreso tra il ciglio stradale e la linea di allineamento in base a un progetto unitario. Il DT condivide il principio di voler affermare un certo disegno urbanistico omogeneo al fronte stradale. Tuttavia mal si comprende come in questo disegno possa trovare giustificazione la facoltà di realizzare posteggi di corta durata a servizio delle attività commerciali [...]

Non è in ogni caso possibile ammettere la realizzazione di posteggi privati in questo spazio in quanto verrebbero a crearsi delle situazioni di conflitto e di pericolo per i pedoni; le manovre di parcheggi pregiudicherebbero inoltre la fluidità e la sicurezza del traffico sulla strada cantonale.

Il DT si esprime quindi favorevolmente sul concetto urbanistico che il Municipio intende perseguire. La determinazione degli indici e dei parametri urbanistici necessitano di essere rivisti in funzione delle osservazioni sopra riportate.»

Risposta: il Municipio decide di approfondire ulteriormente la questione della zona mista, anche sulla base delle suggestioni fatte dal DT nel suo EP. Per questa ragione, la zona mista non viene affrontata in questa procedura, ma rimandata a una fase successiva per permettere ulteriori studi, in particolare sulle immissioni foniche.

10. Piani dei nuclei di Minusio, Rivapiana e Mondacce

(Cap. 3.9 pp. 17-24)

«In generale, il PR del Comune di Minusio disciplina, per i tre nuclei storici (Minusio, Rivapiana e Mondacce) gli interventi ammessi tramite dei Piani di dettaglio. Nell'ambito dell'approvazione della revisione, il CdS ha approvato i perimetri e la disciplina della zona dei nuclei nonché i contenuti dei singoli Piani di dettaglio ad esclusione dei "nuovi ingombri ammessi" e dei "comparti con nuove edificazioni". [...] La documentazione consegnata inizialmente per l'Esame preliminare non era comprensiva né di analisi dello stato attuale né delle giustificazioni delle scelte operate. Il Municipio ha quindi elaborato un "Rapporto di pianificazione

complementare (26 aprile 2013)" atto a meglio esplicitare le motivazioni atte ad avvallare i "nuovi ingombri ammessi" e i "comparti con nuove edificazioni" proposti.

Rispetto a quanto presentato in sede di revisione, il Municipio ha aggiunto nella disciplina dei nuovi comparti l'altezza da rispettare [...]. In alcuni casi, il Municipio ha anche rivisto le estensioni e le dimensioni dei nuovi volumi proposti.

Vi è dunque una maggiore attenzione alla disciplina della zona.

Al di là dell'altezza, [...] il Municipio non fissa ulteriori prescrizioni, rimandando come già detto a delle direttive municipali sull'attuazione e sulla costruzione dei vari tipi di manufatti.

Il DT non condivide una simile impostazione e, come già affermato in sede di approvazione della revisione del PR, ritiene che nelle NAPR debbano essere fornite indicazioni circa i parametri e le modalità di intervento da attuare, a seconda delle specificità del luogo [...].

Il Municipio non ha di fatto compiuto un'analisi della sostanza edilizia presente quale base per giustificare le proposte pianificatorie. Si chiede che questa lacuna venga colmata.

Nel merito della disciplina, il DT non può che ribadire la necessità di fornire dei parametri edificatori ulteriori per queste superfici edificabili. [...]

Pur non entrando nel merito del rispetto delle procedure edilizie, il Municipio è oggi confrontato con uno stato di fatto, come ad esempio costruzioni di notevoli dimensioni con tipologia architettonica moderna, in contrasto con la disciplina [...].

Il DT chiede al Municipio da un lato di verificare l'inserimento di questi nuovi stabili tra gli edifici determinanti il tessuto tradizionale [...] e dall'altro a volersi determinare in modo tale che le domande di costruzione possano essere rilasciate in conformità con il PR.»

Risposta: il Municipio affronta dettagliatamente le osservazioni del DT nel cap. 2.3 al quale si rimanda.

11. Beni culturali d'interesse locale e zone d'interesse archeologico (art. 25-27 NAPR)

(Cap. 3.10 p. 24)

«In anni recenti il Servizio inventario dell'UBC ha raccolto nuove informazioni circa i beni culturali meritevoli di tutela locale ai sensi della LBC esistenti sul territorio di Minusio. Per il tramite dei servizi del DT, sarà inviato al Municipio l'elenco dettagliato e aggiornato dei beni culturali, in modo che possa essere preso in considerazione per l'elaborazione dei documenti definitivi, da sottoporre al Legislativo comunale [...].

In questo ambito verranno verificate anche eventuali modifiche circa le zone di interesse archeologico già in vigore.

Si ribadisce che il Comune è tenuto a prendere in considerazione le proposte di beni culturali locali trasmesse dal Cantone nel 2008 [...].»

Risposta: il Municipio ricorda che per il tramite dell'Ufficio tecnico ha già richiesto all'UBC informazioni circa l'inventario degli edifici ritenuti degni di tutela a livello locale. La risposta è stata che l'inventario era in fase di allestimento. Al momento della consegna della documentazione, il Municipio vaglierà le proposte e provvederà a completare i documenti pianificatori e a modificare, se del caso, anche l'estensione delle zone di interesse archeologico mediante una variante specifica di PR.

12. Zona di protezione del paesaggio comparto riva lago (ZPP1)

(Cap. 3.11 pp. 24-25)

«[...] il consiglio di Stato aveva condiviso la ZPP1 e, nel contempo, chiesto al Comune di estenderne il perimetro fino al limite della linea ferroviaria [...].

Il Municipio non ha dato seguito a questa richiesta in quanto ritiene che questo provvedimento impedirebbe qualsiasi intervento sui sedimi posti a monte della riva (es. costruzione di nuovi edifici). La delimitazione della ZPP1 proposta rimane pertanto tale.

Al riguardo si osserva che, come è stato precisato nella citata decisione, nel caso della riva del lago di Minusio si è confrontati con due realtà differenti: la parte più naturale indicata nel Piano del paesaggio quale ZPP1 e la parte antropizzata, che necessita anch'essa di una tutela paesaggistica [...].

[...] L'adeguamento degli atti e, segnatamente, dell'art. 19 delle NAPR con le precisazioni del caso, è sicuramente un mezzo efficace per raggiungere questo obiettivo.

Il DT chiede nuovamente al Municipio di affrontare il tema considerando gli aspetti sopra menzionati.»

Risposta: il Municipio è cosciente dell'importanza del comparto a lago e della sua tutela con la ponderazione dei vari interessi. Ritiene che le disposizioni in vigore garantiscano sufficientemente la tutela del comparto, affrontato con un articolo specifico (art. 33 lett. b Area speciale a lago). In particolare l'agire della Commissione speciale che veglia attentamente sugli interventi in zona.

13. Comparto di Liscee

(Cap. 3.12 pp. 25-26)

«Nell'ambito della decisione di revisione del PR, il CdS non ha approvato l'ampliamento di zona edificabile in località Liscee [...].

Il Municipio ritiene di non assegnare alcuna destinazione d'uso ai fondi N. 2229 e 2232 in quanto già attribuiti alla zona di protezione del paesaggio ZPP4.

[...] il Municipio ha stabilito una zona protetta ai sensi dell'art. 17 LPT per tutelare un paesaggio particolarmente significativo di cui i fondi in oggetto fanno parte. Il DT non comprende per quale ragione i fondi non possano essere comunque attribuiti anche alla zona agricola.

La giustificazione del Municipio alla proposta di una dimensione troppo esigua delle superfici non è, a mente del DT, una motivazione sufficiente per non assegnare una destinazione d'uso al comparto. [...]

Risposta: il Municipio ribadisce che i fondi hanno una superficie esigua (circa 1'500 mq) e dunque pochi per costituire un comparto agricolo e che sono già azionati come zona di protezione come prescritto dalla LPT. L'assegnazione alla zona agricola sembra frutto di eccessivo formalismo. Ma considerato che non ci sono indicazioni contrarie, il Municipio accetta di inserire le due particelle e gli scorpori non boschivi dei fondi N.2230-2233-2855 in zona agricola.

14. Pista ciclabile

(Cap. 3.13 p. 26)

«La pista ciclabile indicata nell'estratto del piano del traffico è riportata in modo errato in quanto si tratta di un percorso ciclabile e come tale deve figurare unicamente in una tavola complementare, così come l'itinerario ciclabile di interesse nazionale lungo via alla Riva.»

Risposta: il Municipio prende atto dell'osservazione dipartimentale e accetta il suggerimento di riprendere le indicazioni in una tavola complementare. Il documento *Tavola dei percorsi ciclabili* viene completato con l'indicazione del percorso ciclabile su via alla Riva, via R. Simen, via Borengo e via Rivapiana.

15. Immissioni foniche su via Simen

(Cap. 3.14 p. 26)

«Il Municipio, con l'ausilio di una perizia fonica, ha determinato e inserito nel Piano delle zone le fasce i cui VLI sono probabilmente superati per gli assi viari principali [...] Il DT suggerisce di modificare l'articolo [...]»

Risposta: il Municipio prende atto che le indicazioni grafiche indicate nel piano sono corrette e accetta il suggerimento, modificando di conseguenza il testo dell'articolo 38bis.

16. Porti: porto a Mappo e porto Portigon

(Cap. 3.15 pp. 26-30)

Porti

«Il Municipio propone la delimitazione della zona AP-EP del porto di Mappo e quello del Portigon a Rivapiana, così come richiesto dal CdS nella decisione governativa di approvazione della revisione del PR. Dalla documentazione presentata, ed in particolare dal Rapporto di pianificazione, emerge l'intenzione del Municipio di ampliare sensibilmente la capacità dell'esistente porto Mappo aggiungendovi 200 nuovi posti barca, da sommare ai 185 già realizzati. [...]

Di principio non possono quindi essere prese in considerazione richieste di incremento dei posti barca senza una corrispettiva eliminazione di altrettanti posti barca presenti nei campi boe oppure conflittuali e disseminati lungo le rive. [...]

Tenendo conto di quanto sopra riportato, affinché si possa operare un soddisfacente riordino delle rive del lago in territorio di Minusio, il totale di posti barca che dovrebbe essere trasferito nella struttura di Mappo è di ca. 150. [...]

Il DT esprime dunque un preavviso negativo in merito all'ampliamento di 200 nuovi posti barca..»

Risposta: il Municipio comunica al DT di aver già intrapreso i passi per uno studio anche dal profilo tecnico del porto regionale di Mappo, in particolare per l'ampliamento della struttura esistente. La variante riprende i risultati degli studi finora effettuati e fissa un ampliamento massimo di 150 posti barca.

Il Portigon invece viene confermato nella sua capienza attuale.

Area tecnica di interesse pubblico

«La crescente pressione per l'acquisizione di spazi lungo le rive dei laghi Verbano e Ceresio e la specializzazione sempre maggiore delle funzioni che lungo le stesse si sono consolidate, hanno portato da una parte alla contiguità di attività incompatibili fra di loro, dall'altra alla scomparsa delle aree di servizio e di supporto per le attività legate alla navigazione sul lago. [...]

Nell'ambito dello studio generale relativo al recupero delle rive dei laghi (studio di base del PD) si è quindi ritenuto prioritario identificare, per ogni bacino, una superficie, riparata dal moto ondoso, con facilità di accesso, raccordabile alla rete ferroviaria, da dedicare alle attività di supporto della navigazione, siano esse cantieristiche o commerciali. Per quanto riguarda il Verbano, trattasi dell'area del porto comunale - area sportiva Mappo. [...].

Il Municipio è invitato a tener presente le esigenze della pianificazione d'ordine superiore, in particolare evitando di adottare misure che possano impedire il futuro raggiungimento degli obiettivi al riguardo.»

Risposta: il Municipio ritiene che gli attuali azionamenti (in particolare il posteggio pubblico) di principio non siano conflittuali con le necessità indicate nel PD di raggiungere la riva lago o il porto regionale

17. Zone AP-EP

(Cap. 3.16 pp. 30-31)

«Il Municipio propone tre modifiche per attrezzature ed edifici pubblici [...].

Per quanto riguarda la modifica del vincolo AP-EP 07 [...] il DT esprime un preavviso favorevole.

La modifica della zona AP-EP 18 solleva invece delle questioni che necessitano degli approfondimenti [...]

La modifica della zona AP-EP 30 è condivisa [...]. Il DT chiede dunque di precisare le utilizzazioni che il Municipio intende proporre per gli edifici di questa zona. [...]

Il DT invita il Municipio a estendere la riflessione della disciplina delle zone di interesse pubblico a tutte le zone AP-EP codificate nel PR, modificando l'art. 58 NAPR e inserendo per ciascuna AP-EP (in particolare per gli edifici pubblici) gli indici e i parametri edilizi più idonei.»

Risposta: il Municipio prende atto delle osservazioni dipartimentali. È d'accordo di precisare l'utilizzazione dell'edificio della zona AP-EP 30, comunica al DT di aver intrapreso uno

studio del Comparto Casa Rea, in cui determinerà l'utilizzazione di tutte le aree.

Informa il DT che la riflessione sulla disciplina delle zone AP-EP è già stata fatta ed è riportata nelle pagine 22-25 del Rapporto di pianificazione delle varianti esaminate. In particolare, il cap. 6.2 definisce nel dettaglio i parametri delle zone AP-EP come richiesto dal DT. Le tabelle saranno parte integrante dell'art. 58 NAPR.

18. Norme

(Cap. 3.17 pp. 31-33)

«Art. 12 Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici, antenne paraboliche

Art. 15 Incentivi per il risparmio energetico

Art. 19 Zona di protezione del paesaggio

Art. 29 Zona mista (ZM)

Art. 30 Zona residenziale intensiva (R5)

Art. 31 Zona residenziale semi-intensiva (R4)

Art. 34.bis Zona speciale Ronco di bosco (ZSRB)

Art. 36 Zona residenziale-artigianale di Mappo

Art. 37.bis Zona di riserva

Art. 38.ter Deroghe alle destinazioni ammesse nella zona mista

Art. 39 Zona dei nuclei

Art. 42 Edifici determinanti il tessuto tradizionale

Art. 43 Nuovi ingombri ammessi

Art. 46 Comparto con nuove edificazioni

Art. 56 Porto di interesse regionale Mappo

Art. 56.bis Porto di interesse locale Portigon [...].»

Risposta: il Municipio provvederà a verificare eventuali adattamenti conseguenti alle decisioni esposte nei punti precedenti.

2.3 OSSERVAZIONI CONCERNENTI I NUCLEI

In questo capitolo, di carattere tecnico, comprende unicamente le osservazioni specifiche fatte dal Dipartimento nel suo Esame preliminare concernente i nuclei (cap. 3.9 pp. 17-24)

1. Considerazione generale

Il Municipio riafferma, come riportato nel cap. 2.1, che la variante di adeguamento della Zona dei nuclei deve riferirsi unicamente ai "nuovi ingombri ammessi" e ai "comparti con nuove edificazioni" (indicazioni grafiche e disposizioni edificatorie). Per tutto il resto, la Zona dei nuclei è già stata approvata dal CdS. Il Municipio non comprende dunque perché l'Esame preliminare - che si ricorda dovrebbe essere una "verifica d'ordine generale" (art. 25 cpv. 2 Lst), mentre l'art. 25 cpv. 3 Lst specifica che "il Dipartimento si esprime sulla conformità del piano con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e sul coordinamento con le pianificazioni dei comuni vicini" - ritorni sulle scelte effettuate per disciplinare la zona nucleo. Scelte che già hanno superato il vaglio dei proprietari direttamente interessati. Infatti, contro il disciplinamento della zona adottato dal Consiglio comunale era stato inoltrato un solo ricorso, di carattere puntuale.

2. Obiettivi del Piano dei nuclei

(Cap. 3.9 pp. 17-18)

«*Gli obiettivi del Piano di dettaglio proposti sono:*

- 1. limitare gli interventi di tutela ai monumenti storici di interesse cantonale e locale e agli spazi pubblici che li circondano;*
- 2. estendere la tutela anche agli spazi pubblici o liberi ancora caratterizzati dalla presenza di muri di cinta e di portali;*
- 3. individuare quei nuclei o parti di nuclei dove l'edilizia rurale preindustriale ha mantenuto almeno parte delle sue caratteristiche (tipologie, volumetrie, aperture, ballatoio);*
- 4. estendere la tutela anche agli edifici otto- e novecenteschi più significativi.*

Per i tre nuclei il Municipio, in termini generali, propone la tutela, il ripristino e la realizzazione degli elementi costruttivi:

- che caratterizzavano gli spazi pubblici antichi: muri di cinta molto alti sormontati da pergolati di pietra e interrotti da portali;*
- che caratterizzavano l'edilizia privata: fabbricati di due o tre piani muniti di ballatoi che danno generalmente su delle corti interne o sugli orti anti e retrostanti.»*

Risposta: Gli obiettivi e le regole di intervento sembrano siano chiare al Dipartimento, che riprende quanto indicato nei cap. 2.4 e 2.5. Il Municipio ribadisce quanto indicato nei cap. 2.2 e 2.3 del Rapporto di pianificazione complementare che descrivono la situazione attuale delle zone dei nuclei del Comune. Dalla loro lettura, si ricava come l'edilizia tradizionale sia poco presente sul territorio comunale e che dunque la sua tutela vada limitata agli edifici ancora rimanenti e si debba intervenire piuttosto negli spazi pubblici, questi ancora percepibili.

3. Interventi proposti: nuovi ingombri ammessi

(Cap. 3. 9 pp. 18-19)

«[...] *Rispetto a quanto presentato in sede di revisione, il Municipio ha aggiunto nella disciplina dei nuovi comparti l'altezza da rispettare [...] In alcuni casi, il Municipio ha anche rivisto le estensioni e le dimensioni dei nuovi volumi proposti [...] Al di là dell'altezza, che risulta essere un parametro fondamentale soprattutto all'interno dei nuclei, il Municipio non fissa ulteriori prescrizioni, rimandando, come già detto a delle direttive sull'attuazione e sulla costruzione dei vari tipi di manufatti.*

Il DT non condivide una simile impostazione e, come già affermato in sede di approvazione della revisione del PR, ritiene che nelle NAPR debbano essere fornite

delle indicazioni circa i parametri e le modalità di intervento da attuare, a seconda della specificità del luogo, ad esempio, i materiali da utilizzare, le demolizioni e ricostruzioni, ecc. [...]»

Risposta: La tutela è limitata agli edifici da proteggere (art. 41 NAPR) e alle facciate qualificanti gli spazi pubblici (art. 42 cpv. 2 NAPR) che devono essere conservati rispettando le forme architettoniche e gli eventuali elementi decorativi. Per il resto sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni o riattazioni che devono essere eseguite rispettando le caratteristiche tipologiche, costruttive e volumetriche degli edifici esistenti. Il nuovo edificio dovrà armonizzarsi con le costruzioni limitrofe e contribuire a ricostruire il tessuto urbano (art. 39 cpv. 2 NAPR). Va inoltre sottolineato che gli ingombri indicati nei piani non sono obbligatori ma solo dei massimi, e che costituiscono un'indicazione di dove è auspicabile costruire per garantire da un lato la conservazione degli spazi aperti e dall'altro per delimitare con precisione i limiti del comparto. Tant'è che l'art. 43 NAPR specifica *"sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni e nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano"* (cpv. 1) e *"l'ubicazione della nuova costruzione dovrà essere precisata nell'ambito dei progetti in esame"* (cpv. 2). Il cpv. 3 fissa anche le altezze massime concesse, premettendo la riserva dei diritti dei terzi.

Il Municipio ritiene sufficienti le disposizioni pianificatorie proposte, considerando oltre tutto che ogni singolo intervento nei nuclei viene sistematicamente sottoposto all'esame della Commissione di esperti.

Procedura che garantisce un approccio assolutamente pragmatico e non solo formale a tutto vantaggio della salvaguardia dei nuclei.

4. Interventi proposti: comparti con nuove edificazioni

(Cap. 3.9 p. 19)

«[...] i "comparti con nuove edificazioni" sono disciplinati dall'art. 46 NAPR. [...] Anche per questi casi [...] il Municipio aggiunge unicamente il parametro relativo all'altezza; non è quindi chiaro se l'intenzione sia quella di mantenere gli ingombri esistenti ed eventualmente ampliare l'esistente oppure quella di demolire l'esistente e ricostruire.

Il Municipio non ha di fatto compiuto un'analisi della sostanza edilizia presente quale base per giustificare le proposte pianificatorie. Si chiede quindi che questa lacuna venga colmata.

Nel merito della disciplina, il DT non può che ribadire la necessità di fornire dei parametri edificatori ulteriori per queste superfici edificabili.»

Risposta: Il Municipio ribadisce quanto affermato nei punti precedenti sulle indicazioni contenute nel Rapporto di pianificazione complementare (ora ripreso nel cap. 5.3) e rammenta che l'art. 46 NAPR prevede esplicitamente la possibilità di nuove costruzioni, le quali possono essere ricostruzioni, ampliamenti o nuove edificazioni. Il Municipio fa inoltre notare che buona parte dei comparti sono costituiti da fondi sostanzialmente liberi da costruzioni e dunque gli interventi sono per lo più nuove costruzioni, per cui il dilemma sollevato dal DT esce ridimensionato. Il Municipio ritiene sufficienti le disposizioni pianificatorie proposte. Procedura che garantisce un approccio assolutamente pragmatico e non solo formale a tutto vantaggio della salvaguardia dei nuclei.

5. Nucleo di Mondacce

(Cap. 3.9 pp. 19-20)

«L'insediamento storico di Mondacce presenta delle qualità paesaggistiche degne di nota [...] Lo spazio dei vicoli risulta relativamente ben conservato e le ampie aree libere ancora esistenti ai margini lasciano leggibile la presenza dell'insediamento all'interno del paesaggio.

Occorrerebbe concentrare le risorse per portare a termine in modo compiuto l'intervento di valorizzazione realizzato al centro del paese e identificabile con la nuova struttura destinata a posteggio.»

Risposta: Il Municipio prende atto che il DT condivida in generale l'impostazione pianificatoria prevista per il nucleo di Mondacce. Infatti, sono numerosi gli edifici segnalati come da tutelare nelle loro parti (facciate in particolare). Gli altri interventi edilizi si limitano al completamento dell'edificazione, conservando gli spazi liberi pregiati.

Alcune proposte risultano problematiche e di difficile comprensione. [...]

Nel dettaglio [...]:

Fondo 449

«L'edificio presenta già oggi una dimensione decisamente importante. Non sono chiare le ragioni che abbiano portato il Municipio a proporre un nuovo ampliamento [...].»

Risposta: La scelta è motivata dalla volontà di chiudere il fronte del nucleo verso sud, e di concedere la possibilità di edificare ulteriormente su un fondo di notevoli dimensioni sfruttando parte dell'edificio minore presente sul mappale. Questo pur mantenendo una rispettabile area libera sulla particella.

Fondo 451

«L'edificio attuale ha una forma relativamente complessa e verosimilmente è già stato oggetto di un ampliamento [...].»

Risposta: Come detto sopra, la scelta è motivata dalla volontà di chiudere il fronte del nucleo a sud.

Fondo 348

«Nel merito della proposta oggetto di complemento da parte del Municipio non vi sono particolari osservazioni.»

Risposta: Si prende atto che il DT concorda con la soluzione scaturita dalla domanda di costruzione.

Fondo 363

«L'ampliamento proposto risulta critico in quanto andrebbe ad oscurare l'edificio principale esistente [...].»

Risposta: La scelta è motivata dalla volontà di concedere una sufficiente superficie utilizzabile all'edificio sul fondo 363 con la chiusura del vicolo.

Fondo 399

«La situazione esistente meriterebbe una riqualifica; un ampliamento di questo tassello comporterebbe la perdita di visibilità degli edifici retrostanti che portano grande qualità all'affaccio verso lo spazio centrale del nucleo [...].»

Risposta: La scelta è motivata dalla volontà di concedere una sufficiente superficie utilizzabile all'edificio sul fondo N. 399.

Fondo 382

«Il tassello proposto risulta essere fuori scala rispetto all'esistente e andrebbe ad occupare un giardino terrazzato [...].»

Risposta: Si ribadisce che l'indicazione dell'ingombro ammesso va intesa come un massimo e non un obbligo. Le limitazioni sono determinate anche da altri vincoli (ad esempio, la distanza dal corso d'acqua) e l'altezza di riferimento (colmo dell'edificio sul fondo 377).

Fondi 383 e 384

«Si tratta di una superficie libera di correlazione del nucleo che dovrebbe essere conservata; tuttavia un'edificazione contenuta, posta sul fondo 384 non genererebbe eccessivi conflitti. Occorre comunque elaborare una norma che ponga chiare indicazioni edificatorie [...].»

Risposta: La scelta è motivata dalla volontà di delimitare chiaramente il nucleo verso la strada cantonale a nord. Per le disposizioni edilizie già si è risposto sopra.

Fondi 355, 363 e 375

«Come l'area precedente, anche questo spazio rappresenta un importante vuoto qualificante il nucleo e in tal senso lo stesso merita di essere preservato [...].»

Risposta: La scelta è motivata dalla volontà di delimitare chiaramente il nucleo verso nord. Lo spazio libero viene salvaguardato a valle, tra il muro protetto e la nuova edificazione.

Fondi 448 e 449

«L'ampliamento dell'edificio accessorio esistente risulta auspicabile, tuttavia unicamente nell'ottica di una riqualifica dell'area pubblica su cui si affaccia. La variante per il nucleo di Mondacce dovrebbe concentrarsi su quest'area [...] l'ampliamento in oggetto è visto con favore, in quanto andrebbe a schermare l'ampia area privata a posteggio adiacente. Questo edificio, data la sua posizione, si giustificerebbe unicamente in qualità di edificio pubblico.»

Risposta: Il Municipio si rallegra che la proposta sia condivisa dal DT, ma ritiene improponibile il suggerimento della realizzazione di un edificio pubblico. Al di là dei costi

dell'operazione (esproprio ed esecuzione) sono dubbie anche le premesse di opportunità politica in merito a un investimento in un comparto periferico del Comune.

6. Nucleo di Rivapiana

(Cap. 3.9 pp. 21-23)

«Seppur non oggetto delle presenti varianti, il DT segnala un'anomalia nella delimitazione del perimetro del nucleo di Rivapiana inerente il fmn 1453; lo stesso è infatti attribuito in parte alla zona del nucleo e in parte alla zona residenziale semi-intensiva. Il muro di cinta a sud del fondo definisce in modo chiaro il vincolo tradizionale del nucleo e l'area verde contribuisce a qualificarlo.

[...] Il DT invita il Municipio a voler modificare il perimetro del nucleo, inserendo il fmn 1453 interamente nella zona del nucleo.»

Risposta: Il Municipio ritiene di ribadire la sua proposta. Quella parte di nucleo fa parte comunque delle aree in cui non vi è più nulla da tutelare.

Fondo 1484

«Si ritiene che la proposta pianificatoria risulti estremamente squalificante per il luogo [...] Il previsto ampliamento (comparto con nuove edificazioni) della villa San Quirico, al mapp. 1484, bene culturale di interesse locale, non è compatibile con la conservazione e valorizzazione del bene culturale stesso. Il DT ritiene che eventuali ampliamenti debbano di principio essere esclusi o, allorquando il Municipio dovesse provarne la necessità, di prevederli garantendo la protezione della qualità architettonica dell'edificio e del suo parco. In particolare è da conservare, nella sua sostanza e apparenza, il muro che delimita la villa lungo via San Quirico. [...]»

Risposta: Il Municipio ricorda che il fondo è di proprietà comunale e ribadisce la necessità di disporre di un volume da destinare alle attività di servizio della villa. Questo proprio per evitare di dover intervenire sulla villa stessa per ricavare spazi ora manifestamente insufficienti. Il Municipio ritiene comunque di poter ridimensionare l'intervento, mantenendo l'estensione del comparto di nuova edificazione e abbassando l'altezza del futuro edificio a 5,0 metri invece di considerarla fino alla quota della gronda della villa.

Fondo 1598

«La variante propone un ampliamento dell'edificio esistente. Data la sua particolare posizione, è indispensabile un approccio maggiormente qualificato: trattasi infatti di un edificio di probabile origine ottocentesca [...] e avente come carattere distintivo un loggiato/balcone coperto. In nuovo ingombro ammesso cancellerebbe questa caratteristica che ben si addice al carattere del comparto.»

Risposta: Il Municipio accetta il suggerimento dipartimentale e di conseguenza stralcia la possibilità di ampliamento.

Fondo 1597

«Una proposta di riqualifica è sicuramente auspicabile, tuttavia, in questo caso andrebbe elaborata una disciplina specifica che preveda un progetto unitario, supportato in questo caso da esempio da un piano di quartiere obbligatorio. [...] Risulta inoltre importante che la nuova edificazione lasci sufficiente respiro alla villa esistente. [...] In questo senso il DT chiede di dettagliare meglio la proposta.»

Risposta: Il Municipio accetta il suggerimento dipartimentale per proteggere la villa riducendo la larghezza del comparto con nuove edificazioni, creando in tal modo uno spazio libero dietro la villa. Conferma la tutela del muro di cinta, delle facciate della villa e dell'area libera a verde a valle e ai lati della costruzione principale.

Fondi 1559, 1566, 1567 e 1568

«La proposta risulta poco comprensibile in quanto nel piano tutte le volumetrie esistenti, che tra l'altro occupano l'intero fondo, sono definite quali "nuovi ingombri ammessi". L'altezza di riferimento fissata dal piano è rappresentata dall'edificio insistente sul fmn 1559 che può tuttavia anch'esso essere demolito facendo perdere l'altezza di riferimento stessa. Al di là di questo aspetto tecnico, il DT non concorda con la proposta del Municipio e ritiene che, data la tipologia degli edifici esistenti, le costruzioni esistenti debbano essere tutelate e mantenute e quindi inserite negli "edifici da proteggere".»



Risposta: L'edificio nel frattempo è stato sistemato, mantenendo le caratteristiche e i volumi originali. Vedi foto a pagina precedente.

Fondi 4048, 1570 e 4049

«In questo caso non si comprendono le motivazioni che hanno portato a definire gli edifici esistenti da demolire. L'edificio al fondo 4048 delimita in modo corretto lo spazio del vicolo, e andrebbe pertanto conservato, così come l'edificio al fmn 1579 che presenta una volumetria relativamente importante. Per quanto concerne invece il fmn 4049, una nuova edificazione si ritiene possa essere sopportata visto il contesto. La stessa dovrebbe tuttavia andare a inserirsi il più a est possibile [...].»

Risposta: Il Rapporto di pianificazione delle varianti in nessun posto menziona la demolizione di edifici, molto più modestamente si ammette la possibilità di una demolizione e ricostruzione (o riedificazione) a nuovo nel rispetto degli ingombri ammessi nel comparto. Di conseguenza le osservazioni, così come esposte, non sono pertinenti. L'intenzione del Municipi è quella di creare una chiusura verso il vicolo, mantenendo lo spazio libero privato verso sud.
Il Municipio ritiene di mantenere la proposta.

Fondi 1535, 1536 e 1537

«L'edificio al fmn 1537 ha delle caratteristiche tali da dover essere inserito nella categoria degli "edifici da proteggere", in quanto si tratta di una costruzione che qualifica in modo importante il luogo. Per quanto concerne gli altri fondi, una nuova edificazione risulta possibile. [...] Si osserva inoltre che sul fondo 1535 viene proposta la tutela del muro esistente: tale proposta risulta poco comprensibile, in quanto si tratta di un muro di recente costruzione [...].»

Risposta: Il Municipio ritiene che il suggerimento del DT possa essere tenuto in considerazione. Di conseguenza, modifica in parte le categorie di intervento sui fondi N. 1535, 1536 e 1537, in particolare assegna alla categoria *Edifici determinanti il tessuto tradizionale* gli edifici sui fondi N. 1536 e 1537, nella categoria *Nuovo ingombro ammesso* il portico sul fondo N. 1536 e adegua la profondità del *Comparto con nuove edificazioni* che interessa il fondo N. 1535 allineandolo al filo facciata degli edifici esistenti sui fondi N. 1536 e 1537.
La proposta di tutelare il muro non concerne il manufatto in sé, quanto il suo effetto di delimitazione dello spazio pubblico. Pertanto il Municipio ritiene di confermare la sua proposta pianificatoria.

Fondi 1613, 1623, 1624 e 1625

«Il comparto indicato interessa un fondo completamente libero (n. 1624) e altri già edificati. Non si comprendono le motivazioni a supporto di una densificazione in uno spazio retrostante gli edifici principali e fortemente influenzato e limitato dalla presenza della linea ferroviaria. La proposta necessita di approfondimenti in merito agli aspetti fonici legati alla presenza della ferrovia, all'accessibilità delle nuove costruzioni e alle loro dimensioni. Non si comprende quale sia la motivazione atta a giustificare la realizzazione di edifici principali in tale ubicazione e con un'altezza importante come quella prevista dalle norme di PR [...]»

Risposta: La proposta di variante considera auspicabile la formazione di un fronte edificato a monte del nucleo di Rivapiana inferiore a chiusura dello stesso e quale protezione fonica dalle immissioni ferroviarie. Per questo il Municipio ritiene di confermare la proposta pianificatoria.

7. Nucleo di Minusio

(Cap. 3.9 pp. 23-24)

«L'insediamento non presenta un buono stato di conservazione per quanto concerne i valori storico-paesaggistici e in generale risulta annullato all'interno di uno sviluppo urbano importante. [...] Gli spazi liberi qualificanti ancora esistenti meritano di essere mantenuti; in tal senso è comunque accolta con favore, in quanto sia i giardini lungo via San Gottardo, che il parco presente al fondo 2838 sono tutelati.»

Risposta: Il Municipio riscontra con piacere che il DT condivide in linea generale la proposta di variante del nucleo di Minusio.

Fondi 1051 e 1057

«Nuove edificazioni non comportano particolari conflitti, tuttavia la proposta formulata dal Municipio propone elementi di dimensioni molto importanti rispetto all'esistenze. Gli stessi devono essere ridimensionati.»

Risposta: Il Municipio accetta il suggerimento dipartimentale e di conseguenza adatta la proposta pianificatoria allontanandoli dai confini privati.

Fondo 1105

«Appare poco chiaro il posizionamento direttamente di fronte all'edificio sul fmn 1033, il quale verrebbe svilito da questa proposta. Si chiede di approfondire l'opportunità di spostare la nuova edificazione, mantenendo comunque l'allineamento lungo la strada.»

Risposta: Il posizionamento è voluto proprio per chiudere il nucleo verso la strada e marcare l'inizio del vicolo . D'altronde, uno spostamento della nuova edificazione verso il basso creerebbe un giardino sul retro dell'edificio poco soleggiato. Si ricorda che l'art. 43 cpv. 2 NAPR recita: "Al fine di ricercare una soluzione urbanistica ottimale, l'ubicazione della nuova costruzione dovrà essere precisata nell'ambito dei progetti in esame".

Fondo 1059

«Anche in questo caso la proposta di una nuova edificazione può essere sostenuta nell'ottica di una riqualifica della situazione esistente. Si ritiene che la nuova edificazione dovrebbe comunque riprendere correttamente le superfici al suolo caratteristiche del nucleo ed essere quindi più stretta e più alta rispetto a quanto indicato. Ciò in ragione di un corretto inserimento urbanistico, alla luce del carattere e delle volumetrie adiacenti e presenti sull'altra lato della strada.»

Risposta: La lettura del contesto diverge tra quanto visto dal Municipio e quanto auspicato dal DT. Il nuovo ingombro è simile agli edifici vicini a monte e a ovest, orientati nello stesso senso. Quelli più stretti situati a est sono invece orientati perpendicolarmente (o quasi) rispetto alla strada cantonale.

3. LA PROCEDURA DI INFORMAZIONE/CONSULTAZIONE

Come detto al capitolo introduttivo, la serata informativa si è tenuta al Centro scolastico la Vignascia mercoledì 19 novembre 2014, con una buona presenza di pubblico.

I documenti (incarto delle varianti, esame preliminare dipartimentale, lettera aggiuntiva del Dipartimento) sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico comunale dal 19 novembre al 19 dicembre 2014.

Durante questo periodo sono state inoltrate al Municipio 5 osservazioni, di cui 4 firmate da proprietari privati, segnatamente:

- sig. Claudio Scascighini, Minusio (mappale n. 2667 - Rivapiana)
- sig. Pierluigi Balemi, Tenero (mappale N. 382 - Mondacce)
- sig.ra Ombretta Scascighini, Minusio (mappali N. 1549-1550 - Rivapiana)
- sigg. Pippo e Fabrizio Gianoni, Minusio (mappali N. 2526-3778 - Ronco di bosco)

La quinta è stata inoltrata a nome dell'Associazione Quartiere Rivapiana (AQR) e del Comitato Salvaguardia Nuclei Minusio e riveste carattere generale.

Successivamente è stata inoltrata una ulteriore osservazione da parte dell'arch. Giovanni Guscetti, alla quale il Municipio intende dare succintamente risposta in questa sede, assieme a quelle ricevute nella fase di informazione/consultazione.

Sinteticamente, le risposte fornite dal Municipio sono le seguenti:

- *sig. Claudio Scascighini*: correzione grafica al mappale N. 2667
Municipio: modifica formale ripresa nella versione definitiva del Piano del nucleo di Rivapiana (posizionamento esatto del portale)
- *sig. Pierluigi Balemi*: garanzia di edificazione sul fondo N. 382 nel nucleo di Mondacce
Municipio: vedi osservazioni all'EP cap. 2.3 pto. 5 (conferma della proposta)
- *sig.ra Ombretta Scascighini*: edificazione sul fondo N. 1549 pregiudizievole per l'edificio al mappale N. 1550
Municipio: vedi osservazioni generali all'EP cap. 2.3 (conferma della proposta)
- *sigg. Pippo e Fabrizio Gianoni*: richiesta di mantenimento della proposta insediativa del comparto Ronco di bosco (scheda grafica N. 3)
Municipio: vedi osservazioni all'EP cap. 2.2 pto. 5 (conferma di principio della proposta con riduzione delle possibilità edificatorie)

- *arch. Giovanni Guscetti*: contrario all'obbligo di 4 falde per l'ingombro degli attici (modifica all'art. 12 NAPR) e al considerare le percentuali di residenze secondarie per fondo e non più per zona (modifica dell'art. 60 NAPR)
Municipio: stralcio delle proposta di modifica dell'art. 12 NAPR (articolo immutato) e conferma di principio della proposta sulle residenze secondarie.

Per l'Associazione AQR e il Comitato, si rimanda alle risposte delle osservazioni contenute nell'EP. In merito ai contenuti del PALoc e allo studio del comparto Remorino del 23 settembre 2014 effettuato dal *Lab.TI Laboratorio Ticino* dell'Accademia di architettura diretto dagli arch. Michele Arnaboldi e Joao Nunes, il Municipio ha deciso di avviare una discussione con i due enti, nell'intento di chiarire le rispettive posizioni e già si sono presi i necessari contatti.

Un primo incontro si è svolto il 18 novembre 2015. In questa occasione si è avuto modo di discutere delle rispettive posizioni.

Sono emersi 3 punti principali:

- le zone dei nuclei
- il comparto a monte della fermata TILO con il paventato aumento del traffico nel quartiere
- l'area speciale riva lago

Per quanto riguarda le zone dei nuclei è stato chiarito che la situazione è affrontata nell'ambito delle presenti varianti, con il completamento degli allegati grafici e delle disposizioni normative concernenti i nuovi interventi (nuovi ingombri e comparti con nuove edificazioni).

Per il comparto a monte della nuova fermata TILO, il Municipio segue con particolare attenzione i lavori coordinati dall'arch. Arnaboldi nell'intento di eventualmente integrarli nel PR comunale. Per il problema del traffico, il Municipio si è già attivato con la Commissione del traffico affinché venga riconfermata la nuova tratta di traffico pubblico che collegala parte alta di Minusio con la fermata TILO.

Per l'area speciale lago, il Municipio intende affrontare il problema in particolare sull'aspetto funzionale del comparto.

Eventuali adattamenti resi necessari dagli intenti elencati, verranno risolti con varianti puntuali di PR al di fuori della presente procedura.

4. LE COMPONENTI DELLE VARIANTI DI PR (ADEGUAMENTI)

Gli adeguamenti (varianti) del Piano regolatore sono suddivisi per facilitare la lettura e la comprensione nei capitoli seguenti:

- Piano delle zone
- Piano delle zone del nucleo
- Piano del paesaggio
- Piano del traffico
- Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Norme di attuazione del Piano regolatore

Per ogni capitolo vi è una breve descrizione generale e per ogni punto l'enumerazione dei problemi e la soluzione proposta.

5. IL PIANO DELLE ZONE

L'adeguamento del Piano delle zone viene descritto in quattro capitoli specifici:

- gli adeguamenti della zona edificabile non approvati dal CdS;
- la zona mista a monte di via San Gottardo;
- i piani dei nuclei (Minusio, Rivapiana e Mondacce).

5.1 GLI ADEGUAMENTI DELLA ZONA EDIFICABILE

Il Consiglio di Stato e il Tribunale amministrativo chiedevano al Comune di definire l'azzoneamento di alcuni comparti dei quali non era stata accettata l'inclusione in zona edificabile.

Di seguito vengono illustrate le varianti per i singoli comparti.

Per un paio vengono proposti degli azzoneamenti indicati qui di seguito.

5.1.1 Comparto di Ronco di bosco

Il comparto di Ronco di bosco si trova a monte di via Moranda, comprende i mappali N. 2526, 3427 e 3778 RFD e si sviluppa su una superficie di circa 8'500 mq.

La revisione del PR prevedeva l'inclusione nella zona residenziale estensiva R2 di una fascia a contatto con via Moranda della profondità di 20-25 m. La superficie a monte veniva inclusa in zona agricola.

Il mancato azzoneamento ha creato una disparità di trattamento dei proprietari con quelli di due comparti anch'essi posti a monte di via Moranda e inclusi integralmente nella zona R2 (anche perché prevalentemente edificati).

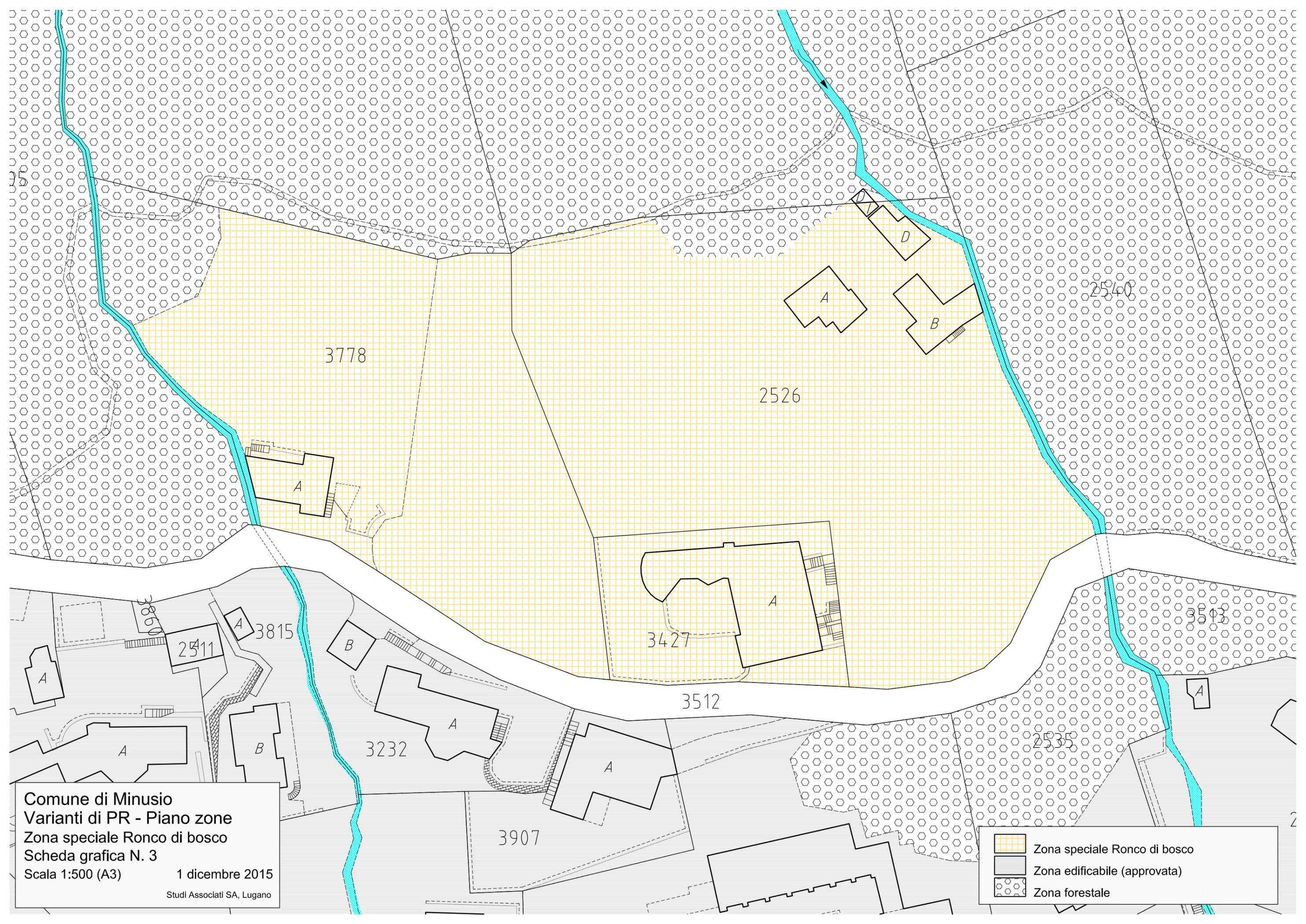
L'area è caratterizzata da un uso estensivo dell'agricoltura e da insediamenti puntuali posti ai margini del comparto.

Per mantenere l'aspetto dell'area di grande valore paesaggistico si propone dunque la creazione di una Zona speciale Ronco di bosco (ZSRB) estesa su tutto il comparto e gestita dalla scheda grafica N. 3.

I contenuti della scheda grafica prevedono una serie di vincoli, quali:

- la destinazione a residenza nei settori definiti planimetricamente e coincidenti con la parti già edificate;
- un'area libera da costruzioni per la maggior parte del comparto;
- parametri volumetrici simili alla zona residenziale R2;
- una SUL complessiva di 1'200 mq, pari a un I.s. teorico massimo del 0,14 (meno di 1/3 di quanto ammesso nella zona residenziale estensiva R2);
- i posteggi al servizio della zona interrati nella misura di almeno i 2/3;
- le residenze secondarie nella misura massima del 50% (come zona R2);
- l'obbligo dell'utilizzo agricolo estensivo dell'area verde;
- l'obbligo di elaborazione di un Piano di quartiere.

La proposta di variante è illustrata nei piani alle pagine seguenti e alla scheda grafica allegata.



Comune di Minusio
Varianti di PR - Piano zone
Zona speciale Ronco di bosco
Scheda grafica N. 3
 Scala 1:500 (A3) 1 dicembre 2015
 Studi Associati SA, Lugano

	Zona speciale Ronco di bosco
	Zona edificabile (approvata)
	Zona forestale

COMUNE DI MINUSIO
VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE

Scheda grafica N. 3

ZONA SPECIALE RONCO DI BOSCO (ZSRB)

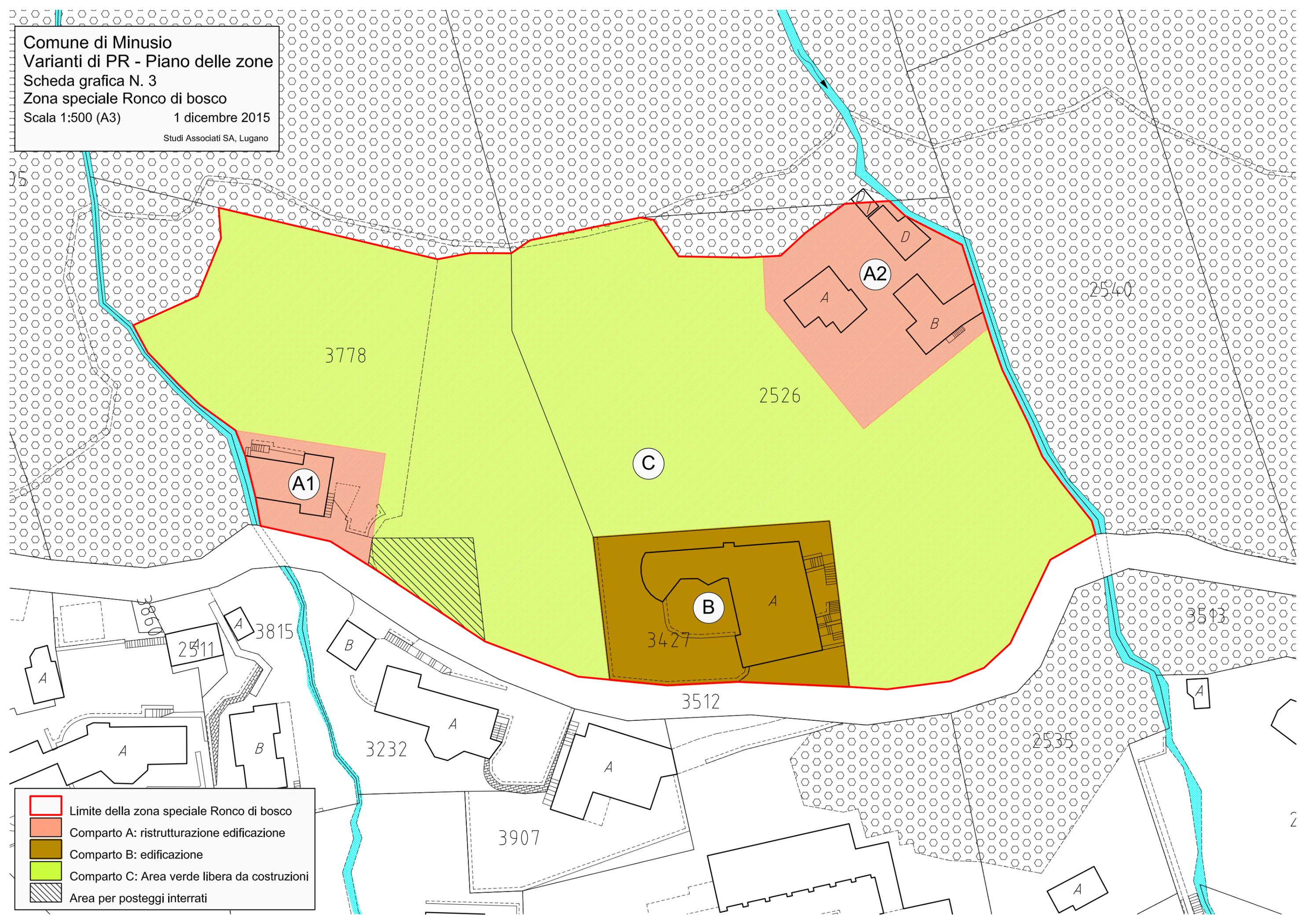
Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 34.bis NAPR
Mappali interessati	2526 - 3427 - 3778 RFD
Superficie complessiva	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie complessiva: ca. 9'150 mq • Superficie computabile: ca. 8'500 mq • Bosco e riali: ca. 650 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto A: Residenza • Comparto B: Residenza • Comparto C: Area verde libera da costruzioni Posteggi interrati
Parametri edificatori generali	<ul style="list-style-type: none"> • Altezza max. delle costruzioni: 7,50 metri • Lunghezza max. delle facciate: 25,0 metri
Parametri edificatori particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto A: Possibilità di ristrutturazione dell'edificio A1: SUL massima: 300 mq A2: SUL massima: 400 mq • Comparto B: SUL massima: 500 mq • Comparto C: Area verde libera da costruzioni (utilizzo agricolo estensivo) e posteggi interrati nell'area segnata con tratteggio
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di utilizzo agricolo estensivo dell'area verde • Almeno i 2/3 dei posti auto devono essere interrati • Accessi all'area edificabile A2 con pista sterrata • Le residenze secondarie sono ammesse nella misura massima del 50% degli alloggi destinati all'abitazione (vedi zona R2 circostante) • Per quanto non contemplato da questa scheda valgono le disposizioni del PR generale
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none"> • Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 54-55 Lst) • Preavviso della Commissione consultiva di esperti (art. 63 NAPR)
Indicazioni non vincolanti	
Allegati	Piano in scala 1:500

Data
Approvata dal Municipio il
Adottata dal C.C. il
Approvata dal C.d.S. il

1 dicembre 2015

Modifiche

Comune di Minusio
Varianti di PR - Piano delle zone
Scheda grafica N. 3
Zona speciale Ronco di bosco
 Scala 1:500 (A3) 1 dicembre 2015
 Studi Associati SA, Lugano



- Limite della zona speciale Ronco di bosco
- Comparto A: ristrutturazione edificazione
- Comparto B: edificazione
- Comparto C: Area verde libera da costruzioni
- Area per posteggi interrati

5.1.2 Comparto Costa (Brione)

Il comparto di Costa, che si trova a valle di via Contra di fronte al nucleo di Costa (Tenero-Contra), comprende i fondi N. 39, 41 43, 46 e 3858 RFD e ha una superficie di circa 3'900 mq.

L'area è composta da 5 mappali edificati contigui e prospicienti il nucleo di Costa (situato nel territorio giurisdizionale di Tenero-Contra).

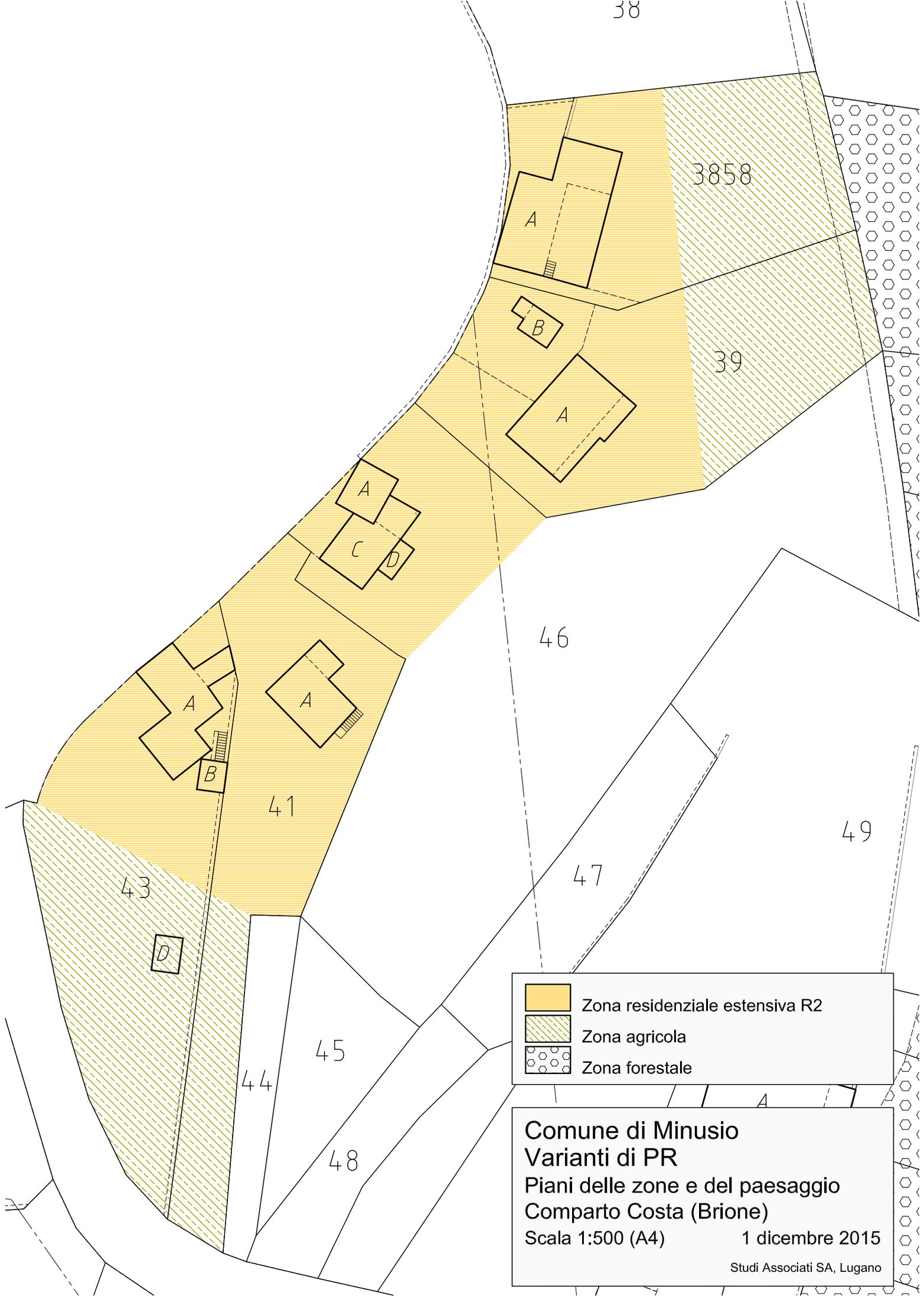
La revisione del PR prevedeva l'inclusione completa dei fondi in zona residenziale estensiva R2. Il CdS non ha approvato l'azzonamento proposto anche perché il comprensorio agricolo veniva frazionato e perdeva la sua continuità.

Di conseguenza la variante propone:

- l'inclusione in zona residenziale estensiva R2 unicamente delle parti di mappale poste nelle immediate circostanze degli edifici esistenti (superficie: ca. 2'400 mq);
- l'azzonamento in zona agricola delle due ali del comparto (superficie complessiva: 1'500 mq), garantendo in tal modo la continuità della ZA.

Si sottolinea che, contrariamente a quanto afferma il DT nel suo Esame preliminare, la zona non costituisce una microzona isolata, ma è prospiciente il nucleo di Costa, posto sull'altro lato della strada nel territorio giurisdizionale di Tenero-Contra. Il comparto oggetto di variante (già completamente edificato e perciò assimilabile a un adeguamento di zona) va considerato una propaggine verso est dello stesso nucleo.

Il nuovo azzonamento è illustrato nell'estratto planimetrico (Piano delle zone e del paesaggio) 1:500 riportato nella pagina seguente.



38

3858

39

A

B

A

A

C

D

A

B

A

41

43

D

44

45

46

47

49



Zona residenziale estensiva R2



Zona agricola



Zona forestale

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piani delle zone e del paesaggio
Comparto Costa (Brione)

Scala 1:500 (A4)

1 dicembre 2015

Studi Associati SA, Lugano

5.1.3 Altri comparti dei quali non viene richiesta l'inclusione in zona edificabile

Per rimanenti cinque comparti, che il Consiglio di Stato non ha ritenuto di inglobare nella zona edificabile, il Municipio non intende richiedere il loro azionamento in ZE. Nella versione sottoposta all'Esame preliminare il Municipio aveva richiesto la loro inclusione nella Zona di riserva ai sensi dell'art. 27 pto. XI RLst.

Il Dipartimento, rifacendosi a sentenze emanate nel frattempo dal Tribunale amministrativo cantonale si è opposto a questa soluzione, richiedendo la loro inclusione nella zona agricola.

Il Municipio, tenuto conto del chiarimento intervenuto sulla base delle sentenze citate, si adegua e accetta di proporre l'azionamento in zona agricola.

Si tratta in particolare dei comparti:

- comparto Costa (superficie circa 3'750 mq);
- comparto sopra Baronata (superficie circa 5'900 mq);
- comparto sopra Rocabella (superficie circa 5'500 mq);
- comparto Alla Pezza - Noledo (superficie circa 9'800 mq);
- comparto Pianacci-Ronchetti (superficie circa 15'550 mq).

per una superficie complessiva di circa 40'500 mq.

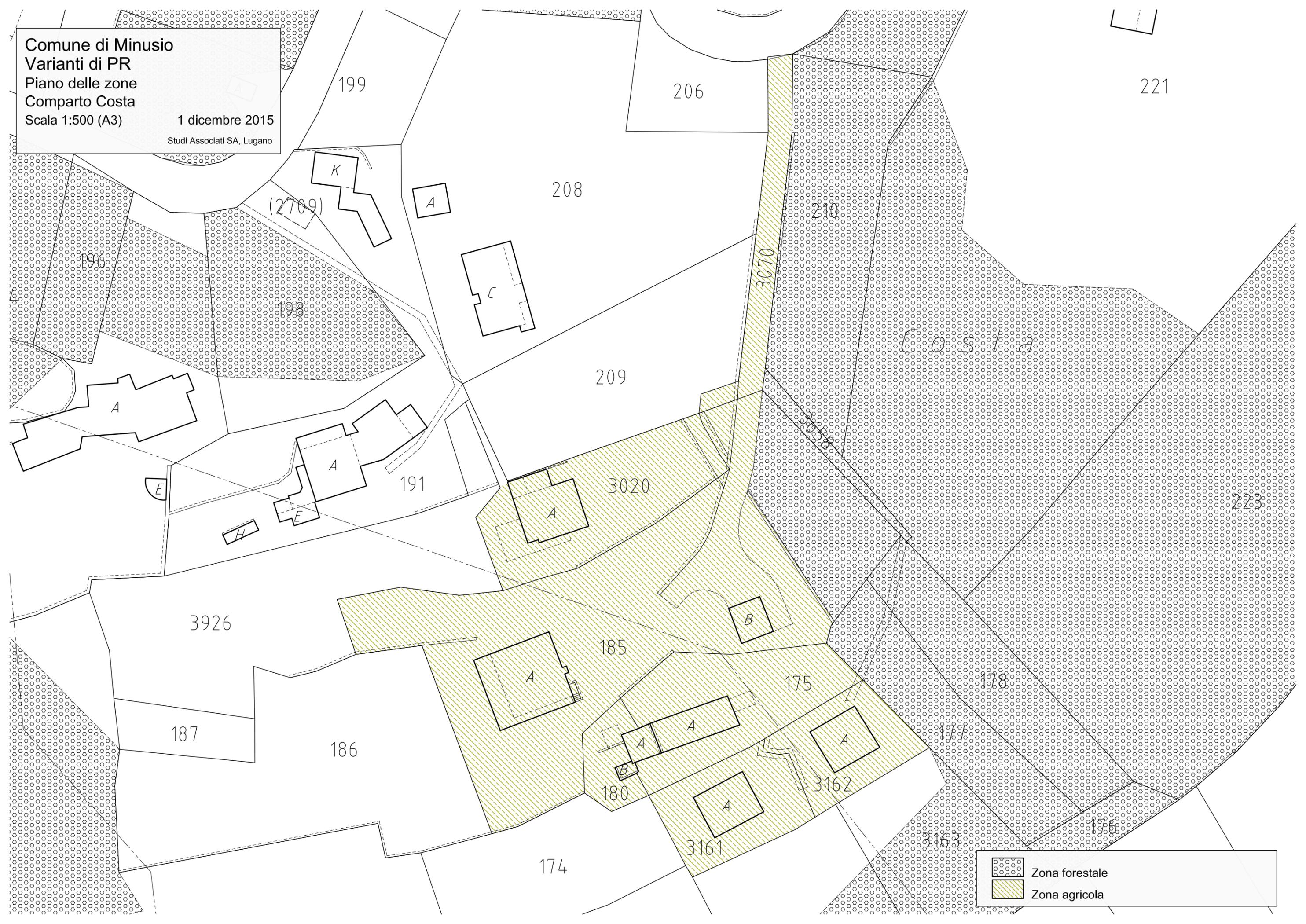
Questo azionamento non necessita di modifiche normative in quanto si fa riferimento all'art. 18 NAPR - *Zona agricola*.

Cfr. estratti planimetrici allegati alle pagine seguenti.

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Comparto Costa
Scala 1:500 (A3)

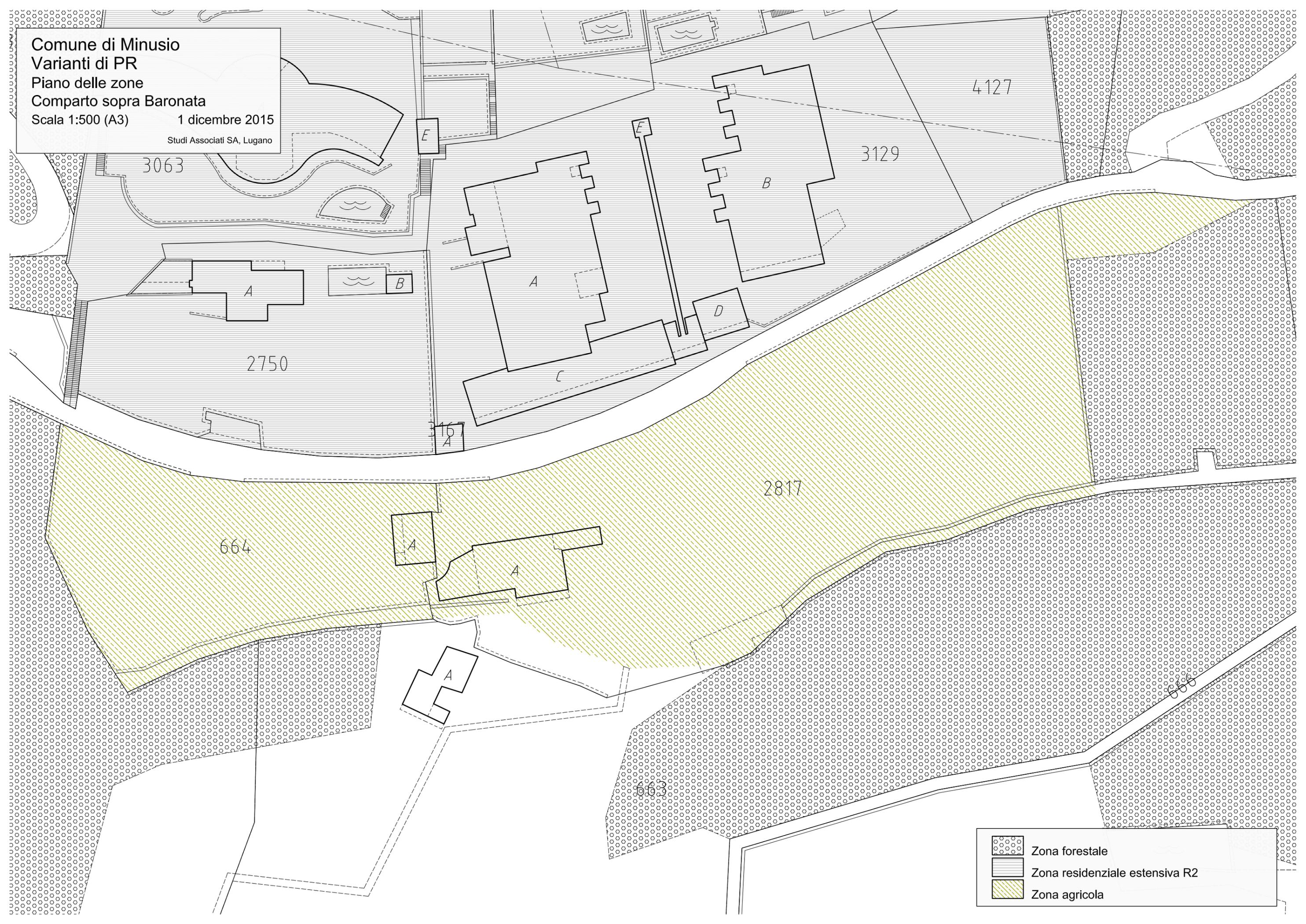
1 dicembre 2015

Studi Associati SA, Lugano



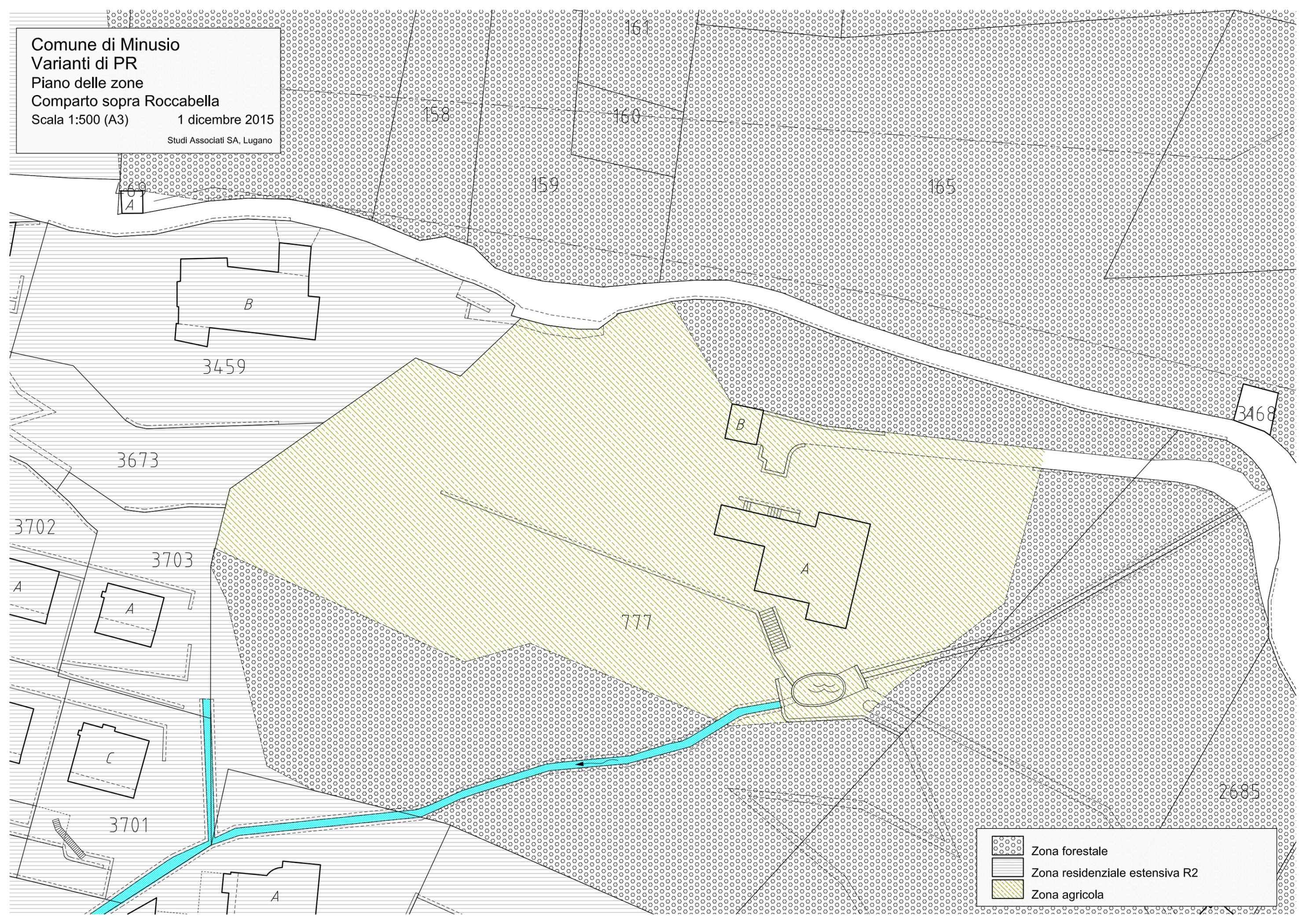
	Zona forestale
	Zona agricola

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Comparto sopra Baronata
Scala 1:500 (A3) 1 dicembre 2015
Studi Associati SA, Lugano



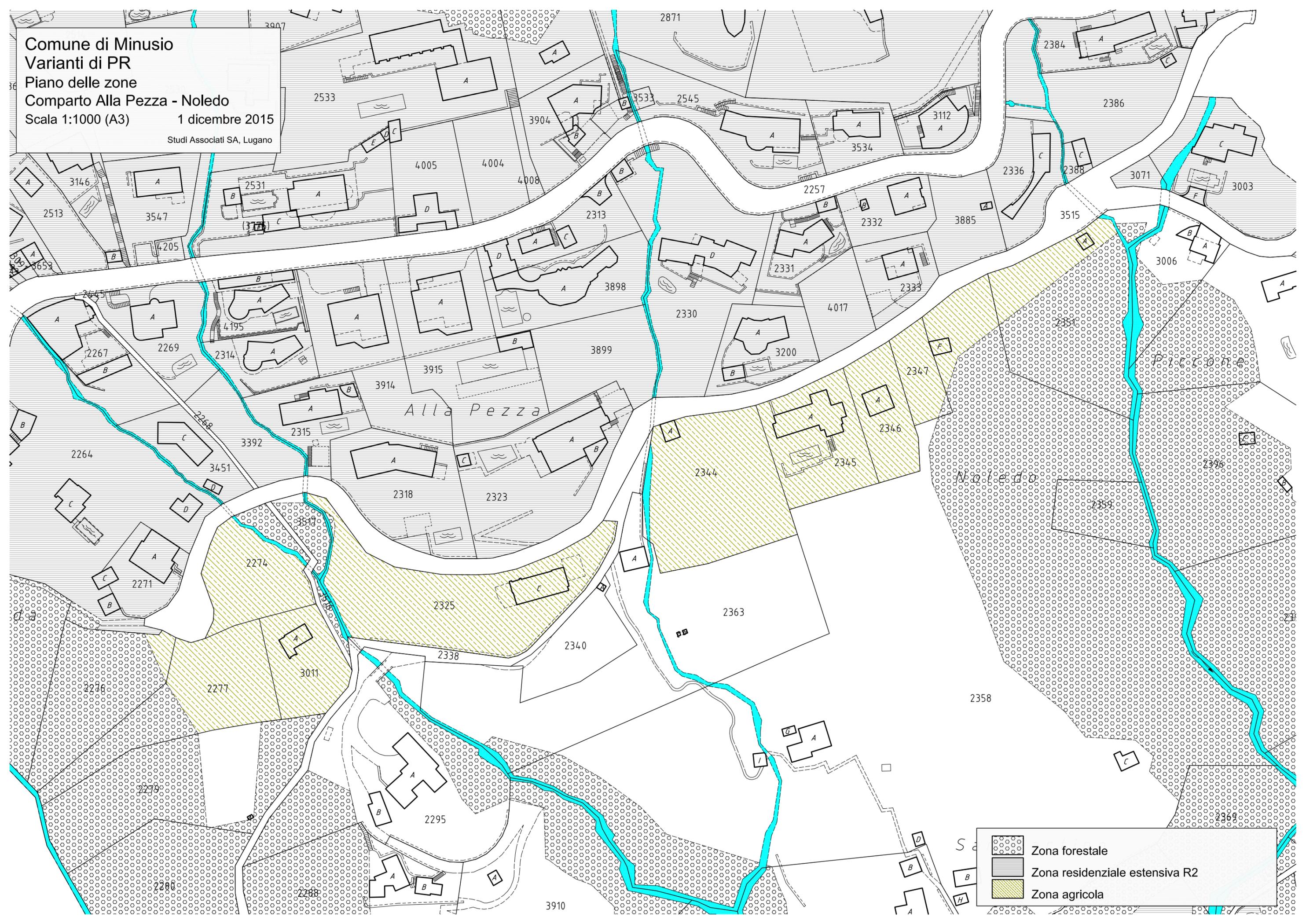
	Zona forestale
	Zona residenziale estensiva R2
	Zona agricola

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Comparto sopra Roccabella
Scala 1:500 (A3) 1 dicembre 2015
Studi Associati SA, Lugano



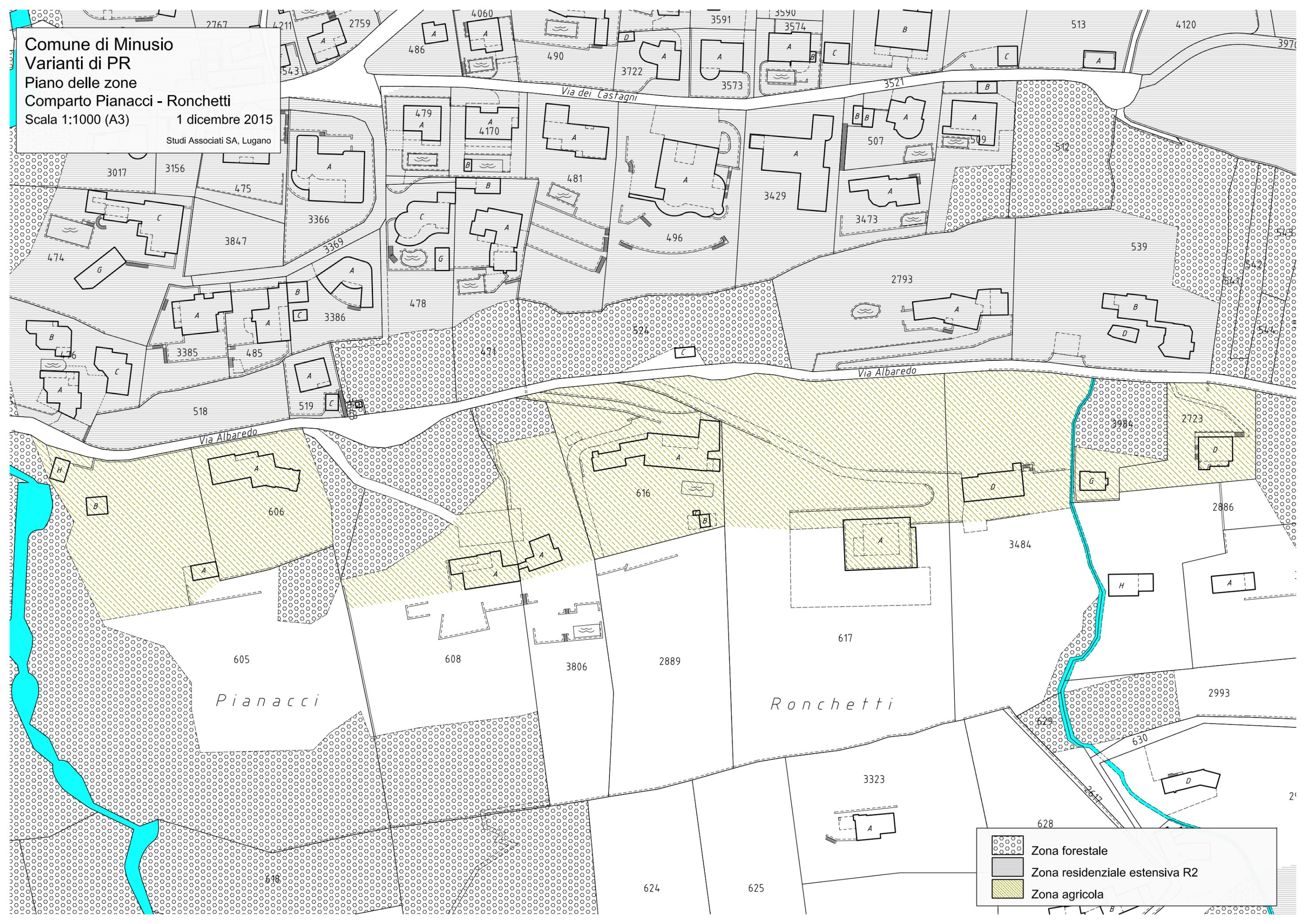
	Zona forestale
	Zona residenziale estensiva R2
	Zona agricola

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Comparto Alla Pezza - Noledo
 Scala 1:1000 (A3) 1 dicembre 2015
 Studi Associati SA, Lugano



	Zona forestale
	Zona residenziale estensiva R2
	Zona agricola

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Comparto Pianacci - Ronchetti
Scala 1:1000 (A3) 1 dicembre 2015
Studi Associati SA, Lugano



	Zona forestale
	Zona residenziale estensiva R2
	Zona agricola

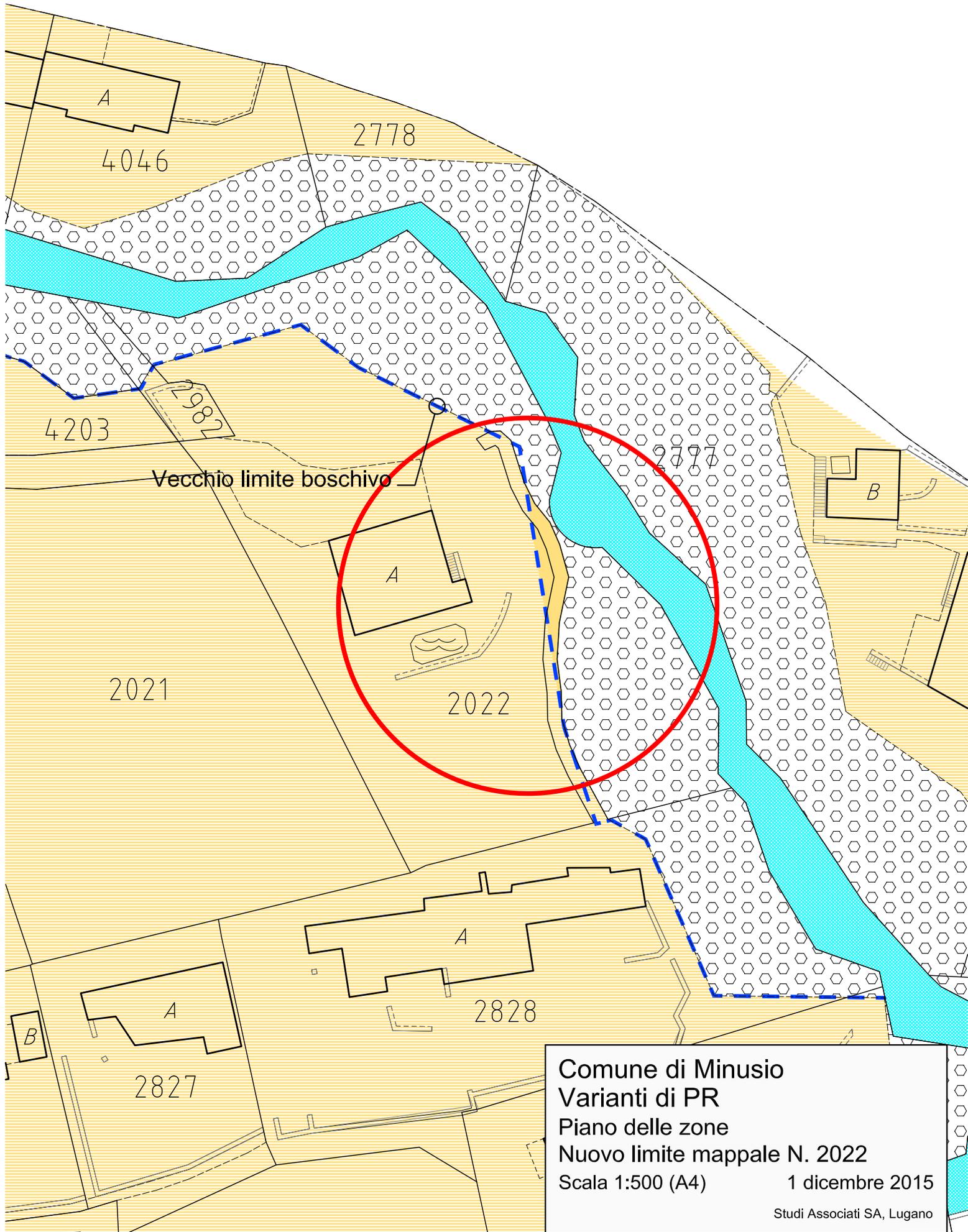
5.1.4 Nuovo limite della zona edificabile del mappale N. 2022 RFD

L'accertamento del limite forestale del fondo N. 2022 RFD ne ha modificato l'andamento.

Di conseguenza occorre adeguare la zona edificabile al nuovo limite.

La variante prevede l'inclusione in ZE dell'area ora non più definita bosco e che interessa una superficie di circa 35 mq.

L'estratto planimetrico in scala 1:500 a pagina seguente illustra la nuova situazione pianificatoria.



Vecchio limite boschivo

Comune di Minusio
Varianti di PR

Piano delle zone

Nuovo limite mappale N. 2022

Scala 1:500 (A4)

1 dicembre 2015

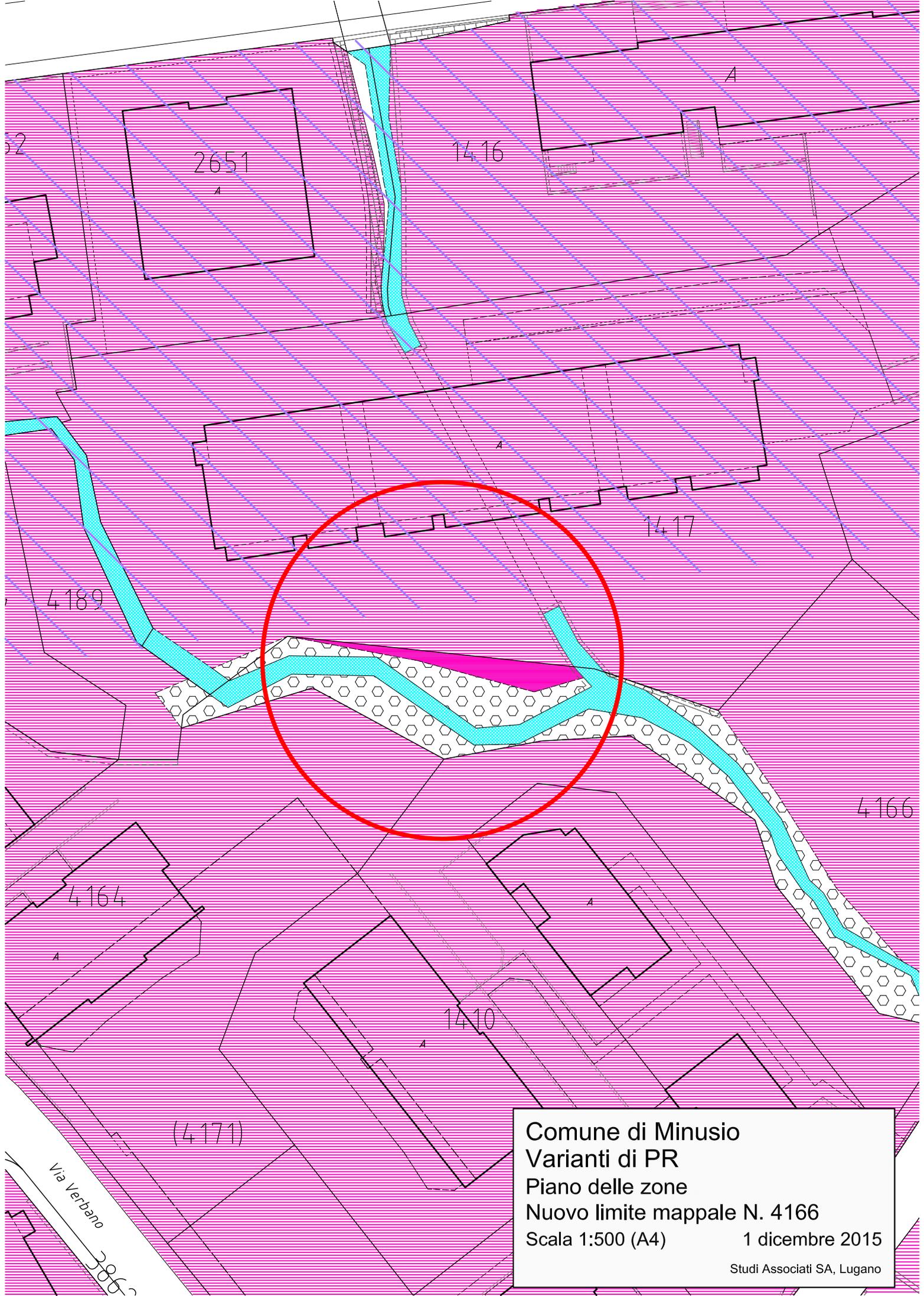
Studi Associati SA, Lugano

5.1.5 Nuovo limite della zona edificabile del mappale N. 4166 RFD

Nell'allestimento del piano delle zone è stato tralasciato uno scorporo del mappale N. 4166 RFD situato all'interno della zona edificabile.

La variante prevede l'inclusione nella Zona residenziale intensiva R5. La sua superficie è di circa 50 mq e valgono in particolare le disposizioni dell'art. 30 NAPR.

L'estratto planimetrico in scala 1:500 a pagina seguente illustra la nuova situazione pianificatoria.



Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano delle zone
Nuovo limite mappale N. 4166
Scala 1:500 (A4) 1 dicembre 2015
Studi Associati SA, Lugano

5.2 LA ZONA MISTA A MONTE DI VIA SAN GOTTARDO

Il Consiglio di Stato nella sua decisione del 9 luglio 2008 non approvava la Zona mista e chiedeva al Comune una nuova formulazione dell'art. 29 NAPR.

In particolare chiedeva che la destinazione residenziale fosse minoritaria rispetto a quella commerciale e lavorativa, essendo previsto un grado di sensibilità al rumore di III (zona mista).

Sulla base delle osservazioni e dei suggerimenti contenuti nell'Esame preliminare dipartimentale, il Municipio ha deciso in data 8 settembre 2015 sospendere l'analisi della zona mista e di approfondire ulteriormente la questione anche nell'ottica di eventualmente rivedere la tipologia di zona, affrontandola in una diversa procedura. Per questo, la zona mista a monte di via san Gottardo non viene trattata in queste varianti.

Per quanto riguarda la Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr), la stessa viene confermata e si specifica che nella stessa sono ammesse, oltre alle destinazioni residenziale e artigianale, anche quelle commerciali e di servizio, compatibili con l'abitazione (decisione municipale dell'8 settembre 2015).

Inoltre, si specifica in questa sede che, nel caso di costruzioni miste, l'l.e. e l'l.s. non sono cumulabili e vengono calcolati proporzionalmente. Questo per impedire un sovrasfruttamento dei fondi, aggirando le disposizioni di zona.

5.3 I PIANI DEI NUCLEI (MINUSIO, RIVAPIANA E MONDACCE)

La decisione di approvazione della revisione di PR (Risol. CdS N. 3687 del 9 luglio 2008, v. pp. 39-45) ha sostanzialmente condiviso le proposte pianificatorie riferite ai nuclei (Piani delle costruzioni in scala 1:500 e Capo IV delle NAPR). In particolare sono condivisi i nuovi perimetri, l'impostazione generale degli interventi ammessi, le misure di protezione e di salvaguardia delle componenti culturali e le normative di comportamento per gli interventi sulla sostanza edilizia esistente (cfr. Risol. pp. 39-43).

Il Consiglio di Stato ha per contro espresso alcune riserve riguardanti due aspetti particolari: i “**nuovi ingombri ammessi**” (Art. 43 NAPR) e i “**comparti con nuove edificazioni**” (Art. 46 NAPR). Per questi due aspetti è stato chiesto al Comune un ulteriore approfondimento e una verifica dettagliata dei singoli casi (cfr. Risol. pp. 43-45).

Pertanto unicamente questi due aspetti citati sono oggetto delle proposte di modifica della presente Variante di PR riguardante il Piano della zona dei nuclei. Per una migliore e più completa lettura dell'impostazione pianificatoria viene ripreso (adattandolo laddove necessario per una corretta interpretazione) il Rapporto di pianificazione originale integrato dalla descrizione delle specifiche proposte dell'attuale variante *riquadro con testo in corsivo*.

5.3.1 Gli insediamenti tradizionali di Minusio

Dal primo catasto comunale rilevato negli anni 1846-48 risulta che il territorio di Minusio contava sei insediamenti principali (toponimi secondo la carta sinottica della mappa catastale dell'epoca):

- Riva Piana,
- Friz, Mezzo, Cadogno e Molini,
- Mondacci.

La fertile e bella campagna del pedemonte era disseminata di fabbricati isolati, di gruppi di case e stalle e di edifici utilitari. Sopra le selve castanili si trovavano due piccoli complessi montani: Cordonico e Monte di Sotto.

Salvo poche eccezioni, l'edilizia tradizionale rispecchiava le tipologie delle dimore verzaschesi: case a torre o case doppie di pietra posata a secco e a faccia vista con le scale esterne i ballatoi e - più raramente - i loggiati ai piani superiori.

Per contro, a Minusio si trovano due importanti monumenti della storia e dell'architettura del Lago Verbano e della Valle del Ticino: la **chiesa di San Quirico** e la **Casa di Ferro**, quest'ultimo un rarissimo (se non unico) esempio di caserma per mercenari risalente al Cinquecento.

5.3.2 La situazione attuale

Questa architettura rurale prenovecentesca si trova oggi ingurgitata in una periferia urbana caratterizzata da villini e da palazzine d'abitazione intercalate da aree ancora libere da edificazione e da edifici o gruppi di edifici rurali distribuiti a pelle di leopardo, quest'ultimi in parte già ristrutturati e in parte disabitati.

Per quanto riguarda l'*edilizia privata* gli edifici ristrutturati che presentano ancora i tratti tipici dell'edilizia preindustriale sono molto pochi, mentre gli edifici tradizionali non riattati sono poco numerosi, generalmente dispersi nel mezzo dell'edilizia moderna e in gran parte abbandonati.

Per quanto riguarda gli *spazi pubblici*, essi sono in parte assai ben conservati e caratterizzati da muri di cinta o di sostegno assai alti, spesso sovrastati da pergolati di pietra (carasch) e interrotti da portali che si aprono sulle corti e sugli orti privati.

Inoltre, Minusio presenta parecchie *palazzine di fine Ottocento - inizio Novecento* di ottima qualità architettonica e paesaggistica (parchi e giardini circostanti).

5.3.3 I risultati della tutela dei nuclei storici tramite lo strumento del PR e il loro azionamento

Con l'istituzione della zona dei nuclei (Rivapiana, nuclei centrali a monte della strada cantonale e Mondacce) il PR precedente intendeva presumibilmente proteggere l'edilizia tradizionale.

Nonostante le norme relativamente severe, questo obiettivo non è stato raggiunto per diverse ragioni:

- la difficoltà oggettiva di coniugare le moderne esigenze abitative e la tutela di una sostanza edilizia preesistente funzionalmente e formalmente povera;
- la poca sensibilità dei progettisti e dei proprietari verso le forme edilizie tradizionali;
- l'introduzione tardiva delle norme di tutela rispetto alle profonde trasformazioni già subite dalla sostanza edilizia.

5.3.4 Le proposte pianificatorie

Nell'ambito della revisione del PR e in considerazione di quanto scritto sopra, le autorità comunali sono state confrontate con le varianti di tutela della sostanza edilizia costruita prima della grande espansione urbanistica avvenuta nella seconda metà del Novecento, optando per:

- 1) Limitare gli interventi di tutela ai monumenti storici di interesse cantonale e locale e agli spazi pubblici che li circondano.
- 2) Estendere la tutela anche a quegli spazi pubblici o liberi ancora caratterizzati dalla presenza di muri di cinta e di portali.
- 3) Individuare quei nuclei o quelle parti di nucleo dove l'edilizia rurale preindustriale ha mantenuto almeno parte delle sue caratteristiche (tipologie, volumetrie, aperture, ballatoi).
- 4) Estendere la tutela anche agli edifici otto- e novecenteschi più significativi.

Interventi di tutela di principio conformi e rispettosi delle raccomandazioni dell'Inventario ISOS

Prendendo come ipotesi progettuale l'insieme delle varianti di tutela enunciate in precedenza (punti 1-4), sono stati individuati i seguenti comparti:

- i due comparti di Rivapiana di Sopra e di Sotto assieme al complesso monumentale tardogotico di San Quirico ed alle due ville adiacenti da integrare nello splendido paesaggio naturale del lungolago;
- i due quartieri immediatamente adiacenti la chiesa parrocchiale (Frizzi e Squadra di Mezzo);
- il nucleo rurale di Mondacce.

Per tutti questi comparti si propone la tutela, il ripristino e la realizzazione degli elementi costruttivi:

- che caratterizzavano gli spazi pubblici antichi: muri di cinta molto alti sormontati da pergolati di pietra e interrotti da portali;
- che caratterizzavano l'edilizia privata: fabbricati di due o tre piani muniti di ballatoi che danno generalmente su delle corti interne o sugli orti anti- e retrostanti.

Per entrambi i casi, nella revisione del PR si auspicava l'emanazione di direttive municipali sull'attuazione e sulla costruzione dei vari tipi di manufatti con l'intento di ridare ai nuclei che si vogliono tutelare, quell'aspetto di unitarietà stilistica che costituiva la virtù principale degli insediamenti preindustriali. Direttive che la Commissione consultiva di esperti (art. 62 NAPR) applica nell'esame delle domande di costruzione. Il Municipio ritiene questo strumento maggiormente adeguato di un elenco di indicazioni "statico" riportato negli articoli delle NAPR ed è soddisfatto dell'agire della Commissione nei casi sottoposti al suo giudizio.

Per quanto concerne le parti di nucleo individuate come tali dal PR precedente - ma non più soggette a norme di tutela - e tutti quegli edifici e gruppi di edifici preindustriali ubicati all'interno delle zone residenziali, le normative si limitano a richiamare gli articoli della LAC in materia edilizia e a definire le altezze massime ammesse (art. 39 NAPR).

In questi comparti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione degli edifici con il sostanziale mantenimento delle volumetrie esistenti.

5.3.5 Le proposte di modifica

I diversi sopralluoghi di verifica delle proposte relative ai “nuovi ingombri ammessi” hanno permesso di affinare ulteriormente l'impostazione pianificatoria dei nuclei aggiornando anche i documenti grafici secondo le edificazioni intervenute nel frattempo (periodo di approvazione della revisione del PR e stesura delle varianti di adeguamento).

Nei capitoli inerenti i singoli nuclei le motivazioni delle proposte riguardanti i “*nuovi ingombri ammessi*” e/o i “*comparti con nuove edificazioni*” sono riportati in *corsivo*.

In generale, per i nuovi ingombri valgono i seguenti disposti (art. 43 NAPR):

¹ *Allo scopo di valorizzare gli spazi pubblici del tessuto tradizionale e per garantire spazi liberi organicamente connessi tra di loro sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni e nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano.*

² *Al fine di ricercare una soluzione urbanistica ottimale, l'ubicazione della nuova costruzione dovrà essere precisata nell'ambito dei progetti in esame.*

³ *Riservati i diritti di terzi, per una migliore utilizzazione dei volumi esistenti gli edifici indicati nel Piano possono essere sopraelevati sino alla medesima altezza di quelli contigui indicati con una freccia, oppure nel rispetto dell'altezza massima espressamente indicata nel Piano, misurata al filo di gronda. Laddove non è specificato l'altezza massima ammessa è di 10,0 metri, misurati al filo di gronda (7,50 metri nel nucleo di Mondacce). Le sopraelevazioni devono rispettare le caratteristiche edilizie premoderne.*

Si richiamano inoltre le risposte alle osservazioni ai singoli edifici riportate nel cap. 2.3 alle quali si rimanda.

5.3.6 Il nucleo di Minusio (nucleo centrale)

Il comparto dei nuclei attorno alla chiesa parrocchiale in cui si intendono applicare norme di tutela è stato:

- *corretto* verso est e ovest in modo da far coincidere l'azzoneamento con i limiti di proprietà;
- *ridotto* togliendo il nucleo di edifici a valle della chiesa di Santa Maria delle Grazie, i cinque isolati della contrada Frizzi e i tre fondi a monte della contrada Squadra di Mezzo (fondi no 1030 parziale, 1110 e 2713).

Il nucleo centrale, adiacente alle principali strutture di servizio pubbliche e private di Minusio, è quello più povero di contenuti tradizionali.

Nell'ambito di futuri interventi relativi alla moderazione del traffico si potranno ridisegnare degli spazi pubblici spazialmente attrattivi collegando con un disegno unitario le seguenti aree e i seguenti oggetti:

- la palazzina del Municipio,
- l'area dell'ex-cimitero (oggi posteggio provvisorio e giardino pubblico),
- la chiesa parrocchiale di San Rocco,
- il complesso comprendente la Casa Scaroni,
- tutte le aree di traffico e di posteggio adiacenti.

Inoltre, anche le adiacenze dell'Oratorio andrebbero ridisegnate, strada compresa, sempre nel contesto di futuri interventi per la moderazione del traffico.

La verifica in loco ha permesso di sostanzialmente confermare la correttezza degli nuovi ingombri proposti nel piano, in modo da permettere un completamento del tessuto edilizio del vecchio nucleo lungo il suo asse centrale. In particolare il nuovo ingombro proposto sul fondo N. 1059 RFD è inteso a permettere il completamento del fronte edificato a monte di via San Gottardo (con vincolo di allineamento obbligatorio).

Le altezze massime ammesse nei casi di contiguità o stretta vicinanza con edifici esistenti fanno riferimento alle gronde degli edifici vicini (art. 43 NAPR) o, laddove non indicate sul piano, metri 10.0.

Per i fondi N. 1142-1143-2721 RFD il piano viene aggiornato all'edificazione intervenuta nel frattempo.

5.3.7 Il nucleo di Rivapiana

Il comparto dei due nuclei di Rivapiana di Sopra e di Sotto in cui si intendono applicare norme di tutela è stato:

- *corretto* verso nord in modo da far coincidere l'azonamento con i limiti di proprietà;
- *ampliato* verso sud sino alla ferrovia e, verso est, sino alla via dei Paoli (Rivapiana di Sopra) e includendo il parco che conclude Rivapiana di Sotto (fondo no 1639);
- *ridotto* togliendo i due isolati situati a ovest della parte finale di via Motta.

A Rivapiana il problema principale consiste nell'individuare e ridisegnare il legame spaziale e paesaggistico dei nuclei di Rivapiana di Sopra, di Rivapiana di Sotto e del complesso monumentale di San Quirico nonostante l'ingombrante presenza del sedime ferroviario.

I nuovi ingombri edificabili del nucleo di Rivapiana di Sopra sono stati confermati in quanto necessari per il completamento del tessuto urbano del nucleo. Le loro altezze massime sono state ridefinite con riferimento agli edifici contigui o vicini (vedi art. 43 NAPR).

I diversi comparti con nuova edificazione riguardano fondi di grandi dimensioni rispetto a quelli normalmente esistenti nei nuclei. Le possibilità edificatorie di questi fondi, normalmente al servizio di edifici principali (ad esempio grandi ville), sono state definite in modo da concentrare l'edificazione ai margini superiori dei fondi allo scopo di lasciare il più ampio spazio libero possibile. Per queste costruzioni valgono le disposizioni dell'art. 46 NAPR.

Questa parte di nucleo è inoltre caratterizzata dalla presenza di pochi ma importanti edifici monumentali e dalla prevalenza netta degli spazi liberi rispetto all'edificazione, le possibilità edificatorie sono limitate al fondo N. 1484 RFD (Villa e parco di S. Quirico: l'edificio di servizio all'edificio principale sul retro della villa è stato ridotto sia nella sua estensione sia nella sua altezza).

Sui fondi N. 1535, 1536 e 1537, laddove era previsto un Comparto con nuove edificazioni, vengono assegnate alla categoria *Edifici determinanti il tessuto tradizionale* gli edifici sui fondi N. 1536 e 1537, alla categoria *Nuovo ingombro ammesso* il portico sul fondo N. 1536 e il *Comparto con nuove edificazioni* sul fondo N. 1535 viene adeguato nella sua profondità allineandolo al filo facciata degli edifici esistenti sui fondi N. 1536 e 1537

Per il nucleo di Rivapiana di Sotto, i piccoli ampliamenti di edifici esistenti sono stati valutati possibili subordinatamente all'obiettivo principale del comparto: la salvaguardia e la fruibilità degli ampi spazi liberi e pubblici che caratterizzano il comparto.

Per l'edificio sorgente sul fondo N. 1639 RFD viene indicata esattamente la facciata protetta verso lago.

Sul fondo N. 1639 RFD sono state riportate le costruzioni eseguite nel frattempo, sebbene non riconducibili ad una architettura pre-moderna, bensì per codificare uno stato di fatto. Inoltre, sempre per lo stesso mappale la tutela è stata estesa anche alla facciata dell'edificio sub. A.

Infine, è stata indicato come spazio libero pubblico la fascia del fondo N. 1639 RFD integrata nel percorso pedonale pubblico del fondo N. 1642 RFD. Viene inoltre protetto il muro di cinta che racchiude a est il fondo N. 1639 RFD, delimitando in tal modo lo spazio pubblico (viottolo).

5.3.8 Il nucleo di Mondacce

Il comparto del nucleo di Mondacce in cui si intendono applicare norme di tutela è stato:

- *corretto* verso nord-est in modo da far coincidere l'azzonamento con i limiti di proprietà.

Infatti, la parte del nucleo a monte della strada di via Mondacce si presenta in un buono stato di conservazione e l'edilizia tradizionale può essere tutelata con un piano delle costruzioni.

Per la parte a valle di via Mondacce gli elementi tradizionali non sono più riconoscibili come tali, ma si è optato per la tutela degli spazi del comparto e di quelli circostanti l'Oratorio, compreso il cimitero.

La volontà di completare il tessuto tradizionale del nucleo delle Mondacce, anche per permettere condizioni abitative più consone alle esigenze attuali pur nel rispetto della tradizione edilizia locale, hanno portato alla scelta di diverse possibilità di nuovi ingombri. L'esame dettagliato in loco ha permesso di ridefinire tali ingombri e in particolare di adattare le altezze massime ammesse (di regola metri 7,50) con riferimento a quelle degli edifici vicini (art. 43 NAPR).

Inoltre sono state proposte diverse modifiche specifiche:

- *introduzione di un nuovo ingombro ammesso ridotto sul fondo N. 449 RFD per garantire la visuale verso sud dalla strada e dal parcheggio*
- *estensione del vincolo di "edificio determinante il tessuto tradizionale" (art. 42 NAPR) all'edificio sub. A del fondo N. 448 RFD considerato il volume esistente (precedentemente assegnato a "nuovo ingombro ammesso")*
- *sul fondo N. 382 RFD designazione di un "nuovo ingombro ammesso" (art. 43 NAPR), precedentemente inserito nel "comparto di nuove edificazioni" (art. 46 NAPR).*

Caso particolare fondo N. 348 RFD

L'ubicazione del "nuovo ingombro ammesso" viene modificato secondo le indicazioni della domanda di costruzione preliminare ordinaria del 18.12.2012.

Il nuovo edificio, completamente staccato da quello esistente e addossato al muro del viottolo confinante, verrebbe adibito a esposizione annessa al museo privato da realizzare sul fondo in oggetto. Il nuovo ingombro è indicato sul piano, l'altezza massima al colmo è di metri 6,00, il tetto a falde la copertura e i muri perimetrali tradizionali (pietra).

5.3.9 Considerazione conclusive inerenti la zona dei nuclei

Gli interventi edificatori descritti in precedenza, oltre alle indicazioni grafiche, devono rispettare le disposizioni normative di cui al Capo IV delle NAPR.

Si ritiene importante segnalare che le proposte di adeguamento del Piano della zona dei nuclei nell'ambito della revisione del Piano regolatore approvata nel 2008 sono state oggetto di un unico ricorso, concernente il fondo N. 1057 RFD nel nucleo di Minusio.

Il Municipio ribadisce la sua intenzione di approfondire ulteriormente la situazione degli interventi ammissibili, limitandosi in questa procedura a completare le parti non approvate nel 2008 allo scopo di non avere vuoti pianificatori nelle sue disposizioni di zona.

Le proposte del Piano dei nuclei sono illustrate e descritte:

- nucleo di Minusio nell'**allegato grafico N. 04.A, in scala 1: 500**
- nucleo di Rivapiana nell'**allegato grafico N. 04.B, in scala 1: 500**
- nucleo di Mondacce nell'**allegato grafico N. 04.C, in scala 1: 500**
- NAPR CAPO IV : Piano della zona dei nuclei (art. 39 – 48 NAPR)

6. IL PIANO DEL PAESAGGIO

L'adeguamento del Piano del paesaggio comprende quattro capitoli specifici:

- gli arretramenti dai corsi d'acqua,
- le zone di pericolo,
- la zona di protezione del paesaggio della riva lago,
- il comparto di Costa (Brione),
- il comparto di Liscee.

6.1 GLI ARRETRAMENTI DAI CORSI D'ACQUA

Sul Piano del paesaggio le linee di arretramento dai corsi d'acqua erano state determinate sulla base del allegato 4 (grafico) all'art. 34 RLE - Distanza dai corsi d'acqua, secondo la legislazione applicabile a quel momento e come richiesto dal Consiglio di Stato nella sua approvazione della revisione del PR.

Nel frattempo le direttive sono cambiate adeguandole alle disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e delle relativa ordinanza (OPAc).

In particolare, lo spazio riservato ai corsi d'acqua per la tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque e alla biodiversità vanno fissate secondo l'art. 36a LPAC e l'art. 41a OPAc sulla base di linee guida emanate dal Dipartimento del territorio.

Il Municipio provvederà ad incaricare uno specialista per determinare gli arretramenti che successivamente verranno ripresi nel PR.

6.2 LE ZONE DI PERICOLO

La procedura per determinare le zone di pericolo che interessano il comprensorio di Minusio è terminata con l'adozione da parte del Consiglio di Stato dell'11 marzo 2014 (Risoluzione N. 1220).

Le zone, fornite dall'Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti nel mese di maggio 2015, sono state riprese nel piano del paesaggio con la seguente suddivisione in categorie:

- Zona di pericolo: scivolamento superficiale
- Zona di pericolo: caduta sassi / crolla di roccia
- Zona di pericolo: alluvionamento
- Zona di pericolo: esondazione del lago Verbano

La scala del documento (Piano del paesaggio in scala 1:2500) non permette una ulteriore suddivisione in gradi di pericolosità. Gli stessi dovranno perciò essere ricavati dai piani ufficiali realizzati dall'Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti.

Gli articoli delle NAPR (art. 21 e 22) contengono le disposizioni riprese dall'Esame preliminare valide per determinare la possibilità edificatorie delle singole zone. Vedi fascicolo allegato delle NAPR (tabella di confronto).

6.3 LA ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO COMPARTO RIVA LAGO (ZPP1)

Il Municipio non condivide la richiesta del Consiglio di Stato di estendere la zona di protezione del paesaggio della Riva lago fino alla linea ferroviaria.

Infatti una simile richiesta impedirebbe qualsiasi intervento sui sedimi posti a monte di via alla Riva che in buona parte sono inclusi nella zona edificabile approvata.

L'art. 19 NAPR al cpv. 2 prescrive:

“In questi comparti sono tutelate tutte le componenti naturali e paesaggistiche. Sono inoltre vietate le modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi, in particolare qualsiasi tipo di installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio”.

Disposizioni che sono corrette per i comparti situati fuori dalle zone edificabili, ma che non sono applicabili nella zona edificabile perché impedirebbero la costruzione di nuovi edifici, disposizione contraddittoria con il fatto che i terreni sono ubicati nella zona edificabile in vigore.

Di conseguenza, viene riproposta l'estensione della zona di protezione ZPP1 così come adottata dal Consiglio comunale nel giugno 2006.

A mente del Municipio, il comparto è comunque sufficientemente tutelato sia per il ridotto indice di sfruttamento vigente (i.s. 0,2, vedi art. 34 lett. b cpv. 2) che permette unicamente insediamenti molto estensivi, sia per la vigilanza sugli interventi garantita dalla Commissione consultiva di esperti (vedi art. 34 lett. b cpv. 7).

La zona di protezione ZPP1 è indicata sul Piano del paesaggio - Varianti in scala 1:2'500 allegato.

6.4 IL COMPARTO DI COSTA (BRIONE)

Il comparto di Costa, che comprende i fondi N. 39, 41 43, 46 e 3858 RFD è stato descritto nel cap. 5.1.2.

La variante prevede per il Piano del paesaggio l'inclusione in zona agricola delle due ali (mappali N. 39-41-43-3858 RFD parz. per una superficie complessiva di circa 1'500 mq) in modo da garantire la continuità della ZA.

La variante è indicata sull'allegato grafico in scala 1:500 in coda al cap. 5.1.2.

6.5 IL COMPARTO DI LISCEE

Il comparto di Liscee comprende i fondi N. 2229-2232 parz. RFD posti a valle della nuova strada di Albaredo - Ronco delle monache.

Il comparto è già incluso nella zona di protezione del paesaggio ZPP4. Il Municipio ha ritenuto di non includerlo nella zona agricola a causa della sua ridotta dimensione (circa 1'600 mq).

Di fronte alle osservazioni e richieste dipartimentali contenute nell'Esame preliminare, accetta di inserirlo nella zona agricola, benché sia scettico sull'effettiva portata della variante (comparto agricolo di limitata estensione e isolato e dunque poco interessante per un utilizzo razionale).

La nuova zona agricola viene estesa anche agli scorpori non definiti bosco del mappali contigui N. 2230-2233-2855 RFD per un totale complessivo di circa 1'900 mq.

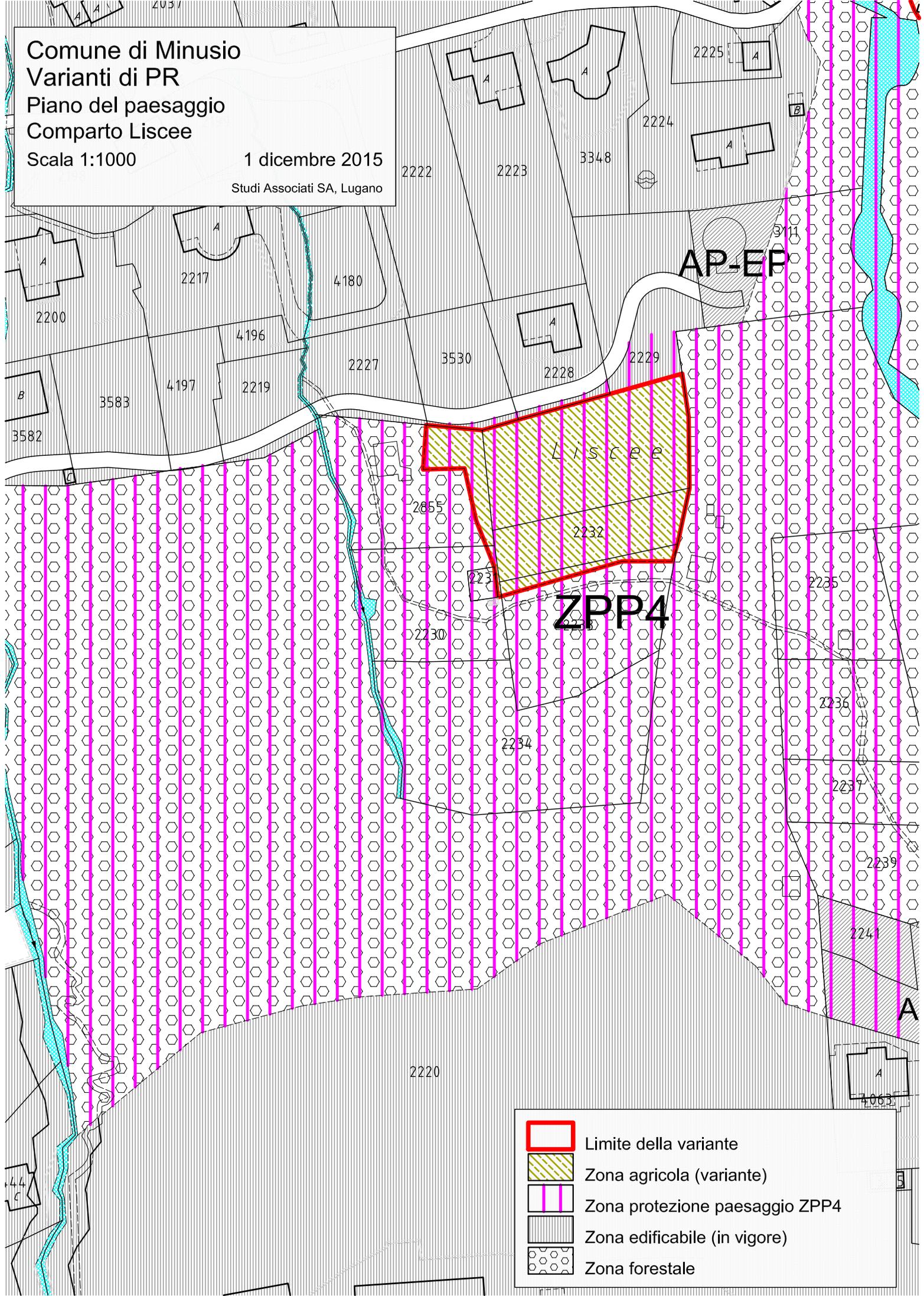
Nell'estratto planimetrico in scala 1:1000 a pagina seguente è indicato il comparto agricolo di Liscee.

Comune di Minusio
Varianti di PR
Piano del paesaggio
Comparto Liscee

Scala 1:1000

1 dicembre 2015

Studi Associati SA, Lugano



AP-EP

Liscee
ZPP4

-  Limite della variante
-  Zona agricola (variante)
-  Zona protezione paesaggio ZPP4
-  Zona edificabile (in vigore)
-  Zona forestale

7. IL PIANO DEL TRAFFICO

L'adeguamento del Piano del traffico comprende 5 capitoli specifici:

- il concetto dei marciapiedi principali,
- il sentiero del Fontile,
- la pista ciclabile,
- le immissioni foniche su via Simen,
- i porti (Mappo, Portigon).

7.1 IL CONCETTO DEI MARCIAPIEDI PRINCIPALI

Il concetto dei marciapiedi principali è stato elaborato per il comprensorio di centro paese delimitato:

- a Nord da via delle Vigne / via Architetto Giuseppe Frizzi / via Brione;
- a Ovest dal confine giurisdizionale con Muralto;
- a Sud da via Rinaldo Simen;
- a Est da via Cà di Ferro / via Esplanade.

a cui va aggiunta via San Gottardo fino alla Verbanella.

Il concetto prevede di principio il completamento nel centro paese della rete dei marciapiedi in corrispondenza delle strade principali (strada di collegamento e strade di raccolta) e in prossimità dei centri scolastici.

In particolare:

- completamento sui due lati per via San Gottardo, via Rinaldo Simen, via Giuseppe Motta, via Verbanella, via Cà di Ferro e via Esplanade;
- completamento sui due lati di via Brione fino all'incrocio con via delle Vigne;
- marciapiede sul lato a valle di via Esplanade (zona Esplanade / Casa Rea);
- marciapiedi nei dintorni del Centro scolastico di Cadogno (via Crocefisso /via delle Scuole)
- nessun marciapiede su via arch. G. Frizzi e via delle Vigne per le difficoltà tecnico-costruttive (calibro stradale ridotto, importanti muri di sostegno e di controriva) e finanziarie. Sulle strade vige già comunque il regime di velocità ridotta a 30 km/h, a salvaguardia della sicurezza dei pedoni.

Il Municipio intende completare la rete dei marciapiedi principali in occasione di interventi edilizi privati, per cui il Concetto costituisce la base legale per concordare con i proprietari le modalità di realizzazione.

Vedi estratto planimetrico allegato "Concetto dei marciapiedi principali" in scala 1:2000.

7.2 IL SENTIERO DEL FONTILE

Il tracciato del sentiero del Fontile è stato completato a monte di via Rinaldo Simen (collegamento tra via Simen e sentiero a lato del riale in corrispondenza del fondo N. 2885 RFD) e corretto a valle del cimitero (aggiramento del fabbricato sub. E sul mappale N. 1856 RFD).

Le varianti di tracciato sono illustrate nell'estratto planimetrico in scala 1:1000 a pagina seguente.

7.3 I PERCORSI CICLABILI

Il tracciato dei percorsi ciclabili è riportato, come richiesto dal Dipartimento nel suo EP, sulla tavola complementare in formato A3.

I tracciati sono di due categorie:

- il percorso ciclabile cantonale lungo la riva del lago;
- il percorso ciclabile regionale che alla Verbanella si stacca da quello cantonale, sale verso via Rinaldo Simen, la percorre, scende in corrispondenza di via Borengo, prosegue su via Rivapiana e continua su Muralto fino a congiungersi con il tracciato cantonale in viale Verbano.

La tavola è parte della documentazione di PR ed è riportata a pagina seguente.

Comune di Minusio

Varianti di PR

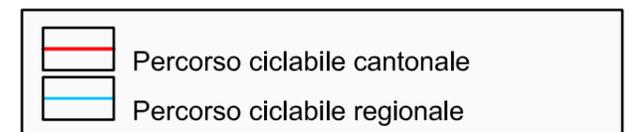
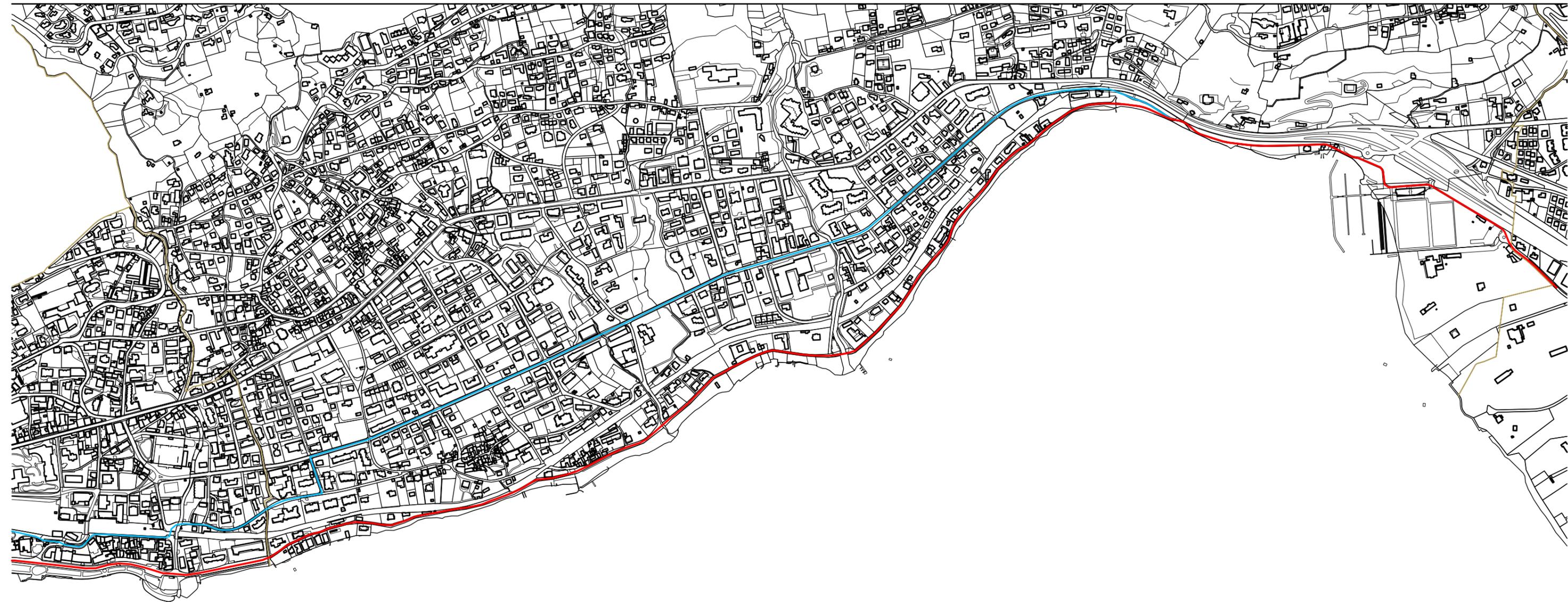
Piano del traffico

Tavola dei percorsi ciclabili

Schema A3

1 dicembre 2015

Studi Associati SA, Lugano



7.4 LE IMMISSIONI FONICHE SU VIA R. SIMEN

Il Consiglio di Stato, nella sua decisione del 2008, aveva dato delle indicazioni sulla profondità delle fasce con possibile superamento dei valori delle immissioni foniche a lato di via San Gottardo (circa 90 metri) e di via Brione (circa 40 metri).

Aveva inoltre chiesto di determinare la profondità delle fasce con superamento dei valori limite VLI attorno a via Rinaldo Simen.

Il Municipio ha dunque incaricato lo studio Brugnoli e Gottardi, Ingegneri consulenti SA di Massagno di effettuare lo studio per la determinazione delle fasce con superamento dei valori.

Lo studio è stato consegnato nel luglio 2011 e dalle sue conclusioni risultava che i possibili superamenti dei valori limite d'immissione erano:

- per una profondità di circa 50 metri sui due lati di via Rinaldo Simen, tra il confine con Muralto e l'incrocio con via Verbano;
- per una profondità di circa 40 metri sui due lati di via Rinaldo Simen, tra via Verbano e via Cà di Ferro;
- per una profondità di circa 20 metri sui due lati di via Cà di Ferro.

Le domande di costruzione all'interno delle fasce i cui valori di immissione risultano essere superati devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia (nuovo art. 38.bis delle NAPR).

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio Brugnoli e Gottardi SA allegato all'incarto delle varianti di adeguamento del PR.

L'estensione delle fasce con superamento dei valori di immissione è riportata sul piano allegato in scala 1:2000.

7.5 I PORTI

Il Consiglio di Stato nella sua decisione del 2008 ha chiesto di specificare l'estensione e la capacità dei porti.

Nell'ambito delle varianti di adeguamento il Municipio decideva di completare il PR e di prevedere la codifica dei due porti esistenti:

- il porto regionale di Mappo
- il porto comunale Portigon

con l'indicazione dei rispettivi estensione e numero di posti barca.

Risolveva inoltre di segnalare la propria intenzione di potenziare l'offerta di posti barca, inserendo nella variante di PR anche l'estensione dell'ampliamento del porto di Mappo. Il potenziamento va inteso a risolvere la carenza di posti barca a fronte di una richiesta da parte di possibili utenti e alla progressiva eliminazione dei campi boa e ormeggi a riva esistenti. Per questo il Municipio aveva incaricato l'ing. G. Branca di elaborare un progetto di massima al fine di identificare il tipo, l'ubicazione e l'organizzazione della struttura portuale di Mappo.

Nel 2012, non essendo ancora definiti i lavori di progettazione e dunque non avendo ancora potuto valutare le soluzioni proposte dal progettista ing. Branca, il Municipio decideva di riportare nelle varianti di adeguamento l'estensione massima derivante dagli schemi progettuali, al fine di suscitare una presa di posizione in merito da parte del Dipartimento e su tale base valutare la variante più opportuna.

Il Dipartimento nel suo Esame preliminare si è espresso, e le attuali varianti propongono l'ampliamento del porto sulla base di dati più aggiornati.

7.5.1 Il porto di importanza regionale di Mappo

L'attuale porto regionale di Mappo ha una capienza di 185 posti barca, di diverso tipo.

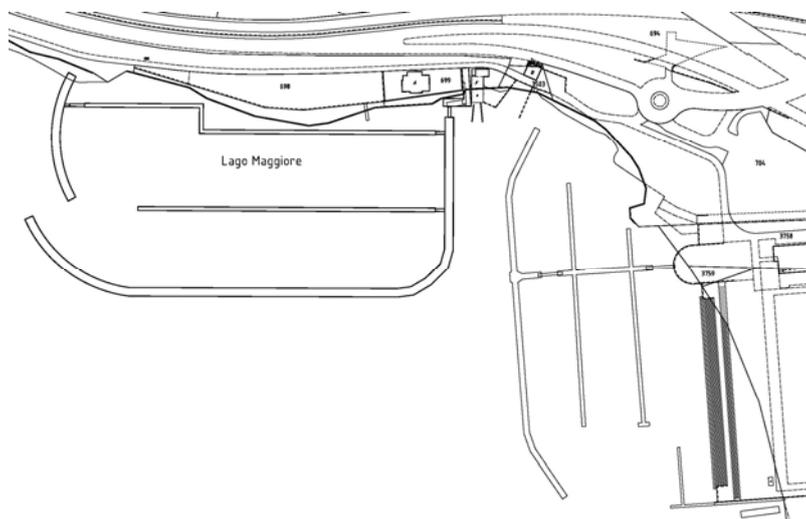
Il Municipio, confrontato con le richieste di posti barca, ha deciso di affrontare il problema affidando all'ing. Germano Branca lo studio per il potenziamento del porto (gennaio 2011 / dicembre 2011).

Per il dimensionamento della nuova struttura di porto (capacità) detto studio valutava il fabbisogno sulla base dei seguenti dati di partenza:

- rilievo dei natanti attaccati al campo boa;
- numero di natanti in lista d'attesa;
- numero di natanti da destinare al ristorante L'Approdo;
- numero di attracchi per ospiti a tempo determinato.

Sulla base di questi dati, il fabbisogno risultava di circa 200 posti barca, quantitativo poteva essere coperto con una nuova struttura portuale posta in corrispondenza della Casa delle Dogane.

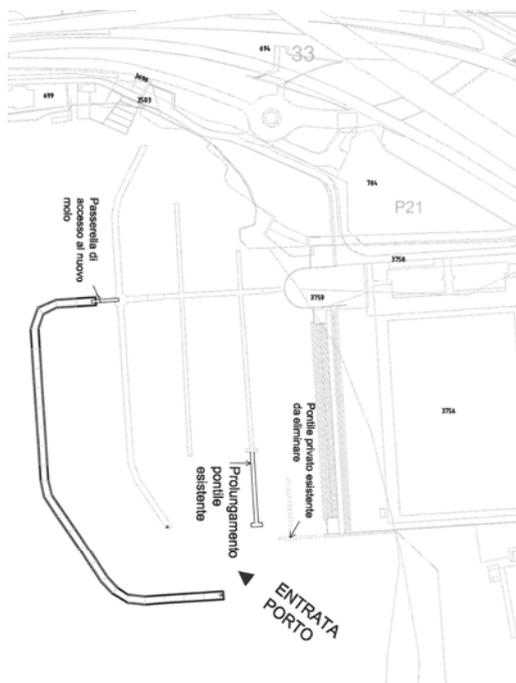
La soluzione tecnica ipotizzata dall'ing. G. Branca è illustrata nello schema seguente.



Schema 1. Nuovo porto in corrispondenza della Casa delle Dogane

Successivamente l'ing. Branca, sempre su richiesta del Municipio, elaborava due ulteriori ipotesi progettuali, non più come nuove strutture, ma come ampliamenti del porto regionale esistente. Gli schemi progettuali sono riportati nella pagina seguente.

Lo schema 2 che amplia la struttura verso Ovest ed ha una capacità indicativa di 90/110 posti barca.



Lo schema 3 che prevede l'ampliamento in direzione Sud, di fronte al campeggio esistente. Non è indicata la capacità, ma presumibilmente si aggira anch'essa sui 100/120 posti barca.



Lo schema 3 indicato, pur se fattibile tecnicamente, già non era stato preso in considerazione nell'elaborazione delle varianti del 2012, in quanto ritenuto comunque troppo conflittuale con la presenza del campeggio e causa di forte impatto visivo.

L'approfondimento dello schema 1 ha per contro messo in rilievo alcuni conflitti sostanziali dal punto di vista pianificatorio, in particolare:

- la presenza di un canneto lungo la riva in corrispondenza dei fondi N. 698-699 RFD;
- la galleria di spurgo della Verzasca SA;
- l'ipotesi di un impianto di pompaggio delle acque per lo sfruttamento idroelettrico;
- la dimensione eccessiva (200 posti barca) per rapporto ai dati della pianificazione cantonale (la scheda R7 del PD cantonale);
- le correnti del lago e i venti.

Si osserva che il Dipartimento nel suo Esame preliminare si esprime decisamente in senso negativo in merito allo schema 1. Infatti a pag. 29, segnalando la presenza di una zona a canneto dell'estensione di oltre 2000 mq (antistante i fondi N. 698 e 699 RFD), scrive:

«Ciò significa che l'ampliamento del porto non potrà in alcun caso entrare in conflitto con la relativa superficie a Canna palustre (il moto ondoso provocato dai natanti genera erosioni spondali che influiscono negativamente su tali strutture)».

Di conseguenza, delle possibili soluzioni progettuali analizzate dallo specialista per il potenziamento del porto regionale unicamente lo schema 2, che prevede l'ampliamento verso Ovest della struttura esistente, non rimanda ad ulteriori temi di coordinamento territoriale non affrontati in questa fase dei lavori (vedi ad esempio, la questione degli accessi da terra per lo schema 1).

Lo schema 2 risulta pertanto al momento l'unica soluzione progettuale sufficientemente matura, anche se poco attrattiva dal profilo economico, per poter essere ripresa nella variante di PR.

Dal Rapporto preliminare elaborato nel gennaio 2011 dall'ing. G. Branca (pag. 8) si legge come questa soluzione necessiti comunque di ulteriori approfondimenti (interventi sul sistema di ancoraggio esistente, riduzione dell'entrata al porto lato Gambarogno, limitazione tecnica dell'ampliamento verso la Verbanella a causa della presenza dello sbocco della centrale idroelettrica della Verzasca SA).

L'entità dell'ampliamento, secondo il Rapporto citato, è stata valutata di 90/110 posti barca (imbarcazioni di medio-grandi dimensioni), sufficienti per coprire solo parzialmente il fabbisogno dei trasferimenti dalle rive (conformemente alle indicazioni del PD cantonale), ma non di quello delle richieste di nuovi utenti.

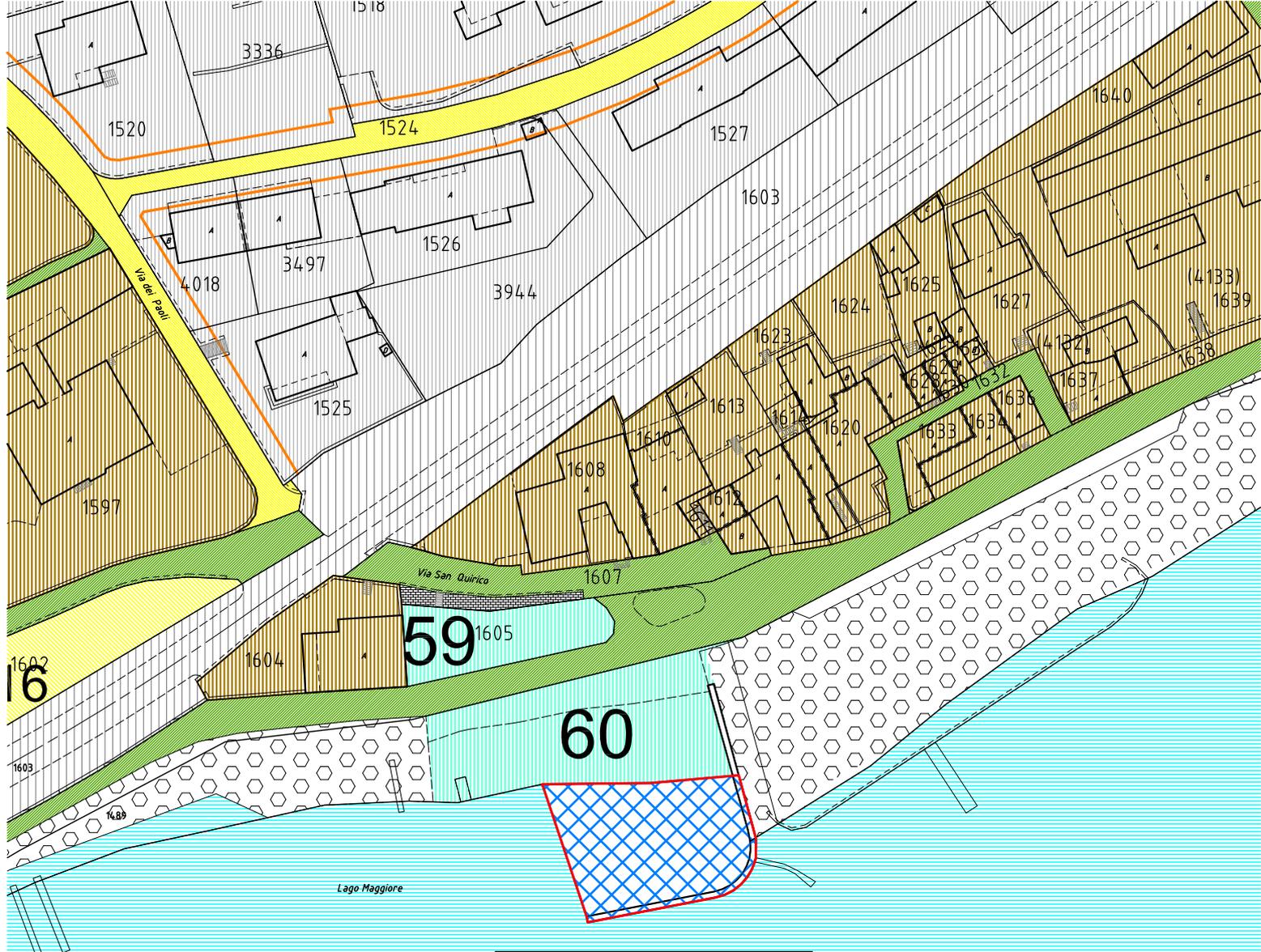
A pagina seguente si trova l'estratto planimetrico in scala 1:1500 che riporta il porto regionale esistente e l'area indicativa del previsto ampliamento per un totale massimo ammesso di 150 posti barca (ipotesi secondo lo schema 2).

7.5.2 Il porto di importanza locale Portigon

Il porto di importanza locale Portigon, posto di fronte al nucleo di Rivapiana, è esistente e il Consiglio di Stato ha richiesto la sua indicazione nel PR.

La variante di adeguamento del PR non prevede per il momento il suo ampliamento.

L'estratto planimetrico (in scala 1:1'000) a pagina seguente riporta l'estensione del Portigon e il numero dei posti barca esistenti (30 unità).



55 posti barca

 Porto esistente (estensione)

Comune di Minusio
 Varianti di PR
 Piano del traffico
 Al Portigon (Rivapiana)
 Scala 1:1000 (A4) 1 dicembre 2015
 Studi Associati SA, Lugano

8. IL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

L'adeguamento del Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico comprende due capitoli specifici:

- le destinazioni delle zone AP-EP;
- i parametri edificatori dei vincoli AP-EP.

8.1 LE DESTINAZIONI DELLE ZONE AP-EP

Nell'ambito delle varianti di adeguamento del PR, il Municipio ha deciso di verificare le destinazioni dei vincoli di attrezzature ed edifici di interesse pubblico, anche alla luce di decisioni e di mozioni presentate da consiglieri comunali (vedi Ris. mun. N. 116 del 7 febbraio 2012).

In particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

- AP-EP 07: introduzione di un'area ricreativa con possibilità di realizzare un edificio multifunzionale destinato alle società attive nel Comune;
- AP-EP 18: modifica da attrezzatura ricreativa (campo di calcio) ad appartamenti protetti per anziani e area ricreativa Casa Rea;
- AP-EP 30: ampliamento dell'area di svago a lago sul fondo N. 699 (Casa delle Dogane) con possibilità di utilizzare gli edifici esistenti per scopi pubblici.

La nuova situazione dell'AP-EP 30 è riportata nell'estratto planimetrico a pagina seguente.

In questo estratto è indicato inoltre solo il porto regionale esistente e non l'auspicato ampliamento oggetto di variante (vedi cap. 7.5.1).

8.1.1 Vincolo AP-EP 07 - Edificio multifunzionale del Campidoglio

Ai mappali N. 1167 - 1168 - 1169 - 1173 - 3477 RFD con destinazione "*Edificio multifunzionale del Campidoglio per attività ricreative e sportive*" viene aggiunta la denominazione "*Area ricreativa*" allo scopo di consentire un uso congruo anche per le parti esterne. La modifica non presuppone altri vincoli particolari.

8.1.2 Vincolo AP-EP 18 - Attrezzatura ricreativa (campo di calcio) + parcheggi di servizio

Il mappale N. 1657 RFD è situato in zona AP-EP 18 con destinazione "*Attrezzatura ricreativa (campo di calcio) + parcheggi di servizio*". In pratica era stato ripreso il vincolo dal PR precedente che codificava una situazione esistente.

Nel corso del 2012, il Municipio veniva sollecitato, da una mozione approvata dal Consiglio comunale, a ricercare una soluzione per una struttura di appartamenti protetti per anziani nei pressi dell'esistente Casa Rea e precisamente sul mappale N. 1657 RFD, sul quale attualmente sorgono un campo da calcio e un posteggio pubblico.

Il Municipio, condivideva la richiesta ritenendo la nuova destinazione di maggiore interesse generale, rispetto a quanto previsto dal PR vigente, e facilmente integrabile nel comparto. Di conseguenza decideva di modificare la destinazione da "*Attrezzatura ricreativa (campo di calcio) + posteggi di servizio*" in "*Appartamenti protetti per anziani + area ricreativa per Casa Rea*" del mappale N. 1657 RFD (zona AP-EP 18).

I parametri edificatori venivano così fissati: art. 32 - Zona R3 (come i fondi posti a Ovest del comparto Casa Rea).

Il Municipio, per rispondere alla citata mozione approvata dal Consiglio comunale, ha voluto ricercare una soluzione per una struttura di appartamenti protetti per anziani sul mappale N. 1657 RFD posto a lato dell'esistente Casa Rea, sul quale attualmente sorgono un campo da calcio e un posteggio pubblico.

Nel frattempo, un promotore privato ha inoltrato un progetto per la realizzazione di appartamenti destinati ad anziani su alcuni sedimi confinanti con la proprietà comunale, situati a sud di casa Rea (progetto ora in fase di realizzazione).

Alla luce di questi fatti, il Municipio aveva dunque incaricato la Studi Associati SA di allestire uno studio preliminare per valutare le possibili sinergie tra la struttura pubblica e l'insediamento privato. Studio consegnato, sotto forma di bozza, nel giugno 2013.

Purtroppo i promotori, già in possesso della licenza edilizia, avevano comunicato nel mese di agosto 2013 di non ritenere opportuno riaprire la procedura edilizia per trovare una soluzione concordata.

Lo studio preliminare comunque affrontava il comparto di Casa Rea nel suo insieme e suggeriva la formazione di un polo socio-geriatrico di interesse comunale e/o regionale.

A complemento dell'informazione, di seguito viene riprodotto il cap. 4 - Il polo socio-geriatrico tratto dallo studio citato.

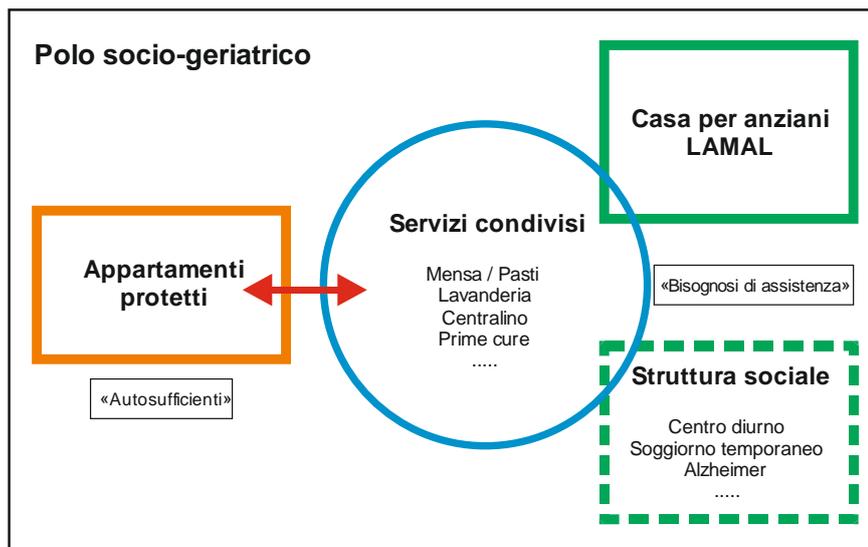
«Le direttive della politica cantonale per gli anziani prevedono di ritardare al massimo il collocamento degli anziani in istituto, e prevedono piuttosto il potenziamento dell'offerta di servizi e di appartamenti specifici, così da poter mantenere l'anziano autosufficiente il più possibile a casa propria e ritardarne l'ospedalizzazione.

Dalle strutture esistenti, potenziali e previste descritte in precedenza, sembrano esistere le premesse per la realizzazione di un polo socio-geriatrico nel comparto di Casa Rea.

Infatti, la presenza, consolidata, del Centro per anziani, le sue possibilità di espansione sullo stesso fondo, la presenza di un fondo di proprietà comunale destinato a strutture per anziani e il recente progetto immobiliare per la realizzazione di appartamenti per anziani possono costituire la base per costituire un polo socio-geriatrico che metta a disposizione del Comune e/o della Regione delle strutture e dei servizi all'indirizzo della popolazione anziana e dei loro parenti.

In particolare, oltre alla struttura medicalizzata e agli appartamenti protetti previsti dall'iniziativa immobiliare privata, potrebbero essere presi in considerazione:

- alloggi per il soggiorno temporaneo che utilizzino i servizi esistenti di Casa Rea;*
- una struttura per malati di Alzheimer,*
- un centro diurno ricreativo che potrebbe approfittare sia dei buoni collegamenti pubblici presenti in zona che degli spazi liberi di proprietà comunale.»*



L'approfondimento di questi aspetti era stato sospeso in attesa dell'insediamento del nuovo direttore della Casa anziani, per poter valutare con lui le effettive necessità da prevedere nel comparto. Sulla base di queste necessità si sarebbero potuti quantificare gli spazi e studiata l'organizzazione delle varie destinazioni (camere, Alzheimer, amministrazione, locali tecnici) eventualmente anche ipotizzando una ristrutturazione dell'edificio esistente (peraltro già oggetto di uno studio in vista del suo potenziamento).

Richiamato quanto sopra, si ritiene che la modifica del vincolo AP-EP 18 ("*Appartamenti protetti per anziani, strutture di servizio e ampliamento di Casa Rea*") sia motivata, rispondendo con questo alla richiesta del Dipartimento nell'ambito dell'EP.

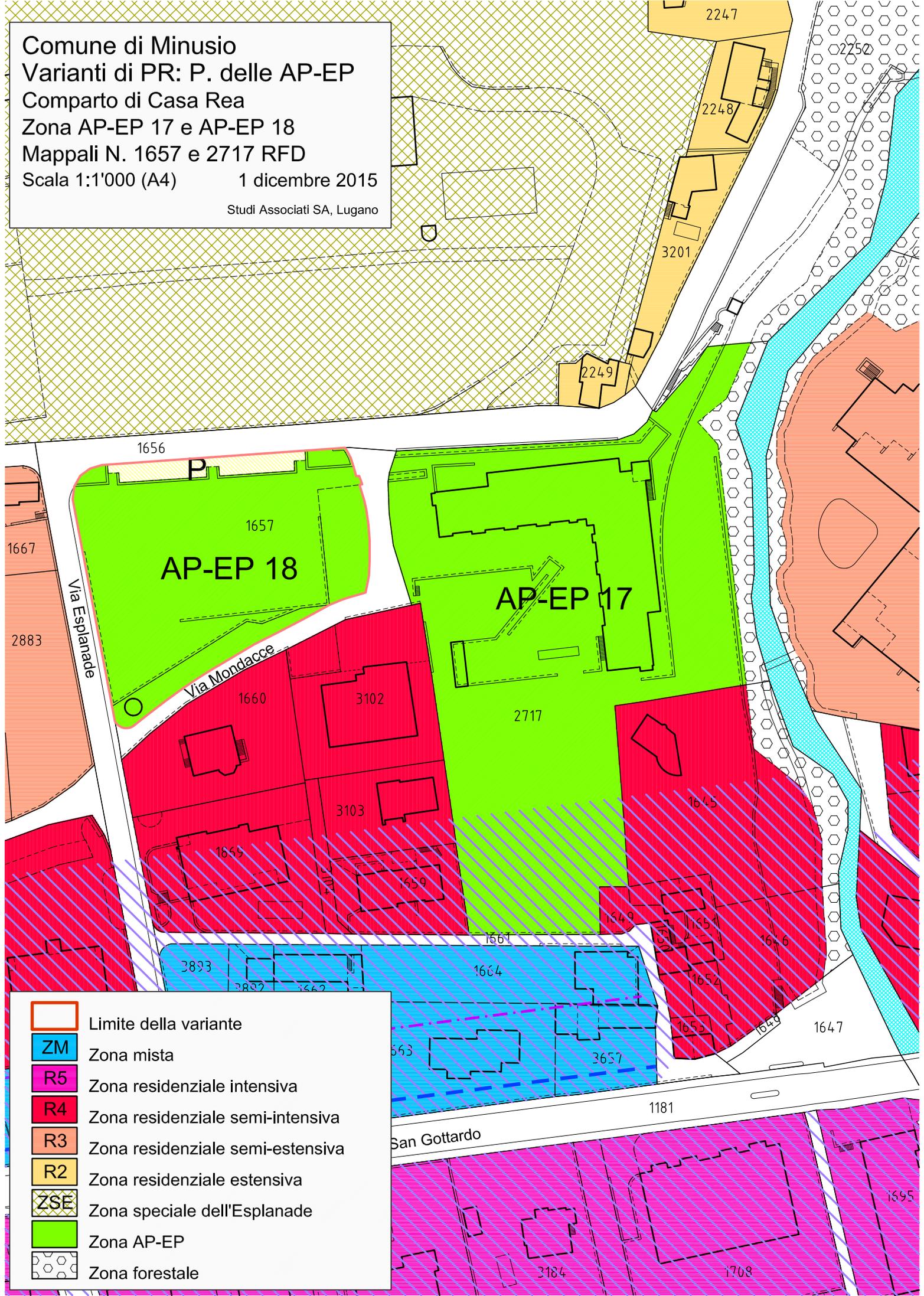
Dal profilo del Programma di realizzazione va detto che dal profilo pianificatorio non ci sono costi diretti in quanto il sedime è già di proprietà comunale e non necessita la sua acquisizione.

I costi di realizzazione della nuova struttura e della riorganizzazione di quella esistente andranno verificati sulla base di un progetto specifico nell'ambito della politica sociale del Comune. Si rammenta inoltre che la realizzazione della struttura potrebbe essere effettuata con un partenariato Pubblico-Privato (investimento da parte dei privati, messa a disposizione del sedime da parte del Comune) e dunque senza costi da parte dell'ente pubblico.

La variante della zona AP-EP 18 è indicata nell'estratto planimetrico in scala 1:1000 a pagina seguente.

Comune di Minusio
Varianti di PR: P. delle AP-EP
Comparto di Casa Rea
Zona AP-EP 17 e AP-EP 18
Mappali N. 1657 e 2717 RFD
Scala 1:1'000 (A4) 1 dicembre 2015

Studi Associati SA, Lugano



	Limite della variante
	ZM Zona mista
	R5 Zona residenziale intensiva
	R4 Zona residenziale semi-intensiva
	R3 Zona residenziale semi-estensiva
	R2 Zona residenziale estensiva
	ZSE Zona speciale dell'Esplanade
	Zona AP-EP
	Zona forestale

8.1.3 Vincolo AP-EP 30 - Area di svago a lago

Il mappale N. 699 RFD, di proprietà della Confederazione, è sempre stato volutamente non azzonato (territorio senza destinazione specifica), com'era nel PR precedente la revisione.

Nell'ambito dell'allestimento delle varianti di adeguamento, il Municipio ha risolto di estendere il vincolo di AP-EP sul fondo N. 699 RFD, adiacente al fondo N. 698 RFD già di proprietà comunale e già vincolato quale "Area di svago a lago".

In tal modo ha voluto porre le premesse per rendere praticamente tutta la riva lago di proprietà pubblica, facilitando in tal modo la gestione della riva.

Al vincolo AP-EP 30 è stato dunque completata la destinazione nel seguente modo: "Area di svago a lago + Casa delle Dogane".

I parametri edificatori sono: "Mantenimento dell'esistente".

Il Dipartimento del territorio nel suo Esame preliminare si occupa della zona AP-EP 30 a due riprese.

La prima in relazione alla zona di pericolo di alluvionamento (vedi Cap. 3.1.1 pp. 4-6:

AP-EP N. 30 Area di svago a lago + casa delle Dogane

«Per quanto riguarda il pericolo di alluvionamento ed esondazione, il DT segnala unicamente che la zona AP-EP N. 30 Area di svago a lago + Casa delle Dogane è esposta a pericolo da elevato a debole di esondazione del lago Maggiore [...].

Si chiede al Municipio di determinare per quali funzioni potrebbero essere utilizzati gli edifici esistenti in quanto, essendo soggetti ad un pericolo di alluvionamento, non saranno ammissibili destinazioni con funzioni abitative permanenti.»

e la seconda nel capitolo delle zone AP-EP (vedi Cap. 3.16 pp. 30-31:

Zone AP-EP

«La modifica della zona AP-EP 30 è condivisa. Il Municipio non chiarisce tuttavia a quale indirizzo verrebbe adibita la Casa delle Dogane, paventando [...] una "possibilità di utilizzare gli edifici esistenti per scopi pubblici". Il DT chiede dunque di precisare le utilizzazioni che il Municipio intende proporre per gli edifici di questa zona. [...].»

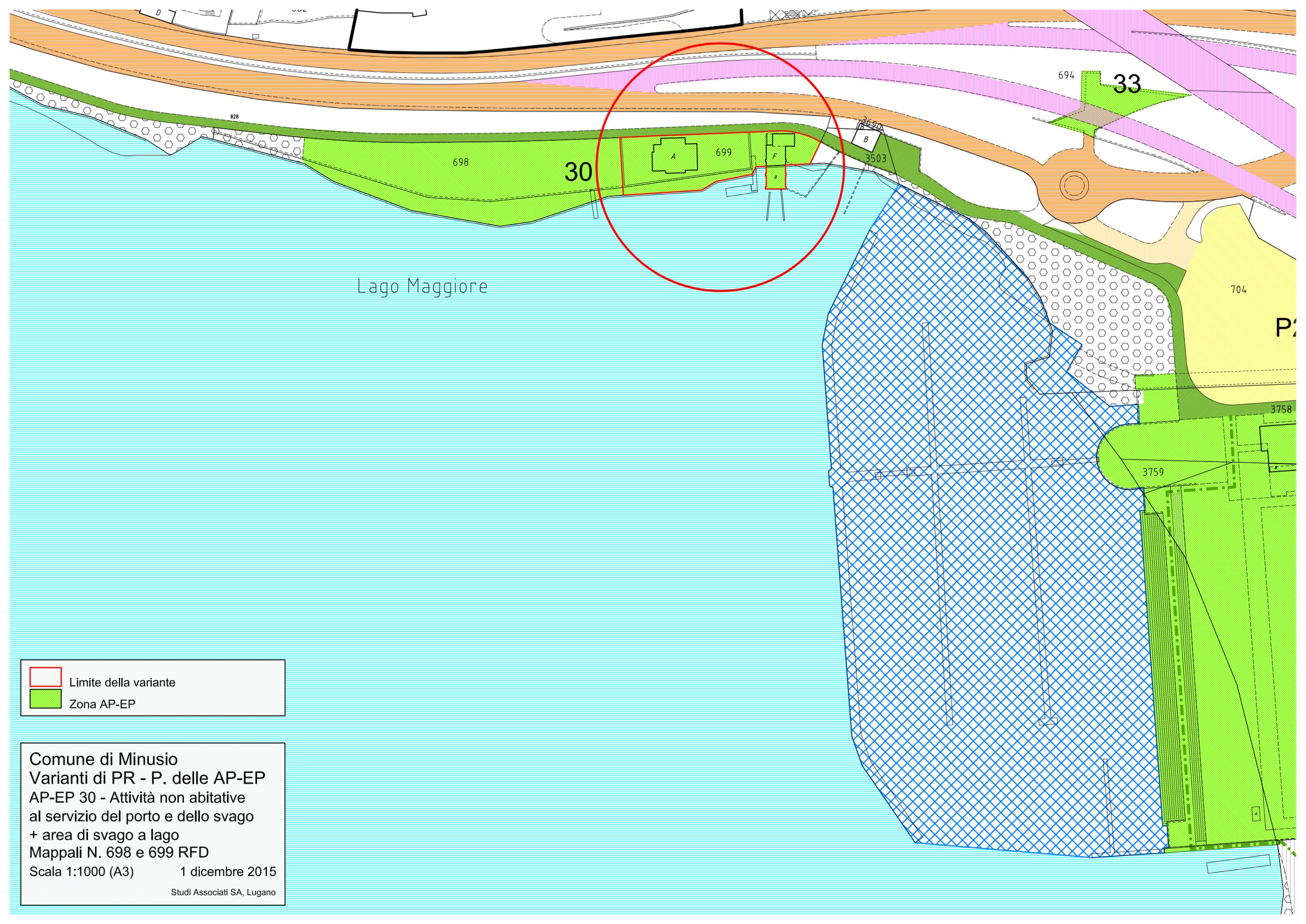
In pratica il Dipartimento chiede di definire chiaramente la destinazione dell'AP-EP 30 e che la stessa preveda delle utilizzazioni che possano essere ammissibili in zona di pericolo (esondazione del lago).

Nell'intento di rispondere alle richieste avanzate dal Dipartimento, il Municipio stabilisce che nell'edificio esistente (Casa delle Dogane) potranno trovare posto le attività al servizio del porto di Mappo (amministrazione, deposito materiale) nonché spazi di supporto alle attività di svago a lago (come ad esempio servizi igienici pubblici). Sui fondi potrebbero anche svolgersi attività associative di interesse pubblico.

I parametri edificatori fissati sono: *"È ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici, senza aumenti di volume"*. Per gli aspetti legati ai problemi di esondazione del lago, si rimanda alle disposizioni specifiche in caso di ricostruzione degli edifici contenute nell'art. 22 NAPR.

La destinazione della zona AP-EP 30 viene dunque modificata in:

"Attività non abitative al servizio del porto e dello svago + area di svago a lago".



Lago Maggiore

Limite della variante
 Zona AP-EP

Comune di Minusio
Varianti di PR - P. delle AP-EP
AP-EP 30 - Attività non abitative
al servizio del porto e dello svago
+ area di svago a lago
Mappali N. 698 e 699 RFD
 Scala 1:1000 (A3) 1 dicembre 2015
 Studi Associati SA, Lugano

Di seguito sono riportate le tabelle delle destinazioni aggiornate (in **grassetto** le modifiche).

8.1.4 Vincoli a favore del Comune

No. AP-EP	Descrizione	No. mappali	Superficie in mq
01	Casa comunale + servizi amministrativi	1330 parz.	2'950
02	Giardino pubblico	1311	450
03	Scuola materna + ampliamento + polizia comunale + servizi amministrativi	1367 - 1368	5'250
04	Centro culturale Elisarion	1307	970
05	Parco giochi	1261 parz.	450
06	Scuola elementare Cadogno 1 e 2	1160	4'670
07	Area ricreativa + edificio multifunzionale Campidoglio per attività ricreative e sportive	1167 - 1168 - 1169 - 1173 - 3477	4'670
08	Parco giochi	2838	820
09	Giardino pubblico con fontana	3568	60
10	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	1003	330
11	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	980 parz.	230
12	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	1985	230
13	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	2283	310
14	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	3111 parz.	400
16	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	2241 - 2244	1'990
17	Centro anziani Casa Rea + appartamenti protetti per anziani	2717	6'350
18	Appartamenti protetti per anziani+ strutture di servizio + area ricreativa Casa Rea	1657 parz.	2'630
19	Attrezzatura ricreativa	1686 parz.	720
20	Parco al Fontile	2752 p. - 2884 p. - 2885 - 2743 p. - 3089 p.	12'360
21	Centro sociale S. Gottardo + Attrezzatura ricreativa (parco giochi Usignolo)	2743 p. - 3089 p.	4'580

22	Attività didattico-ricreative + vivaio giardinieri	1841 - 1844 - 1845	3'970
23	Magazzini comunali	1501 parz.	2'800
24	Cimitero	1859	11'280
25	Ampliamento cimitero + vivaio giardinieri	1856	3'540
26	Attività culturali Villa S. Quirico	1484	2'430
27	Scuole della Vignascia (elementari + medie)	1746	17'380
29	Area di svago a lago	825 p. - 3687 p.	2'360
30	Attività non abitative al servizio del porto e dello svago + Area di svago a lago	698 - 699	3'120
31	Centro sportivo Mappo + Parco giochi + Esercizio pubblico / Strutture di servizio del porto	3756p. - 3757p. - 3760 - 758 p. - 3759	27'150
32	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Mondacce	440	470
33	Magazzino comunale sotterraneo a Mappo	694 parz.	340
34	Attrezzatura ricreativa	1178	300
35	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Moranda	2457 parz.	100

8.1.5 Vincoli a carico di altri Enti

No. AP-EP	Descrizione	No. mappali	Superficie in mq
28	Attrezzatura ricreativa (Foce Navegna)	1733 - 1741	700
51	Chiesa di S. Rocco	1064 - 2662 - 3434 parz. - 3569	1'070
52	Chiesa Madonna delle Grazie	1102	1'870
53	Oratorio del Crocifisso	1179	290
54	Edifici amministrativi (posta)	1279	2'370
55	Organismi religiosi (oratorio S. G. Bosco)	1336 - 1337 - 1338	3'730
56	Centrale elettrica	1331	60
57	Attrezzatura ricreativa - Parco giochi	1010 - 1011 - 1020 - 2655	720
58	Chiesa S. Quirico + annessi	1598 - 1599	1'770
59	Attrezzatura ricreativa	1605	320

60	Attrezzatura pubblica (Portigon - porto)	1489	830
61	Cimitero + Chiesa (Mondacce) + sagrato	442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 2897	970

8.2 I PARAMETRI EDIFICATORI

In questo capitolo vengono determinati i parametri edificatori per i vincoli AP-EP laddove necessario (edifici e impianti edificati).

Laddove possibile sono stati ripresi i parametri edificatori delle zone adiacenti.

Per i casi speciali (Casa Rea, esercizio pubblico / strutture di servizio del porto regionale) i parametri edificatori sono stati stabiliti per rapporto al volume esistente.

I beni culturali vengono confermati, mentre che per gli impianti tecnici non vengono stabilite regole in quanto dipendono da fattori specifici (funzionalità dell'impianto).

8.2.1 Vincoli a favore del Comune

No. AP-EP	Descrizione	Parametri
01	Municipio	Art. 30 - Zona R5
03	Scuola materna + ampliamento + polizia comunale	Art. 30 - Zona R5
04	Centro culturale Elisarion	Bene culturale
06	Scuola elementare Cadogno 1 e 2	Art. 31 - Zona R4
07	Area ricreativa + edificio multifunzionale Campidoglio	Art. 31 - Zona R4
13	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
14	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
16	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
17	Centro anziani Casa Rea + appartamenti protetti per anziani	Eventuale ampliamento: raddoppio del volume, altezze come esistente
18	Appartamenti protetti per anziani + strutture di servizio + area ricreativa Casa Rea	Art. 32 - Zona R3

21	Centro sociale S. Gottardo + Attrezzatura ricreativa (parco giochi Usignolo)	Art. 30 - Zona R5
23	Magazzini comunali	Art. 30 - Zona R5
26	Attività culturali Villa S. Quirico	Bene culturale (NV)
27	Scuole della Vignascia (elementari + medie)	Art. 30 - Zona R5
30	Attività non abitative al servizio del porto e dello svago + Area di svago a lago	Mantenimento dell'esistente. È ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici senza aumenti di volume. In caso di ricostruzione vanno rispettate le disposizioni dell'art. 22 NAPR (Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano).
31	Centro sportivo Mappo + Parco giochi + Esercizio pubblico / Strutture di servizio del porto	Secondo progetto approvato Eventuale ampliamento: raddoppio del volume, altezze come esistente
32	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Mondacce	Impianto tecnico
33	Magazzino comunale sotterraneo a Mappo	Mantenimento dell'esistente
35	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Moranda	Impianto tecnico

8.2.2 Vincoli a carico di altri Enti

No. AP-EP	Descrizione	Parametri
51	Chiesa di S. Rocco	Bene culturale
52	Chiesa Madonna delle Grazie	Bene culturale
53	Oratorio del Crocifisso	Bene culturale
54	Edifici amministrativi (posta)	Art. 30 - Zona R5
55	Organismi religiosi (oratorio S. G. Bosco)	Bene culturale
56	Centrale elettrica	Impianto tecnico
58	Chiesa S. Quirico + annessi	Bene culturale
60	Attrezzatura pubblica (Portigon - porto)	Impianto tecnico
61	Cimitero + Chiesa (Mondacce) + sagrato	Bene culturale

Le tabelle dei parametri edificatori, una volta approvate, dovranno essere integrate nelle NAPR.

9. LE NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE (NAPR)

Le norme di applicazione del PR sono state aggiornate con

- il completamento degli articoli richiesti dal CdS nella sua decisione;
- il completamento di articoli suggeriti o richiesti dal Dipartimento nel suo Esame preliminare del 2013;
- con la modifica / aggiunta / stralcio di articoli o parti di articolo dietro suggerimento dell'UTC a seguito di difficoltà di applicazione nella gestione ordinaria;
- con la modifica / aggiunta / stralcio di articoli o parti di articolo su indicazione del Municipio.

Appartengono alle prime due categorie gli articoli:

- art. 3 - Distanza tra edifici;
- art. 13 - Muri di sostegno, scarpate e terrapieni;
- art. 21 - Zona esposta a pericoli di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione) caduta sassi/crollo di roccia
- art. 22 - Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano
- art. 38.bis - Fascia con possibili superamenti dei valori limite d'immissione VLI;
- art. 40 - Piano delle costruzioni;
- art. 43 - Nuovi ingombri ammessi;
- art. 46 - Comparto con nuove edificazioni;
- art. 56 - Porto di interesse regionale di Mappo;
- art. 56.bis - Porto di interesse locale Portigon;
- art. 58 - Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

Rientrano nelle categorie tre e quattro gli articoli:

- art. 5 - Accordi tra i proprietari;
- art. 9 - Linea di arretramento e di allineamento;
- art. 10 - Costruzioni accessorie;
- art. 12 - Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici, antenne paraboliche;
- art. 14 - Terreni in pendenza;
- art. 15 - Incentivi per il risparmio energetico;
- art. 16.bis - Attività moleste, poco moleste e non moleste;
- art. 19 - Zona di protezione del paesaggio;
- art. 30 - Zona residenziale intensiva (R5);
- art. 31 - Zona residenziale semi-intensiva (R4);
- art. 32 - Zona residenziale semi-estensiva (R3);
- art. 33 - Zona residenziale estensiva (R2);
- art. 34.bis - Zona speciale Ronco di bosco (ZSRB);
- art. 36 - Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr);
- art. 39 - Zona dei nuclei;
- art. 52. - Posteggi privati residenziali e non residenziali;
- art. 54 - Accessi e ostacoli alla visuale;
- art. 60 - Disciplinamento delle residenze secondarie;
- art. 62 - Commissione consultiva di esperti;
- art. 63 - Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente.

Per il contenuto di dettaglio delle modifiche degli articoli, vedi il fascicolo allegato con la tabella di confronto tra la versione delle NAPR in vigore e la nuova versione di adeguamento.

10. PROCEDURA

Dopo aver ricevuto l'Esame preliminare dipartimentale, il Municipio ha dato inizio alla fase informativa, dapprima indicando la serata pubblica di informazione il 19 novembre 2014 presso l'aula magna del Centro scolastico la Vignascia e in seguito con il deposito degli atti presso l'ufficio tecnico comunale dal 20 novembre al 19 dicembre 2014 per la fase di consultazione.

Gli interessati hanno potuto consultare la documentazione e inoltrare al Municipio le osservazioni e i suggerimenti in forma scritta.

Sono pervenute 5 osservazioni, 4 da privati e una dall'Associazione Quartiere Rivapiana e Comitato Salvaguardia Nuclei di Minusio.

Per i contenuti e le risposte vedi il cap. 3.

Successivamente, il Municipio ha fatto allestire il presente incarto con le varianti da sottoporre al Consiglio comunale per la loro adozione.

Lugano, 1 dicembre 2015

ALLEGATI

Allegati grafici

- Piano delle zone
 - Fasce con possibili superamenti dei valori limite d'immissione VLI
 - Piano del nucleo di Minusio, in scala 1:500
 - Piano del nucleo di Rivapiana, in scala 1:500
 - Piano del nucleo di Mondacce, in scala 1:500

- Piano del paesaggio
 - Zona agricola / Zona di protezione del paesaggio ZPP1 / Zone edificabili
 - Zone di pericolo

- Piano del traffico
 - Concetto dei marciapiedi principali, in scala 1:2000
 - Tavola: Piste ciclabili, schema A3

Documenti

- Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) - Tabella di confronto

- Modello rumore - Fascia di rispetto dei VL lungo via Simen (Brugnoli e Gottardi. Ingegneri consulenti SA, Massagno luglio 2011)