

# VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE (ADEGUAMENTI)

**NORME DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE**

TABELLA DI CONFRONTO

**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**

<b>CAPO I: NORME GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1. Componenti	1
Art. 2. Zone, aree e comprensori	2
Art. 3. Distanza tra edifici	3
Art. 4. Distanza dai confini	3
Art. 5. Accordi tra i proprietari	4
Art. 6. Distanza dal bosco	4
Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua e dal lago	4
Art. 8. Distanza dalle strade	5
Art. 9. Linea di arretramento e di allineamento	6
Art. 10. Costruzioni accessorie	6
Art. 11. Costruzioni sotterranee	7
Art. 12. Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli fotovoltaici, antenne paraboliche	8
Art. 13. Muri di sostegno, scarpate e terrapieni	9
Art. 14. Terreni in pendenza	10
Art. 15. Incentivi per il risparmio energetico	11
Art. 16. [...]	12
Art. 16.bis Attività moleste, poco moleste e non moleste	12
<b>CAPO II: PIANO DEL PAESAGGIO</b>	<b>13</b>
Art. 17. Zona forestale	13
Art. 18. Zona agricola	13
Art. 19. Zona di protezione del paesaggio	14
Art. 20. Area di protezione delle acque sotterranee	14
Art. 21. Zona esposta a pericoli di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione) e caduta sassi/crollo di roccia	14
Art. 22. Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano	16
Art. 23. Beni naturali protetti	17
Art. 24. Alberi meritevoli di protezione	18
Art. 25. Beni culturali protetti	19
a) di interesse cantonale	19
b) di interesse comunale	19
Art. 26. Comprensorio di rispetto archeologico	21
Art. 27. Perimetro di rispetto della Cà di Ferro e della chiesa di San Quirico	21
Art. 28. Territorio senza destinazione specifica	22
<b>CAPO III: PIANO DELLE ZONE</b>	<b>23</b>
Art. 29. Zona mista (ZM)	23
Art. 30. Zona residenziale intensiva (R5)	23
a) In generale	24
b) Area speciale Centro paese	24
Art. 31. Zona residenziale semi-intensiva (R4)	24
Art. 32. Zona residenziale semi-estensiva (R3)	26
Art. 33. Zona residenziale estensiva (R2)	27
a) In generale	27
b) Area speciale riva lago	27
Art. 34. Zona speciale dell'Esplanade (ZSE)	28
Art. 34.bis Zona speciale Ronco di bosco (ZSRB)	28
Art. 35. Zona speciale della Cà di Ferro	29
Art. 36. Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr)	29
Art. 37. Zona di campeggio CA	30
Art. 38. [...]	31
Art. 38.bis Fascia con possibili superamenti dei valori limite d'immissione VLI	31

<b>CAPO IV: PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI</b>	<b>32</b>
Art. 39. Zona dei nuclei	32
Art. 40. Piano delle costruzioni	33
Art. 41. Edifici da proteggere	33
Art. 42. Edifici determinanti il tessuto tradizionale	33
Art. 43. Nuovi ingombri ammessi	34
Art. 44. Manufatti secondari e/o accessori	35
Art. 45. Muri di cinta, di sostegno e portali	35
Art. 46. Comparto con nuove edificazioni	35
Art. 47. Spazi liberi privati	36
Art. 48. Procedura d'esame degli interventi edilizi	36
<b>CAPO V: EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI</b>	<b>37</b>
Art. 49. Edifici situati fuori dalle zone edificabili	37
<b>CAPO VI: PIANO DEL TRAFFICO</b>	<b>40</b>
Art. 50. Aree di circolazione veicolare e pedonale	40
Art. 51. Strade private	40
Art. 52. Posteggi privati residenziali e non residenziali	41
Art. 53. Posteggi ad uso particolare	42
Art. 54. Accessi e ostacoli alla visuale	42
Art. 55. Area ferroviaria	44
Art. 56. Porto di interesse regionale di Mappo	44
Art. 56.bis Porto di interesse locale Portigon	44
Art. 57. [...]	44
<b>CAPO VII: PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>45</b>
Art. 58. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	45
<b>CAPO VIII: GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE</b>	<b>46</b>
Art. 59. Gradi di sensibilità al rumore	46
<b>CAPO IX: NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>47</b>
Art. 60. Disciplinamento delle residenze secondarie	47
Art. 61. Abbuoni per l'attività alberghiera	48
Art. 62. Commissione consultiva di esperti	49
Art. 63. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente	50
Art. 64. Manutenzione dei fondi	50
Art. 65. Depositi ed estrazioni	51
Art. 66. Attività che generano traffico nelle ore notturne	51
Art. 67. Stazioni di servizio, di rifornimento, spazi espositivi e vendita di autoveicoli all'aperto	51
Art. 68. Abrogazione ed entrata in vigore	52

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MINUSIO****NORME DI ATTUAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Minusio, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

**CAPO I****NORME GENERALI****Art. 1. Componenti**

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio
- Piano delle zone
- Piano della zona dei nuclei
- Piano del traffico
- Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto e canalizzazioni)
- Norme di attuazione del PR (NAPR)
- Elenco degli edifici situati fuori zona edificabile
- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Programma di realizzazione (indicativo).

**Art. 1. Componenti**

idem

N.B.: **stralei** alle NAPR in vigore; **aggiunte** (proposte) alle NAPR in vigore.

**Art. 2. Zone, aree e comprensori**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, aree e comparti:

- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di protezione naturalistica
- Area di protezione delle acque sotterranee
- Area soggetta a pericoli naturali
- Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano
- Comprensorio di rispetto archeologico
- Perimetro di rispetto della Cà di Ferro e della Chiesa di San Quirico
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona dei nuclei
- Zona residenziale intensiva (R5)
- Area speciale Centro Paese
- Zona residenziale semi-intensiva (R4)
- Zona residenziale semi-estensiva (R3)
- Zona residenziale estensiva (R2)
- Area speciale riva lago
- Zona speciale dell'Esplanade (ZSE)
- Zona speciale Cà di Ferro (ZSCF)
- Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr)
- Zona di campeggio (CA)
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Aree di circolazione veicolare e pedonale
- Area ferroviaria
- Zona del porto di interesse regionale di Mappo

**Art. 2. Zone, aree e comprensori**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, aree e comparti:

- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di protezione naturalistica
- Area di protezione delle acque sotterranee
- Area soggetta a pericoli naturali
- Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano
- Comprensorio di rispetto archeologico
- Perimetro di rispetto della Cà di Ferro e della Chiesa di San Quirico
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona dei nuclei
- Zona residenziale intensiva (R5)
- Area speciale Centro Paese
- Zona residenziale semi-intensiva (R4)
- Zona residenziale semi-estensiva (R3)
- Zona residenziale estensiva (R2)
- Area speciale riva lago
- Zona speciale dell'Esplanade (ZSE)
- Zona speciale Cà di Ferro (ZSCF)
- Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr)
- Zona di campeggio (CA)
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Aree di circolazione veicolare e pedonale
- Area ferroviaria
- Zona del porto di interesse regionale di Mappo

**Art. 3. Distanza tra edifici**

<sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | nella zona residenziale R2:              | 6,00 metri; |
| b | nelle zone residenziali R3 e R4:         | 8,00 metri; |
| c | nelle zone residenziale R5:              | 10,0 metri; |
| d | nella zona residenziale-artigianale Rar: | 10,0 metri. |

<sup>2</sup> Verso edifici situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita dall'art. 4 NAPR, ritenuta una distanza minima tra edifici di 6,0 metri.

**Art. 4. Distanza dai confini**

<sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del nucleo, le distanze minime dai fondi privati e pubblici sono di:

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | nella zona residenziale R2:              | 3,00 metri; |
| b | nelle zone residenziali R3 e R4:         | 4,00 metri; |
| c | nelle zone residenziale R5:              | 5,00 metri; |
| d | nella zona residenziale-artigianale RAr: | 5,00 metri. |

<sup>2</sup> Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine e con il consenso del vicino. Quest'ultimo può fabbricare in contiguità, oppure alla distanza prevista dall'art. 3. Sono ritenute contigue due costruzioni quando hanno in comune almeno la metà della facciata contigua minore.

**Art. 3. Distanza tra edifici**

<sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | nella zona residenziale R2:              | 6,00 metri; |
| b | nelle zone residenziali R3 e R4:         | 8,00 metri; |
| c | nelle zone residenziale R5:              | 10,0 metri; |
| d | nella zona residenziale-artigianale Rar: | 10,0 metri. |

<sup>2</sup> Verso edifici situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita dall'art. 4 NAPR, ritenuta una distanza minima tra edifici di 6,0 metri e le disposizioni della polizia del fuoco.

**Art. 4. Distanza dai confini**

<sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del nucleo, le distanze minime dai fondi privati e pubblici sono di:

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | nella zona residenziale R2:              | 3,00 metri; |
| b | nelle zone residenziali R3 e R4:         | 4,00 metri; |
| c | nelle zone residenziale R5:              | 5,00 metri; |
| d | nella zona residenziale-artigianale RAr: | 5,00 metri. |

<sup>2</sup> Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine e con il consenso del vicino. Quest'ultimo può fabbricare in contiguità, oppure alla distanza prevista dall'art. 3. Sono ritenute contigue due costruzioni quando hanno in comune almeno la metà della facciata contigua minore.

<sup>3</sup> Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122 LAC).

#### **Art. 5. Accordi tra i proprietari**

<sup>1</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

<sup>2</sup> L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

#### **Art. 6. Distanza dal bosco**

<sup>1</sup> La distanza minima delle nuove costruzioni (sporgenti dal terreno o sotterranee) dal limite del bosco è di 10,0 metri.

<sup>2</sup> Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo il Municipio, sentita l'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,0 metri per le costruzioni principali e fino al limite del bosco per manufatti alti al massimo 1,50 metri.

#### **Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua e dal lago**

<sup>1</sup> La distanza per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e di

<sup>3</sup> Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122 LAC).

*<sup>4</sup> Sono riservate le disposizioni dell'art. 15 cpv. 4 in merito ai provvedimenti di efficienza energetica.*

#### **Art. 5. Accordi tra i proprietari**

<sup>1</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

<sup>2</sup> L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione *a spese dell'istante* della relativa servitù a registro fondiario *e/o sul registro comunale degli indici*.

#### **Art. 6. Distanza dal bosco**

idem

#### **Art. 7. Distanza dai corsi d'acqua e dal lago**

idem

sostegno dev'essere conforme alla Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua e relativa ordinanza, nonché alle vigenti Direttive, pubblicate dall'UFAEG. La distanza minima dai corsi d'acqua per qualsiasi tipo di costruzione o modifiche dello stato del terreno è definita in base all'art. 34 RLE.

<sup>2</sup> La distanza dalla riva del lago è quella riportata sul Piano delle zone e sul Piano del paesaggio oppure è stabilita una distanza minima di 5,00 metri dalla quota del limite del massimo spostamento delle acque pari a 194,50 m/slm.

#### **Art. 8. Distanza dalle strade**

<sup>1</sup> Dove non viene indicata una linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona del nucleo, dalle strade nazionali, cantonali e comunali le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- a) 25,0 metri dall'asse delle autostrade (art. 6 - Ordinanza sulle strade nazionali);
- b) 4,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di collegamento principali esistenti o di progetto;
- c) 3,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di raccolta e di servizio esistenti o di progetto;
- d) 2,0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

<sup>2</sup> Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

#### **Art. 8. Distanza dalle strade**

idem

**Art. 9. Linea di arretramento e di allineamento**

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire. Deroghe possono essere concesse per costruzioni accessorie, posteggi, manufatti esterni, ecc. a titolo precario e purché non siano di ostacolo alla sicurezza stradale (art. 54 NAPR). Le deroghe vanno iscritte nel Registro comunale degli indici.

La linea di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.

**Art. 10. Costruzioni accessorie**

<sup>1</sup> Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.

<sup>2</sup> Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per l'edificio a cui sono annesse.

<sup>3</sup> L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.

<sup>4</sup> Le distanze minime ammesse sono:

- verso un fondo aperto
  - a confine per una lunghezza massima di 12,00 m e senza aperture,
  - oppure a 1,50 m dal confine;
- verso un edificio principale sul fondo contiguo
  - in contiguità,
  - oppure a 3,00 m dall'edificio.

**Art. 9. Linea di arretramento e di allineamento**

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire. Deroghe possono essere concesse per costruzioni accessorie, posteggi, manufatti esterni, ecc. a titolo precario e purché non siano di ostacolo alla sicurezza stradale (art. 54 NAPR). Le deroghe vanno iscritte nel Registro comunale degli indici *e a Registro fondiario a spese dell'istante*.

La linea di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.

**Art. 10. Costruzioni accessorie**

idem

idem

<sup>3</sup> L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri, *misurata dal terreno sistemato*.

idem

<sup>5</sup> Sono considerate accessorie anche le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12,0 metri quadrati.

#### **Art. 11. Costruzioni sotterranee**

<sup>1</sup> Sono considerate costruzioni sotterranee e parzialmente sotterranee quelle prive di aperture verso il fondo adiacente, interamente coperte di vegetazione e inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e sporgenti al massimo 1,50 metri dal terreno naturale su più lati.

<sup>2</sup> Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.

<sup>3</sup> Laddove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine; ad eccezione di costruzioni che possono avere influsso sui fondi confinanti (ad es. piscine, pozzi perdenti, ecc.), in questo caso la distanza deve essere di almeno 1,50 metri.

<sup>4</sup> Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo. Dovrà comunque essere garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche.

<sup>5</sup> I locali sotterranei utilizzati per depositi di attività artigianali o commerciali sono ammessi in supplemento all'indice di zona purché non siano accessibili al pubblico o alla clientela e non siano utilizzati per funzioni lavorative. Essi non possono oltrepassare quanto funzionalmente richiesto dalle attività svolte

idem

#### **Art. 11. Costruzioni sotterranee**

idem

nell'edificio principale.

### Art. 12. Altezza dei tetti, attici, corpi tecnici

<sup>1</sup> Gli attici e le mansarde non sono computati nell'altezza dell'edificio, a condizione che l'ingombro massimo della costruzione sia contenuto nella pendenza teorica di un tetto a due falde con un'inclinazione del 50% misurata dall'altezza dell'edificio. Tale facoltà è limitata ad un piano. La pendenza del 50% è considerata a partire dal filo di facciata.

<sup>2</sup> Per i corpi tecnici è concesso un abbuono in altezza di m 2.50, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.

<sup>3</sup> Per corpi tecnici si intendono quei corpi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali le scale di accesso al tetto, i torrini per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

<sup>4</sup> La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

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

<sup>1</sup> Gli attici e le mansarde non sono computati nell'altezza dell'edificio, a condizione che l'ingombro massimo della costruzione sia contenuto nella pendenza teorica di un tetto a due falde con un'inclinazione del 50% misurata dall'altezza dell'edificio. Tale facoltà è limitata ad un piano. La pendenza del 50% è considerata a partire dal filo di facciata. **In tale ingombro vanno contenuti anche i tetti a botte.**

<sup>2</sup> Per i corpi tecnici è concesso un abbuono in altezza di m **3.00**, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.

<sup>3</sup> Per corpi tecnici si intendono quei corpi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali le scale di accesso al tetto, i torrini per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

<sup>4</sup> La posa di pannelli solari **e fotovoltaici** per la produzione energetica è auspicata **e ammessa in tutte le zone. Nella zona nucleo e nell'area speciale riva lago, la posa dei pannelli è subordinata alle disposizioni di una specifica ordinanza municipale. Allo scopo di ottenere un adeguato inserimento estetico-paesaggistico nel complesso dell'edificazione:**

- *i pannelli devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura; di regola non devono superare il colmo della copertura;*
- *i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare; le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;*
- *i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione complessiva adeguata rispetto alla superficie totale del tetto.*

*<sup>5</sup> La posa di antenne paraboliche per la ricezione di programmi televisivi non è ammessa nella zona dei nuclei. La posa nelle altre zone è soggetta alla procedura di notifica.*

### **Art. 13. Muri di sostegno, scarpate e terrapieni**

<sup>1</sup> I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 2,50 metri. Deroghe a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati. <sup>(1)</sup>

<sup>2</sup> I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2,50 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,50 metri. Muri di sostegno di altezza superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.

<sup>3</sup> Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono

### **Art. 13. Muri di sostegno, scarpate e terrapieni**

<sup>1</sup> *Le opere di cinta (muri, siepi, recinzioni e simili) possono avere un'altezza massima di 1,50 metri. Deroghe a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati. Lungo via alla Riva, le opere di cinta verso il lago non possono superare l'altezza di 1,20 metri dal suolo.*

<sup>2</sup> I muri di sostegno a confine *non* sono considerati muri di cinta e ~~non~~ possono avere un'altezza *superiore fino* a 2,50 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,50 metri. Muri di sostegno di altezza superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.

<sup>3</sup> Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono

<sup>(1)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto di valutare una modifica dell'articolo per ciò che concerne l'altezza massima compreso parapetto, siepe, ecc.

equiparate a muri di sostegno.

<sup>4</sup> I muri di controriva a sostegno del terreno naturale non vengono considerati ai fini del conteggio delle altezze e delle distanze.

<sup>5</sup> All'interno dei fondi i muri di sostegno e i corpi accessori non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

equiparate a muri di sostegno.

<sup>4</sup> I muri di controriva a sostegno del terreno naturale non vengono considerati ai fini del conteggio delle altezze e delle distanze.

<sup>5</sup> All'interno dei fondi i muri di sostegno e i corpi accessori non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

*<sup>6</sup> Sono riservate le disposizioni in merito all'altezza delle opere di cinta per la zona dei nuclei e delle AP-EP.*

*<sup>7</sup> Sono riservate le disposizioni dell'art. 54 NAPR (Accessi e ostacoli alla visuale).*

#### **Art. 14. Terreni in pendenza**

<sup>1</sup> L'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza delle facciate, ossia dei muri perimetrali esterni, dal terreno sistemato al filo superiore del tetto o del canale di gronda o del parapetto e/o ringhiera. Il tutto come allo schema annesso.

<sup>2</sup> L'altezza utile di tutte le costruzioni all'interno dei fondi viene misurata dal terreno sistemato con un terrapieno della profondità di almeno m 3.00 dal filo facciata.

<sup>3</sup> L'altezza massima teorica della sistemazione del terreno, misurata a m 3.00 dal filo della facciata, è di m 1.50 dal terreno naturale. Per terreni in pendenza è concesso un supplemento in altezza (y) calcolato secondo la seguente formula:

#### **Art. 14. Terreni in pendenza**

idem

idem

idem

$$y = \text{pendenza in } \% \times 3.00 \text{ metri (vedi schema allegato)}$$

<sup>4</sup> La pendenza del terreno risulta dalla sezione rilevata dal geometra revisore in corrispondenza alla mezzeria della facciata principale per una profondità di m 3.00 oltre i limiti dell'edificio (vedi schema allegato).

<sup>5</sup> Le autorimesse seminterrate, le costruzioni accessorie e i muri di sostegno situati ad una distanza inferiore a m 12.00 dalla facciata non vengono considerati nel computo dell'altezza dell'edificio.

<sup>6</sup> Abbassamenti di livello, limitatamente ad un piano, necessari per l'accesso ad autorimesse e/o ad entrate seminterrate, non vengono considerati ai fini del conteggio dell'altezza, a condizione che il loro sviluppo sia limitato ai 2/3 della lunghezza della facciata.

idem

idem

<sup>6</sup> Abbassamenti di livello, limitatamente ad un piano, necessari per l'accesso ad autorimesse e/o ad entrate seminterrate, non vengono considerati ai fini del conteggio dell'altezza, a condizione che il loro sviluppo sia limitato ai 2/3 della lunghezza della facciata. *Le stesse regole sono applicabili nel caso di edifici costruiti su terreni in pendenza.*

#### **Art. 15. Incentivi per il risparmio energetico**

<sup>1</sup> Il Comune di Minusio vuole sostenere attraverso il PR, con un incentivo, gli interventi in materia di risparmio energetico nel campo delle nuove costruzioni e del rinnovamento o della ristrutturazione di abitazioni. Lo scopo di tale incentivo è di sensibilizzare gli utenti sulla possibilità di realizzare costruzioni a basso consumo energetico e agevolare l'uso di energia rinnovabile. Il tutto nell'ottica della diminuzione delle immissioni nell'atmosfera e quindi come misura supplementare per la salvaguardia della qualità dell'aria.

<sup>2</sup> Il Comune rimborsa ai proprietari dello stabile la tassa per il rilascio della licenza edilizia per le costruzioni che, oltre ad adempiere ai requisiti delle

#### **Art. 15. Incentivi per il risparmio energetico**

<sup>1</sup> Il Comune di Minusio vuole sostenere attraverso il PR, con un incentivo, gli interventi in materia di risparmio energetico nel campo delle nuove costruzioni e del rinnovamento o della ristrutturazione di abitazioni. Lo scopo di tale incentivo è di sensibilizzare gli utenti sulla possibilità di realizzare costruzioni a basso consumo energetico e agevolare l'uso di energia rinnovabile. Il tutto nell'ottica della diminuzione delle immissioni nell'atmosfera e quindi come misura supplementare per la salvaguardia della qualità dell'aria.

<sup>2</sup> Il Comune rimborsa ai proprietari dello stabile la tassa per il rilascio della licenza edilizia per le costruzioni che, oltre ad adempiere ai requisiti delle

normative cantonali in materia di risparmio energetico (attualmente, Decreto esecutivo sul risparmio energetico nell'edilizia, del 5 febbraio 2002) in vigore al momento della concessione della licenza edilizia, adempiono anche a condizioni più restrittive in campo energetico ed in particolare hanno ottenuto una certificazione secondo criteri "Minergie".

<sup>3</sup> Il rimborso della tassa di cui al capoverso che precede verrà concesso solo dietro presentazione della definitiva certificazione secondo criteri "Minergie".

**Art. 16. [...]**

[...] <sup>(2)</sup>

normative cantonali in materia di risparmio energetico (attualmente, Decreto esecutivo sul risparmio energetico nell'edilizia, del 5 febbraio 2002) in vigore al momento della concessione della licenza edilizia, adempiono anche a condizioni più restrittive in campo energetico ed in particolare hanno ottenuto una certificazione secondo criteri "Minergie".

<sup>3</sup> Il rimborso della tassa di cui al capoverso che precede verrà concesso solo dietro presentazione della definitiva certificazione secondo criteri "Minergie".

*<sup>4</sup> Sono richiamati i disposti degli art. 40a e 40b LE, nonché dei capoversi 3 e 4 dell'art. 40 RLE, sul computo delle superfici, delle distanze e delle altezze riferiti ai provvedimenti di efficienza energetica.*

**Art. 16. [...]**

[...]

***Art. 16.bis Attività moleste, poco moleste e non moleste***

*Si distinguono attività moleste, poco moleste e non moleste:*

- per attività non moleste si intendono quelle che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;*
  - per attività poco moleste si intendono quelle che provocano immissioni occasionali compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale;*
  - per attività moleste si intendono quelle che superano i limiti sopra indicati.*
- Nella valutazione delle ripercussioni delle attività ai sensi delle suesposte definizioni sono considerate sia le immissioni materiali, sia immateriali (ideali).*

<sup>(2)</sup> Articolo abrogato dal CdS con Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008.

**CAPO II**  
**PIANO DEL PAESAGGIO**

**Art. 17. Zona forestale**

<sup>1</sup> La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

<sup>2</sup> In generale il limite esatto della zona forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup> Il limite della zona forestale a contatto con la zona edificabile è fissato da un accertamento formale secondo l'art. 10 cpv. 2 LFo.

**Art. 18. Zona agricola**

<sup>1</sup> La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola e viticola, definiti come tali dalla legislazione federale.

<sup>2</sup> Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

<sup>3</sup> Le eccezioni ammesse solo in conformità con la legislazione federale e con il diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono gli interessi della gestione agricola del territorio.

<sup>4</sup> L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi

**Art. 17. Zona forestale**

idem

**Art. 18. Zona agricola**

idem

alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
<p><b>Art. 19. Zona di protezione del paesaggio</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano del paesaggio indica le zone di protezione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPP1: comparto riva lago;</li> <li>- ZPP2: comparto Costa Rossa - Motto - Noledo - S. Martino;</li> <li>- ZPP3: comparto Roccabella - Baronata - Mondacce;</li> <li>- ZPP4: comparto Parco Esplanade.</li> </ul> <p><sup>2</sup> In questi comparti sono tutelate 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.</p>
<p><b>Art. 20. Area di protezione della acque sotterranee</b></p> <p>Nell'area di protezione delle acque sotterranee sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.</p>
<p><b>Art. 21. Area soggetta a pericoli naturali</b></p> <p><sup>1</sup> Le aree soggette a pericoli naturali sono riportate sui Piani a titolo indicativo.</p> <p><sup>2</sup> In queste aree ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato al</p>

<p><b>Art. 19. Zona di protezione del paesaggio</b></p> <p><sup>1</sup> Il piano del paesaggio indica le zone di protezione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPP1: comparto riva lago;</li> <li>- ZPP2: comparto Costa Rossa - Motto - Noledo - S. Martino;</li> <li>- ZPP3: comparto Roccabella - Baronata - Mondacce;</li> <li>- ZPP4: comparto Parco Esplanade.</li> </ul> <p><sup>2</sup> In questi comparti sono tutelate le componenti naturali e paesaggistiche. Sono inoltre vietate le modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi, <i>ad eccezione dei mappali N. 1489 (Portigon) e N. 698 e 699 (Area di svago a lago). Rimane comunque vietato</i> qualsiasi tipo di installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio.</p>
<p><b>Art. 20. Area di protezione della acque sotterranee</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 21. <i>Zona esposta a pericoli di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione) e caduta sassi/crollo di roccia</i></b></p> <p><i><u>1. Pericolo elevato</u></i></p> <p><i><sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti.</i></p> <p><i><sup>2</sup> Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:</i></p>

preavviso delle Autorità cantonali preposte, che potranno richiedere, se ritenuto necessario, la presentazione di una perizia che comprovi la compatibilità del progetto con le esigenze di sicurezza e di protezione e indichi le eventuali misure costruttive ritenute necessarie.

*a) il cambiamento di destinazione comporta una riduzione dei rischi, e  
b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)*

#### *II. Pericolo medio*

*<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:*

*c) non si verifica alcun aumento del numero delle persone esposto a pericolo,  
d) sono realizzate adeguate misure di protezione esterna e, se del caso,  
e) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.*

*<sup>2</sup> Il riattamento è ammesso a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.*

#### *III. Pericolo basso*

*<sup>1</sup> Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di un cambiamento di destinazione in locali non abitati, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.*

*<sup>2</sup> Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.*

#### *IV. Pericolo residuo*

*L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.*

V. Pericolo di caduta sassi - crollo di roccia

Ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, deve essere sottoposto alla competente autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare con precisione l'entità del pericolo e a definire le eventuali misure di protezione.

VI. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato a medio sono vietate costruzioni sensibili.

<sup>2</sup> Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

<sup>3</sup> Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse a condizione che:

f) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e

g) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

**Art. 22. Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano**

<sup>1</sup> Il limite dell'area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano è riportato sui Piani a titolo indicativo.

<sup>2</sup> Al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali nell'area con una quota inferiore a 198 m/slm (evento centenario), dovrà essere valutata nell'ambito delle nuove costruzioni, ampliamenti, e ricostruzioni, la messa in opera di misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, per esempio:  
- sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il

**Art. 22. Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano**I. Pericolo elevato, medio e basso (quota inferiore a 198 m s.l.m.)

<sup>1</sup> Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione, a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi (protezioni stagne, impermeabilizzazioni e sistema di fondazione adeguato, accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile, quali ancoraggi e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso di acqua, valvole di non ritorno per evitare la risalita della falda lungo le fognature, ecc.).

- fenomeno di galleggiamento;
- realizzazione di cantinati stagni;
  - accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso acqua);
  - protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;
  - terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto delle condizioni di contorno;
  - valvole di non ritorno per evitare la risalita della falda lungo le fognature.

<sup>3</sup> Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m/slm), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione.

### **Art. 23. Beni naturali protetti**

<sup>1</sup> Il piano del paesaggio indica i beni naturali da tutelare:

- i corsi d'acqua e le loro rive;
- le zone umide (nel comparto montano);
- i prati secchi (nel comparto montano);
- lo spazio vitale dei rettili (nel comparto montano);
- il bosco di cisto bianco (nel comparto montano);
- i muri a secco;
- i canneti;
- i rifugi dei chiroterteri quali:
  - n. 945 Importanza locale (via R. Simen 42a);
  - n. 953 Importanza cantonale (albero);

<sup>2</sup> Sono ammessi il riattamento e la manutenzione ordinaria. In caso di riattamento, l'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

#### II. Pericolo residuo (quota superiore a 198 m s.l.m.)

<sup>1</sup> L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata, in funzione dell'effettiva quota dell'edificio.

#### III. Costruzioni sensibili

<sup>1</sup> Nelle zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che siano adottati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi.

### **Art. 23. Beni naturali protetti**

idem

- n. 954 Importanza locale (campanile chiesa di San Quirico);
- n. 958 Importanza cantonale (Casa comunale);
- n. 961 Importanza locale (Centro culturale Elisarion);
- n. 963 Importanza locale (chiesa SS. Rocco e Quirico);
- n. 964 Importanza locale (Nuovo centro scolastico).

<sup>2</sup> Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere protette. Interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

<sup>3</sup> La gestione di queste aree compete al Municipio ed è di regola organizzata tramite accordo con i proprietari. Nel caso in cui questa non fosse garantita, è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente. L'onere della gestione e degli interventi è a carico del proprietario.

#### **Art. 24. Alberi meritevoli di protezione**

<sup>1</sup> Gli alberi meritevoli di protezione sono quelli segnalati nell'Inventario degli alberi meritevoli di protezione, che riprende quello in vigore dal 1986 e successivi aggiornamenti e revisioni.

<sup>2</sup> Qualsiasi intervento diretto o indiretto sugli alberi protetti è soggetto all'autorizzazione municipale.

<sup>3</sup> L'eventuale autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata

#### **Art. 24. Alberi meritevoli di protezione**

idem

all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

<sup>4</sup> Il Comune può concedere sussidi per le perizie e opere di manutenzione dei beni naturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

**Art. 25. Beni culturali protetti**

**a) di interesse cantonale**

<sup>1</sup> Sono protetti i seguenti beni culturali di interesse cantonale:

- 1 Complesso della Casa di Ferro, comprendente la casa fortificata (fmn 1754 A, B, C) e l'oratorio della Vergine dei Sette Dolori;
- 2 Complesso della chiesa di S. Quirico, comprendente la chiesa (fmn 1599 A), il campanile (fmn 1599 E), la casa d'abitazione (fmn 1599 D) e il sagrato (fmn 1599 a).

<sup>2</sup> I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

**b) di interesse comunale**

<sup>3</sup> Sono protetti i seguenti beni culturali di interesse comunale:

- 3 Ville costruite tra il 1850 ed il 1930 (fondi N. 661, 667, 911, 952, 1307, 1484, 1752, 2220, 3839)
- 4 Chiesa parrocchiale dei SS. Rocco e Quirico (fondo N. 1064)

**Art. 25. Beni culturali protetti**

**a) di interesse cantonale**

idem

- 5 Oratorio di S. Maria delle Grazie (fondo N. 1102)
- 6 Oratorio del Crocifisso (fondo N. 1179)
- 7 Oratorio di S. Giuseppe alle Mondacce (fondo N. 443)
- 9 le cappelline e gli affreschi murali riportati nell'Inventario allegato
- 10 le 3 sculture dell'artista Schwerzmann (il pescatore, l'asino, il marlatore)
- 11 la porta d'entrata della scuola Cadogno 1 (Schwerzmann)
- 12 la croce cimiteriale (anno 1889)
- 13 le 5 fontane costruite assieme al primo acquedotto (1 alla frazione delle Mondacce, 1 a Rivapiana e 3 a Minusio).

<sup>4</sup> Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;
- di notificare per scritto alla medesima autorità l'alienazione del bene protetto.

<sup>5</sup> Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

<sup>6</sup> Il Municipio sottopone all'avviso della Commissione consultiva di esperti di cui all'art. 62 NAPR le domande di costruzione concernenti il restauro e il cambiamento di destinazione dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

**Art. 26. Comprensorio di rispetto archeologico**

<sup>1</sup> Le due zone di interesse archeologico indicate sui piani sono protette dalla legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

<sup>2</sup> I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

**Art. 27. Perimetro di rispetto della Cà di Ferro e della chiesa di S. Quirico**

<sup>1</sup> Il perimetro di rispetto della Cà di Ferro, riportato nei piani grafici e definito secondo il Decreto esecutivo concernente la protezione della Cà di ferro di

**Art. 26. Comprensorio di rispetto archeologico**

idem

**Art. 27. Perimetro di rispetto della Cà di Ferro e della chiesa di S. Quirico**

idem

Minusio del 19 dicembre 1979, comprende le superfici degli stabili e quelle delle aree adiacenti destinate alla protezione del monumento.

<sup>2</sup> Il perimetro di rispetto della chiesa di San Quirico riportato nei piani grafici comprende le superfici degli stabili e quelle delle aree adiacenti destinate alla protezione del monumento.

<sup>3</sup> Le domande di costruzione vengono sottoposte per preavviso alle competenti autorità cantonali (Commissione dei Beni Culturali e Commissione Bellezze Naturali).

#### **Art. 28. Territorio senza destinazione specifica**

<sup>1</sup> Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree per le quali il Piano regolatore non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

<sup>2</sup> Nel territorio senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Per la costruzione e il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione e la ristrutturazione di edifici o impianti valgono le disposizioni della legislazione federale e della relativa legislazione cantonale di applicazione.

#### **Art. 28. Territorio senza destinazione specifica**

idem

**CAPO III**  
**PIANO DELLE ZONE**

**Art. 29. Zona mista (ZM)**[...]<sup>(3)</sup>**Art. 30. Zona residenziale intensiva (R5)****a) in generale**

<sup>1</sup> La zona residenziale intensiva (R5) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 16,50 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 1,0.

<sup>4</sup> Vengono concessi i seguenti abbuoni in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente ad alloggi a pigione moderata

**Art. 29. Zona mista (ZM)**

Articolo sospeso dal Municipio per studi supplementari

**Art. 30. Zona residenziale intensiva (R5)****a) in generale**

<sup>1</sup> La zona residenziale intensiva (R5) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 16,50 metri. *Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni dell'art. 14 NAPR.*

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 1,0.

<sup>4</sup> Vengono concessi i seguenti abbuoni in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente ad alloggi a pigione moderata

<sup>(3)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione dell'articolo.

secondo la legislazione federale e cantonale in materia. Il vincolo di destinazione “Alloggi a pigione moderata” viene iscritto nel registro comunale degli indici;

+ 0,1 nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali nella misura di almeno il 20% della SUL totale.

È concesso il cumulo massimo di due abbuoni.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde. Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno.

#### **b) Area speciale Centro Paese**

Le disposizioni edificatorie concernenti l'area speciale Centro paese sono indicate nella scheda grafica N. 1.

secondo la legislazione federale e cantonale in materia. Il vincolo di destinazione “Alloggi a pigione moderata” viene iscritto nel registro comunale degli indici;

+ 0,1 nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali nella misura di almeno il 20% della SUL totale.

È concesso il cumulo massimo di due abbuoni.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde. Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno.

<sup>6</sup> *È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste (v. art. 16 bis).*

#### **b) Area speciale Centro Paese**

Le disposizioni edificatorie concernenti l'area speciale Centro paese sono indicate nella scheda grafica N. 1.

#### **Art. 31. Zona residenziale semi-intensiva (R4)**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-intensiva (R4) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

#### **Art. 31. Zona residenziale semi-intensiva (R4)**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-intensiva (R4) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,50 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8.

<sup>4</sup> Vengono concessi i seguenti abbuoni in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente ad alloggi a pigione moderata secondo la legislazione federale e cantonale in materia. Il vincolo di destinazione "Alloggi a pigione moderata" viene iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali nella misura di almeno il 25% della SUL totale.

È concesso il cumulo massimo di due abbuoni.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde. Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 13,50 metri. *Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni dell'art. 14 NAPR.*

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8.

<sup>4</sup> Vengono concessi i seguenti abbuoni in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente ad alloggi a pigione moderata secondo la legislazione federale e cantonale in materia. Il vincolo di destinazione "Alloggi a pigione moderata" viene iscritto nel registro comunale degli indici;
- + 0,1 nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali nella misura di almeno il 25% della SUL totale.

È concesso il cumulo massimo di due abbuoni.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde. Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno.

<sup>6</sup> *È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 16 bis).*

**Art. 32. Zona residenziale semi-estensiva (R3)**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-estensiva (R3) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 10,50 metri. Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni degli art. 14 e 15 NAPR.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,7.

<sup>4</sup> Viene concesso il seguente abbuono in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

+ 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

**Art. 32. Zona residenziale semi-estensiva (R3)**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-estensiva (R3) è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 10,50 metri. Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni degli art. 14 e 15 NAPR.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,7.

<sup>4</sup> Viene concesso il seguente abbuono in supplemento all'indice di sfruttamento massimo:

+ 0,1 nel caso di stabili adibiti unicamente a residenza primaria. Il vincolo di destinazione "abitazione primaria" è duraturo e iscritto nel registro comunale degli indici.

<sup>5</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

<sup>6</sup> *È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 16 bis).*

**Art. 33. Zona residenziale estensiva (R2)****a) in generale**

<sup>1</sup> La zona residenziale estensiva (R2) è in principio destinata alla residenza. Attività commerciali, di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 metri. Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni dell'art. 14 NAPR.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.

<sup>4</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

**b) Area speciale riva lago**

<sup>1</sup> L'area speciale riva lago è in principio destinata alla residenza. Nell'area non sono ammesse nuove attività turistico-alberghiere.

<sup>2</sup> L'indice di sfruttamento massimo è di 0,2.

<sup>3</sup> Nei fondi a valle della strada (via alla Riva) non sono ammesse nuove

**Art. 33. Zona residenziale estensiva (R2)****a) in generale**

<sup>1</sup> La zona residenziale estensiva (R2) è in principio destinata alla residenza. Attività commerciali, di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 metri. Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni dell'art. 14 NAPR.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.

<sup>4</sup> Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

<sup>5</sup> *È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 16 bis).*

**b) Area speciale riva lago**

<sup>1</sup> L'area speciale riva lago è in principio destinata alla residenza. Nell'area non sono ammesse nuove attività turistico-alberghiere.

<sup>2</sup> L'indice di sfruttamento massimo è di 0,2.

<sup>3</sup> Nei fondi a valle della strada (via alla Riva) non sono ammesse nuove

costruzioni. Gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Piano regolatore possono essere mantenuti e riparati. Sono ammessi lavori di trasformazione e ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovate esigenze per l'uso abitativo.

<sup>4</sup> Gli edifici situati nell'area di esondazione del Verbano devono soddisfare le disposizioni dell'art. 22 (Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano) delle presenti NAPR. La misura dell'altezza massima è riferita alla quota di esondazione (198 m.s.m.).

<sup>5</sup> Non è ammessa la formazione di nuovi posti auto esterni.

<sup>6</sup> La sistemazione esterna dei sedimi posti a monte della strada deve avvenire con muri in pietra non intonacata.

<sup>7</sup> Il Municipio sottopone per preavviso alla Commissione consultiva di cui all'art. 62 NAPR tutti i progetti e gli interventi pubblici e privati di utilizzazione edilizia dei fondi inclusi nell'area speciale riva lago.

#### **Art. 34. Zona speciale dell'Esplanade (ZSE)**

Le disposizioni edificatorie concernenti la zona speciale dell'Esplanade sono indicate nella scheda grafica N. 2.

costruzioni. Gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Piano regolatore possono essere mantenuti e riparati. Sono ammessi lavori di trasformazione e ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovate esigenze per l'uso abitativo.

<sup>4</sup> Gli edifici situati nell'area di esondazione del Verbano devono soddisfare le disposizioni dell'art. 22 (Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano) delle presenti NAPR. La misura dell'altezza massima è riferita alla quota di esondazione (198 m.s.m.).

<sup>5</sup> Non è ammessa la formazione di nuovi posti auto esterni.

<sup>6</sup> La sistemazione esterna dei sedimi posti a monte della strada deve avvenire con muri in pietra non intonacata.

<sup>7</sup> Il Municipio sottopone per preavviso alla Commissione consultiva di cui all'art. 62 NAPR tutti i progetti e gli interventi pubblici e privati di utilizzazione edilizia dei fondi inclusi nell'area speciale riva lago.

#### **Art. 34. Zona speciale dell'Esplanade (ZSE)**

idem

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

*Le disposizioni edificatorie concernenti la zona speciale Ronco di bosco sono indicate nella scheda grafica N. 3.*

**Art. 35. Zona speciale della Cà di Ferro**

<sup>1</sup> La zona speciale della Cà di Ferro è soggetta a un divieto permanente di costruzione. È destinata alla tutela e all'avvaloramento dell'ambiente naturale e dei monumenti storico-culturali.

<sup>2</sup> Sono ammesse unicamente opere di manutenzione e di restauro degli edifici esistenti all'entrata in vigore del PR, nel rispetto rigoroso delle norme vigenti in materia di protezione dei monumenti e del paesaggio, nel quadro delle direttive delle competenti autorità cantonali.

**Art. 36. Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr)**

<sup>1</sup> La zona residenziale-artigianale (RAr) è in principio destinata ad attività artigianali. La residenza è ammessa in quota minoritaria rispetto alla destinazione d'uso principale.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 10,0 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8 per fabbricati destinati alla residenza.

<sup>4</sup> L'indice di edificabilità massimo è di 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per fabbricati destinati alle attività artigianali.

<sup>5</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

**Art. 35. Zona speciale della Cà di Ferro**

idem

**Art. 36. Zona residenziale-artigianale di Mappo (RAr)**

<sup>1</sup> La zona residenziale-artigianale (RAr) è in principio destinata ad attività artigianali. La residenza è ammessa in quota minoritaria rispetto alla destinazione d'uso principale.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 10,0 metri.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8 per fabbricati destinati alla residenza.

<sup>4</sup> L'indice di edificabilità massimo è di 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per fabbricati destinati alle attività artigianali.

<sup>5</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

*<sup>6</sup> È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste (v. art. 16 bis).*

### **Art. 37. Zona di campeggio CA**

<sup>1</sup> La zona campeggio comprende le aree attrezzate destinate all'attività di campeggio.

<sup>2</sup> Nella fascia compresa tra la riva lago e la linea di arretramento sono vietati gli interventi che possono rendere più difficoltosa la realizzazione della passeggiata a lago.

<sup>3</sup> Sono ammessi gli edifici e impianti compatibili con la zona o necessarie per l'esercizio del campeggio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, il gioco e lo svago, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc.

<sup>4</sup> Per la loro ubicazione, dimensione e impianto plano-volumetrico le costruzioni devono rispondere rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo adeguato nel paesaggio.

<sup>5</sup> In particolare fanno stato le disposizioni della Legge sui campeggi e relativo Regolamento.

### **Art. 37. Zona di campeggio CA**

idem

**Art. 38. [...]**

[...] <sup>(4)</sup>

**Art. 38. [...]**

***Art. 38.bis - Fascia con possibili superamenti dei valori limite d'immissione VLI***

*Per le domande di costruzione all'interno dell'area indicata nel Piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, sono probabilmente superati, deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 31 OIF.*

<sup>(4)</sup> Articolo abrogato dal CdS con Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008.

**CAPO IV**  
**PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI**

**Art. 39. Zona dei nuclei**

<sup>1</sup> La zona dei nuclei comprende gli agglomerati storici di Rivapiana (di Sopra e di Sotto), di Frizzi, Squadra di Mezzo, Cadogno e Mulini e di Mondacce. La zona è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> In principio, le nuove costruzioni, le ricostruzioni o le riattazioni devono essere eseguite rispettando le caratteristiche tipologiche, costruttive e volumetriche degli edifici esistenti.

<sup>3</sup> Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

<sup>4</sup> [...] <sup>(5)</sup>

**Art. 39. Zona dei nuclei**

<sup>1</sup> La zona dei nuclei comprende gli agglomerati storici di Rivapiana (di Sopra e di Sotto), di Frizzi, Squadra di Mezzo, Cadogno e Mulini e di Mondacce. La zona è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona.

<sup>2</sup> In principio, le nuove costruzioni, le ricostruzioni o le riattazioni 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.*

<sup>3</sup> *Nella zona dei nuclei, per le distanze valgono le disposizioni della Legge d'applicazione del Codice Civile (LAC).*

*Valgono in particolare le seguenti distanze minime:*

- dal confine di un fondo adiacente aperto: a confine o a 1,50 metri*
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3,00 metri*
- verso un edificio con aperture: 4,00 metri*

Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

<sup>4</sup> [...]

<sup>(5)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione del capoverso.

<p><sup>5</sup> Le parti dei nuclei che presentano edifici e spazi pubblici degni di protezione sono soggetti a un Piano delle costruzioni in scala 1:500.</p>	<p><sup>5</sup> Le parti dei nuclei che presentano edifici e spazi pubblici degni di protezione sono soggetti a un Piano delle costruzioni in scala 1:500.</p> <p><sup>6</sup> <i>È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 16 bis).</i></p>
<p><b>Art. 40. Piano delle costruzioni</b></p> <p>Il Piano delle costruzioni comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli edifici da proteggere,</li> <li>• gli edifici determinanti il tessuto tradizionale,</li> <li>• le facciate da proteggere o da ripristinare,</li> <li>• <b>i nuovi ingombri ammessi <sup>(6)</sup>,</b></li> <li>• i manufatti secondari e/o accessori,</li> <li>• i muri di cinta, di sostegno e i portali,</li> <li>• <b>comparti con nuove edificazioni <sup>(7)</sup>,</b></li> <li>• gli spazi liberi privati.</li> </ul>	<p><b>Art. 40. Piano delle costruzioni</b></p> <p>Il Piano delle costruzioni comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli edifici da proteggere,</li> <li>• gli edifici determinanti il tessuto tradizionale,</li> <li>• le facciate da proteggere o da ripristinare,</li> <li>• <i>i nuovi ingombri ammessi,</i></li> <li>• i manufatti secondari e/o accessori,</li> <li>• i muri di cinta, di sostegno e i portali,</li> <li>• <i>comparti con nuove edificazioni,</i></li> <li>• gli spazi liberi privati.</li> </ul>
<p><b>Art. 41. Edifici da proteggere</b></p> <p>Gli interventi edilizi concernenti gli edifici da proteggere indicati sul piano devono rispettare le disposizioni previste dall'art. 25 NAPR.</p>	<p><b>Art. 41. Edifici da proteggere</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 42. Edifici determinanti il tessuto tradizionale</b></p> <p><sup>1</sup> Gli edifici determinanti il tessuto tradizionale possono essere trasformati,</p>	<p><b>Art. 42. Edifici determinanti il tessuto tradizionale</b></p> <p>idem</p>

<sup>(6)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione dell'articolo.

<sup>(7)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione dell'articolo.

ricostruiti o riattati nel rispetto delle caratteristiche tradizionali, in particolare mediante l'uso di materiali tradizionali e la formazione di tetti a falde. Nei tetti è esclusa la formazione di abbaini e altri elementi simili, sporgenze sono ammesse solo per corpi tecnici indispensabili.

<sup>2</sup> Le facciate qualificanti gli spazi pubblici del tessuto tradizionale (facciate da proteggere o da ripristinare) devono essere conservate rispettandone le forme architettoniche e gli eventuali elementi decorativi.

<sup>3</sup> In concomitanza con lavori di manutenzione o ristrutturazione importanti il Municipio può imporre il ripristino di elementi architettonici e decorativi documentabili.

<sup>4</sup> Il Municipio può concedere deroghe per giustificate modifiche del volume purché costituiscano un miglioramento delle qualità del nucleo.

#### **Art. 43. Nuovi ingombri ammessi**

[...] <sup>(8)</sup>

#### **Art. 43. Nuovi ingombri ammessi**

*<sup>1</sup> 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.*

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

*<sup>3</sup> Riservati i diritti di terzi, per una migliore utilizzazione dei volumi esistenti gli edifici indicati nel Piano possono essere sopraelevati sino alla medesima*

<sup>(8)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione dell'articolo.

	<p><i>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.</i></p>
<p><b>Art. 44. Manufatti secondari e/o accessori</b></p> <p>I manufatti secondari e/o gli accessori possono essere mantenuti, riparati e ricostruiti. Sono esclusi sostanziali cambiamenti della loro destinazione.</p>	<p><b>Art. 44. Manufatti secondari e/o accessori</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 45. Muri di cinta, di sostegno e portali</b></p> <p><sup>1</sup> I muri di cinta, di sostegno e i portali segnati nel Piano devono essere mantenuti.</p> <p><sup>2</sup> Sono ammessi i necessari lavori di manutenzione e di consolidamento come pure il completamento e la costruzione di nuovi muri e portali nel rispetto delle forme tradizionali di questi manufatti.</p>	<p><b>Art. 45. Muri di cinta, di sostegno e portali</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 46. Comparto con nuove edificazioni</b></p> <p>[...] <sup>(9)</sup></p>	<p><b>Art. 46. Comparto con nuove edificazioni</b></p> <p><i><sup>1</sup> Nei comparti indicati sui piani sono ammesse nuove costruzioni.</i></p> <p><i><sup>2</sup> I nuovi edifici possono sorgere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a confine della proprietà pubblica (strade),</li> <li>- a confine della proprietà privata previo l'accordo del vicino oppure a una distanza minima di 1,50 metri.</li> </ul>

<sup>(9)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto una nuova formulazione dell'articolo.

	<p><sup>3</sup> <i>Gli edifici possono avere un'altezza massima di 10,0 metri (7,50 metri nel nucleo di Mondacce), misurati alla gronda, e una facciata della lunghezza massima di 20 metri.</i></p>
<p><b>Art. 47. Spazi liberi privati</b></p> <p><sup>1</sup> Gli spazi liberi privati delle corti, degli orti e dei giardini indicati nel Piano delle costruzioni devono in principio rimanere liberi da costruzioni. Sono ammesse costruzioni sotterranee, purché sia previsto il mantenimento degli spazi liberi.</p> <p><sup>2</sup> Questi spazi devono essere tenuti decorosamente. Il Municipio può provvedere direttamente alla loro cura, quando questa non venga regolarmente eseguita dal proprietario, a spese di quest'ultimo.</p>	<p><b>Art. 47. Spazi liberi privati</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 48. Procedura d'esame degli interventi edilizi</b></p> <p>Il Municipio sottopone per preavviso alla Commissione consultiva di cui all'art. 62 NAPR tutti i progetti e gli interventi pubblici e privati di utilizzazione edilizia dei fondi inclusi nella zona dei nuclei.</p>	<p><b>Art. 48. Procedura d'esame degli interventi edilizi</b></p> <p>idem</p>

## CAPO V

## EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

**Art. 49. Edifici situati fuori dalle zone edificabili** <sup>(10)</sup>

<sup>1</sup> La trasformazione degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia ed in particolare degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e della scheda di coordinamento 8.5 (Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione). La trasformazione deve mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

<sup>2</sup> Gli edifici fuori zona edificabile sono attribuiti alle seguenti categorie:

- meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (cat. 1a) se appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale;
- diroccato ricostruibile (cat. 1b);
- oggetto culturale o rustico di ridotte dimensioni (cat. 1c);
- rustico agricolo (cat. 1d);
- diroccato non ricostruibile (cat. 2);
- già trasformato (cat. 3);
- edificio rilevato (cat. 4).

La classificazione non è valida a tempo indeterminato, potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato o modificato.

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione"

**Art. 49. Edifici situati fuori dalle zone edificabili**

idem

<sup>(10)</sup> Articolo adottato dal CC in data 25.03.02 e approvato dal CdS con ris. 1603 del 16.04.03.

devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

<sup>3</sup> L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano regolatore possono essere mantenute.

In deroga al punto precedente, le abitazioni esistenti indicate nella tabella delle valutazioni con la dicitura:

- *abitazione primaria fattibile*: possono essere mantenute o trasformate in abitazione primaria, considerato che le stesse godono di un facile accesso carrabile, presentano per volumetria e superficie utile lorda una tipica caratteristica di abitazione primaria e sottostanno all'obbligo d'allacciamento alla rete delle canalizzazioni comunali;
- *abitazione primaria possibile*: possono essere mantenute o trasformate in abitazione primaria, a condizione che il proprietario assuma le spese di

costruzione e di manutenzione delle indispensabili opere di urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 39 OPT (accesso e allacciamento alla canalizzazione) e non vi si oppongano interessi preponderanti, in particolare motivi di natura ambientale e paesaggistica.

<sup>4</sup> Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio.

Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per gli edifici 1a e 3, unicamente nel caso in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione e nel caso in cui l'edificio sarà posto sotto tutela poiché incluso in un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

<sup>5</sup> Il rifacimento del tetto è ammesso. esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.

<sup>6</sup> Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

**CAPO VI**  
**PIANO DEL TRAFFICO**

**Art. 50. Aree di circolazione veicolare e pedonale**

<sup>1</sup> Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.

<sup>2</sup> La gerarchia delle strade è definita dal piano del traffico in scala 1:2'500. In particolare si suddividono secondo la loro funzione in:

- autostrada;
- strade di collegamento;
- strade di raccolta;
- strade di servizio;
- piste ciclabili;
- strade pedonali;
- passi pedonali e sentieri;
- strade private.

<sup>3</sup> La rappresentazione grafica del tracciato e del calibro delle strade e dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nei progetti esecutivi.

**Art. 51. Strade private**

<sup>1</sup> Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:

**Art. 50. Aree di circolazione veicolare e pedonale**

idem

**Art. 51. Strade private**

idem

- a) servono in modo adeguato almeno 5 fondi edificabili;
- b) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno metri 3,50;
- c) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche.

<sup>2</sup> Il Comune può rimborsare le spese di costruzione delle canalizzazioni, purché siano in relazione con il piano generale di smaltimento delle acque.

#### **Art. 52. Posteggi privati residenziali e non residenziali**

<sup>1</sup> In caso di nuove edificazioni, come pure di riattazioni importanti e di cambiamenti di destinazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, relativamente a costruzioni aventi carattere non residenziale, fa stato la vigente normativa cantonale sui posteggi privati.

<sup>2</sup> Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento e cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli, dimensionati secondo le vigenti norme UPSS-VSS, in ragione di 1 posto auto ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posteggio ogni 100 mq o frazione superiore a 50 mq di superficie utile lorda.

<sup>3</sup> Quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile, come pure per ragioni di salvaguardia dei valori ambientali nelle zone dei nuclei, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo per ogni posteggio mancante, che ammonta a:

#### **Art. 52. Posteggi privati residenziali e non residenziali**

idem

<sup>2</sup> Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento e cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli, dimensionati secondo le vigenti norme UPSS-VSS, in ragione di 1 posto auto ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posteggio ogni 100 mq ~~e frazione superiore a 50 mq~~ di superficie utile lorda.

idem

fr. 8'000.-- nelle zone R2, R3, Nuclei, RAr e FZE  
 fr. 12'000.-- nelle zone R4, R5 e ZM

<sup>4</sup> Per la costruzione di solette sospese su terreni in pendio, il Municipio può concedere deroghe all'indice di occupazione nella misura necessaria per la costruzione dei posteggi richiesti dalla cifra 2, a condizione che rimangano scoperti.

<sup>5</sup> Il contributo sostitutivo è fissato nella licenza edilizia comunale, diventa esigibile con la crescita in giudicato della stessa e dev'essere pagato prima dell'inizio dei lavori. La licenza che fissa il contributo costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.

<sup>6</sup> Resta riservato il conteggio del numero dei posteggi al momento del collaudo dell'edificio.

#### **Art. 53. Posteggi ad uso particolare**

Ogni 40 posti auto occorre sistemare un posteggio di dimensioni adeguate per motulesi; se l'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto lo giustifica, può essere chiesta la sistemazione di questo tipo di posteggi anche se il numero di posti auto è inferiore a 40.

#### **Art. 54. Accessi e ostacoli alla visuale**

<sup>1</sup> La formazione di accessi ai fondi è autorizzata se compatibile con la destinazione della strada e con la sicurezza del traffico.  
 Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio.

idem

idem

idem

#### **Art. 53. Posteggi ad uso particolare**

idem

#### **Art. 54. Accessi e ostacoli alla visuale**

<sup>1</sup> La formazione di accessi ai fondi è autorizzata se compatibile con la destinazione della strada e con la sicurezza del traffico.  
 Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio.

- <sup>2</sup> Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade cantonali, per le quali la decisione è comunque di competenza delle Autorità cantonali, come pure concedere deroghe per accessi sulle strade principali comunali.
- <sup>3</sup> Qualora la formazione di accessi fosse possibile su più strade, l'accesso deve di regola essere realizzato su quella gerarchicamente di funzione inferiore.
- <sup>4</sup> Il Municipio può obbligare due o più proprietari a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico. Il Municipio decide sull'ubicazione dell'accesso comune e sulla ripartizione delle spese.
- <sup>5</sup> Gli accessi delle strade sono regolamentati dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 050.
- <sup>6</sup> La visibilità sulle strade è regolamentata dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 273.

- <sup>2</sup> Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade cantonali, per le quali la decisione è comunque di competenza delle Autorità cantonali, come pure concedere deroghe per accessi sulle strade principali comunali.
- <sup>3</sup> Qualora la formazione di accessi fosse possibile su più strade, l'accesso deve di regola essere realizzato su quella gerarchicamente di funzione inferiore.
- <sup>4</sup> Il Municipio può obbligare due o più proprietari a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico. Il Municipio decide sull'ubicazione dell'accesso comune e sulla ripartizione delle spese.
- <sup>5</sup> Gli accessi delle strade sono regolamentati dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 050.
- <sup>6</sup> La visibilità sulle strade è regolamentata dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 273.
- <sup>7</sup> *Gli accessi che servono 5 o più posteggi o autorimesse devono avere una pendenza massima del 5% ed una larghezza di 5,0 metri per una profondità di 5,0 metri per le strade di raccolta e di servizio e di 8,0 metri per le strade principali.*
- <sup>8</sup> *Gli accessi sulle strade devono osservare le seguenti norme sulla visuale:*
- a) cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrati di almeno 5,00 metri dal campo stradale o dal marciapiede. Il Municipio ha la facoltà di deroghe per cancelli con sistema di apertura automatizzato;*
  - b) tutti gli accessi devono avere una pendenza massima del 5% per i primi 5*

	<p><i>metri di profondità, senza contare il marciapiede;</i></p> <p><i>c) tutti gli accessi dovranno essere raccordati al campo stradale con un raggio minimo di 3,00 metri per le strade di raccolta e di 2,00 metri per quelle di servizio;</i></p> <p><i>d) muri di cinta e di sostegno, aree per container RSU a bordo strada sono ammessi se non ostacolano la visuale.</i></p>
<p><b>Art. 55. Area ferroviaria</b></p> <p>Nell'area ferroviaria sono ammessi solo edifici ed impianti inerenti l'attività ferroviaria. In principio è comunque consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.</p>	<p><b>Art. 55. Area ferroviaria</b></p> <p>idem</p>
<p><b>Art. 56. Porto di interesse regionale di Mappo</b></p> <p>Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto di interesse regionale di Mappo. <sup>(11)</sup></p>	<p><b>Art. 56. Porto di interesse regionale di Mappo</b></p> <p>Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto di interesse regionale di Mappo (<i>porto esistente + ampliamento</i>).</p>
	<p><b>Art. 56.bis Porto di interesse locale Portigon</b></p> <p><i>Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto di interesse locale Portigon.</i></p>
<p><b>Art. 57. [...]</b></p> <p>[...] <sup>(12)</sup></p>	<p><b>Art. 57. [...]</b></p> <p>[...]</p>

<sup>(11)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto il completamento dell'articolo.

<sup>(12)</sup> Articolo abrogato dal CdS con Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008.

## CAPO VII

## PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

**Art. 58. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

<sup>1</sup> Il piano in scala 1:2'500 indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

<sup>2</sup> La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata dai singoli progetti di realizzazione.

<sup>3</sup> Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente che consente un maggiore sfruttamento edilizio.

<sup>4</sup> Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

<sup>5</sup> La zona AP-EP 01 è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio (art. 56 LALPT).

[...] <sup>(13)</sup>

**Art. 58. Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

idem

<sup>2</sup> La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata dai singoli progetti di realizzazione.

<sup>3</sup> Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi *indicati nella tabella allegata (Parametri edificatori)*.

<sup>4</sup> idem

<sup>5</sup> La zona AP-EP 01 è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio (art. *54-55 Lst*).

[...]

<sup>(13)</sup> Il CdS con la Risol. N. 3687 del 9 luglio 2008 ha richiesto il completamento dell'articolo con l'indicazione dei parametri e degli indici pianificatori per gli edifici pubblici.

**CAPO VIII**  
**GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

**Art. 59. Gradi di sensibilità al rumore**

<sup>1</sup> Secondo le prescrizioni degli art. 19 e segg. della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi in zona del nucleo, nelle zone residenziali intensiva R5, semi-intensiva R4, semi-estensiva R3, estensiva R2 e zona speciale dell'Esplanade (ZSE) e le zone AP-EP è assegnato il grado di sensibilità II.

<sup>2</sup> Ai fondi inclusi nella zona RAr di Mappo, nella zona campeggio CA e in zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

**Art. 59. Gradi di sensibilità al rumore**

<sup>1</sup> Secondo le prescrizioni degli art. 19 e segg. della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi in zona del nucleo, nelle zone residenziali intensiva R5, semi-intensiva R4, semi-estensiva R3, estensiva R2 e zona speciale dell'Esplanade (ZSE) e le zone AP-EP è assegnato il grado di sensibilità II.

<sup>2</sup> Ai fondi inclusi nella zona RAr di Mappo, nella zona campeggio CA e in zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

**CAPO IX**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**Art. 60. Disciplina delle residenze secondarie**

<sup>1</sup> Il presente articolo ha lo scopo di garantire un adeguato sviluppo della residenza primaria e secondaria in base ad un uso razionale del territorio.

<sup>2</sup> Un alloggio è considerato primario quando è atto a tale scopo e quanto l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi di studio o di lavoro.

<sup>3</sup> Il presente articolo si applica a tutte le nuove costruzioni, ai lavori di ristrutturazione e ampliamento sostanziali che implicano la formazione di nuove unità di alloggio.

<sup>4</sup> Il numero complessivo degli appartamenti destinati alla residenza secondaria rispetto al totale di tutti gli appartamenti all'interno delle singole zone edificabili viene stabilito come segue:

- NV Minusio, Rivapiana e Mondacce	50%
- ZM / R5 / R4	25%
- R3	30%
- R2	50%

<sup>5</sup> Il Municipio può accordare deroghe se:

- il proprietario ha acquisito l'abitazione per successione;
- il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;

**Art. 60. Disciplina delle residenze secondarie**

idem

idem

idem

<sup>4</sup> Il numero complessivo degli appartamenti destinati alla residenza secondaria rispetto al totale di tutti gli appartamenti all'interno delle singole zone edificabili *(per mappale e per singolo edificio)* viene stabilito come segue:

- NV Minusio, Rivapiana e Mondacce	50%
- ZM / R5 / R4	25%
- R3	30%
- R2	50%

idem

- la natura dell'abitazione è palesemente inadatta all'uso quale residenza primaria;
- la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

<sup>6</sup> L'appartamento utilizzato quale alloggio secondario dal proprietario dell'immobile potrà mantenere il regime d'uso esistente. In caso di locazione a terzi, se non ricade sotto il regime speciale di deroga previsto dal cpv. 5, l'appartamento dovrà essere destinato all'abitazione primaria.

<sup>7</sup> Il Municipio elabora e aggiorna il catasto degli alloggi. La scheda dovrà contemplare tutti i dati necessari per il controllo del tipo d'uso dell'appartamento.

Il catasto degli alloggi è messo a disposizione di chiunque dimostri un interesse.

#### **Art. 61. Abbuoni per l'attività alberghiera**

<sup>1</sup> Il presente articolo ha lo scopo di promuovere l'attività alberghiera, in considerazione dell'importanza che riveste per il comune il settore turistico, e si applica a tutte le nuove costruzioni, ai lavori di ristrutturazione e ampliamento sostanziali che concernono gli esercizi alberghieri.

<sup>2</sup> Gli esercizi alberghieri sono ammessi in tutte le zone edificabili del Comune. Gli abbuoni all'indice di sfruttamento (non cumulabili con altri abbuoni) sono concessi unicamente in:

- zona residenziale intensiva R5            nella misura massima del 40%;
- zona residenziale semi-intensiva R4    nella misura massima del 45%;
- zona residenziale semi-estensiva R3    nella misura massima del 50%.

#### **Art. 61. Abbuoni per l'attività alberghiera**

idem

Per le attività alberghiere operanti al momento dell'entrata in vigore del PR e situate nelle altre zone edificabili del Comune, sono ammessi interventi di ristrutturazione nell'ambito dei volumi e delle superfici esistenti.

<sup>3</sup> Per gli altri parametri edificatori valgono le disposizioni di zona, in particolare per quanto riguarda l'altezza e le distanze da confine.

<sup>4</sup> Per gli stabili che usufruiscono dell'abbuono, va iscritto nel registro comunale degli indici il vincolo di destinazione "esercizio alberghiero". Tale vincolo è duraturo.

<sup>5</sup> Nel caso di provata impossibilità tecnica a creare i necessari posteggi secondo i disposti dell'art. 52 NAPR, il Comune può concedere una riduzione sui contributi sostitutivi nella misura massima del 50%.

<sup>6</sup> Per ottenere gli abbuoni di cui al cpv. 2, il proprietario deve sottoscrivere una convenzione che garantisce l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 20 anni. In caso di cambiamento di destinazione prima del termine, il proprietario si impegna a retrocedere al Comune almeno il 50% del maggior valore ricavato grazie al bonus secondo le modalità contenute nelle singole convenzioni.

#### **Art. 62. Commissione consultiva di esperti**

La commissione consultiva di esperti di cui agli art. 25, 33 b), 38, 48 si compone di tre membri ed è nominata dal Municipio.

#### **Art. 62. Commissione consultiva di esperti**

La commissione consultiva di esperti di cui agli art. 25, 33 b), ~~38~~, 48 si compone di *almeno* tre membri ed è nominata dal Municipio.

**Art. 63. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente**

<sup>1</sup> In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei Nuclei, per le quali fanno stato le relative norme, sono concessi ampliamenti di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 e art. 4, a condizione che la parte nuova rispetti tutte le norme di zona e che il complesso non superi gli indici di occupazione e di sfruttamento e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano degli arretramenti.

<sup>2</sup> In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei nuclei, sono concesse sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 e 4, a condizione che la sopraelevazione sia limitata ad un piano per le case monofamiliari e che la sopraelevazione rispetti tutte le norme di zona ed in particolare che il complesso non superi gli indici di occupazione e di sfruttamento e l'altezza massima della rispettiva zona e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano degli arretramenti.

**Art. 64. Manutenzione dei fondi**

<sup>1</sup> I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi, delle costruzioni e dei manufatti.

<sup>2</sup> In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

**Art. 63. Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente**

<sup>1</sup> In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei Nuclei, per le quali fanno stato le relative norme, sono concessi ampliamenti di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 e art. 4, a condizione che la parte nuova rispetti tutte le norme di zona e che il complesso non superi gli indici di occupazione e di sfruttamento e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano ~~degli arretramenti~~ del traffico.

<sup>2</sup> In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei nuclei, sono concesse sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 e 4, a condizione che la sopraelevazione sia limitata ad un piano per le case monofamiliari e che la sopraelevazione rispetti tutte le norme di zona ed in particolare che il complesso non superi ~~gli indici di occupazione e l'indice~~ di sfruttamento e l'altezza massima della rispettiva zona ~~e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano degli arretramenti~~.

**Art. 64. Manutenzione dei fondi**

idem

**Art. 65. Depositi ed estrazioni**

<sup>1</sup> Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

<sup>2</sup> L'apertura di nuove zone di estrazione, come pure per il rinnovo di concessioni esistenti, sono ammesse unicamente previo la presentazione di:

- un piano preliminare di sfruttamento e di sistemazione (degli accessi, del materiale di scarto, del luogo di estrazione, delle costruzioni e le installazioni complementari, ecc.);
- un piano di sistemazione al termine dello sfruttamento (realizzabile a tappe in relazione all'avanzamento dei lavori).

**Art. 66. Attività che generano traffico nelle ore notturne**

Nelle zone residenziali non sono ammessi esercizi pubblici (quali locali notturni, discoteche, piano bar, come pure sale giochi e simili) o insediamenti che generano traffico veicolare dovuto alla clientela e alle forniture nelle ore notturne.

**Art. 67. Stazioni di servizio, di rifornimento, spazi espositivi e vendita di autoveicoli all'aperto**

Nel territorio comunale non sono ammesse nuove stazioni di servizio, di rifornimento, spazi espositivi e vendita di autoveicoli all'aperto.

**Art. 65. Depositi ed estrazioni**

idem

**Art. 66. Attività che generano traffico nelle ore notturne**

idem

**Art. 67. Stazioni di servizio, di rifornimento, spazi espositivi e vendita di autoveicoli all'aperto**

idem

**Art. 68. Abrogazione ed entrata in vigore**

<sup>1</sup> Le norme di attuazione del Piano regolatore del 1984 e successivi aggiornamenti sono abrogate.

Fà eccezione l'articolo 49 delle presenti norme approvato con procedura separata.

<sup>2</sup> Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

**Art. 68. Abrogazione ed entrata in vigore**

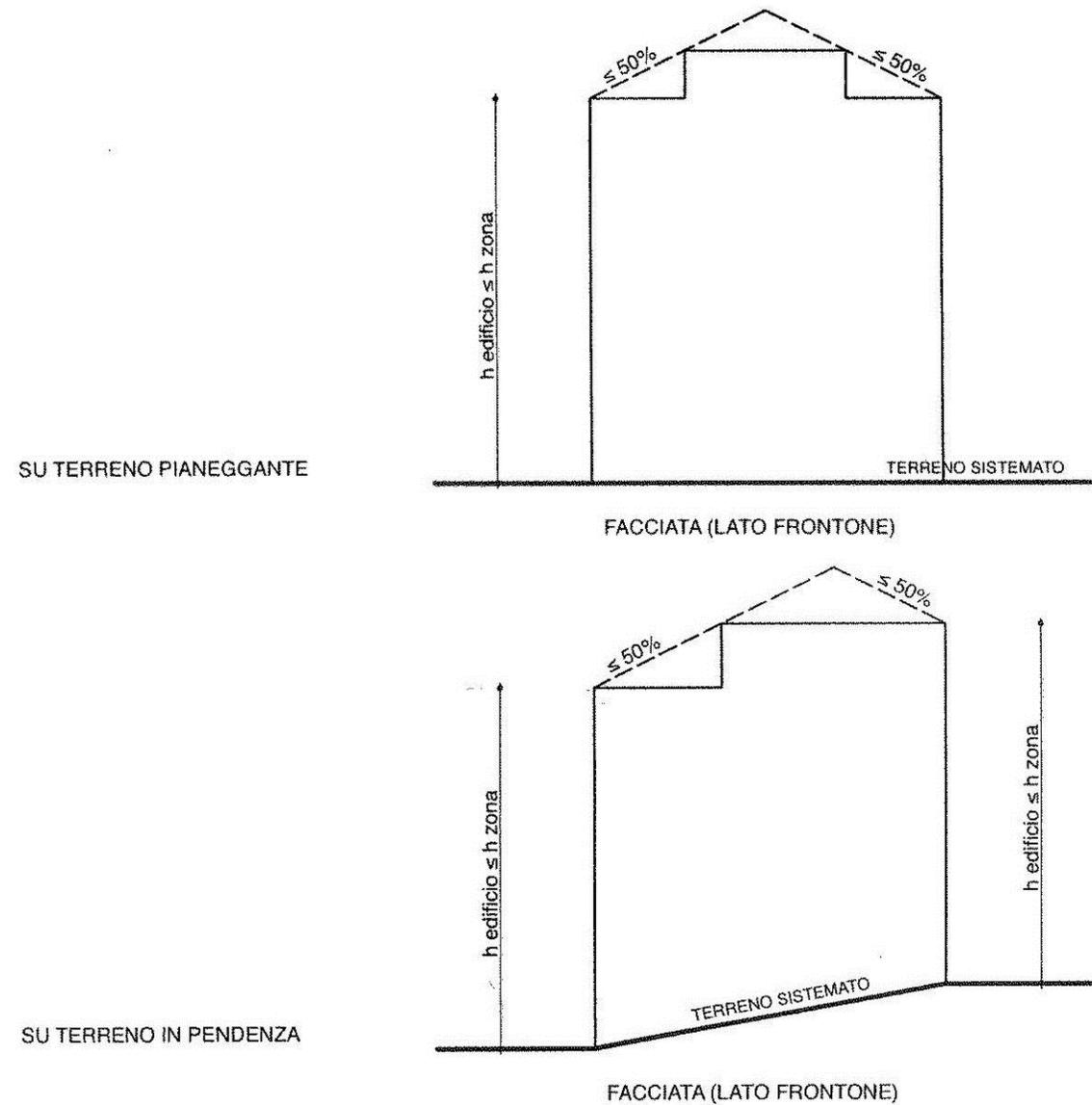
idem

Alle NAPR sono allegati i seguenti documenti:

- Tabelle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (destinazioni e parametri edificatori) / Vedi Rapporto di pianificazione cap. 8.1.4 e 8.1.5 e cap. 8.2.1 8.2.2)
- Schema esplicativo per art. 12 - Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici, antenne paraboliche
- Schema esplicativo per art. 14 - Terreni in pendenza

## Allegati

Schema esplicativo per art. 12 - Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici, antenne paraboliche



## Schema esplicativo per art. 14 - Terreni in pendenza

