

# COMUNE DI MINUSIO

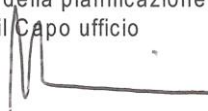
## Piano regolatore



# NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA  
DECISIONE DEL  
CONSIGLIO DI STATO  
del 30 settembre 2021**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio



**STUDI ASSOCIATI S.A.**  
**Via Zurigo 19 - 6904 Lugano**  
**tel. 091 910 17 30 fax 091 923 99 55**  
**e-mail: info@sasa.ch**

## Sommario

<b>CAPO I :</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>4</b>
ART. 1.	COMPONENTI	4
ART. 2.	ZONE, AREE E COMPENSORI	4
ART. 3.	DISTANZA TRA EDIFICI	5
ART. 4.	DISTANZA DAI CONFINI	5
ART. 5.	ACCORDI TRA I PROPRIETARI	5
ART. 6.	DISTANZA DAL BOSCO	5
ART. 7.	DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA E DAL LAGO	6
ART. 8.	DISTANZA DALLE STRADE	6
ART. 9.	LINEA DI ARRETRAMENTO E DI ALLINEAMENTO	6
ART. 10.	COSTRUZIONI ACCESSORIE	7
ART. 11.	COSTRUZIONI SOTTERRANEE	7
ART. 12.	ALTEZZA DEI TETTI, ATTICI, CORPI TECNICI	8
ART. 13.	MURI DI SOSTEGNO, SCARPATE E TERRAPIENI	8
ART. 14.	TERRENI IN PENDENZA	9
ART. 15.	INCENTIVI PER IL RISPARMIO ENERGETICO	9
ART.16BIS	ATTIVITÀ MOLESTE, POCO MOLESTE E NON MOLESTE	10
<b>CAPO II :</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO</b>	<b>11</b>
ART. 17.	ZONA FORESTALE	11
ART. 18.	ZONA AGRICOLA	11
ART. 19.	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO	11
ART. 20.	AREA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE	11
ART. 21.	AREA SOGGETTA A PERICOLI NATURALI	12
ART. 22.	AREA SOGGETTA A PERICOLO DI ESONDAZIONE DEL VERBANO	13
ART. 23.	BENI NATURALI PROTETTI	13
ART. 24.	ALBERI MERITEVOLI DI PROTEZIONE	14
ART. 25.	BENI CULTURALI PROTETTI	14
ART. 26.	COMPENSORIO DI RISPETTO ARCHEOLOGICO	15
ART. 27.	PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CA' DI FERRO	15
ART. 28.	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	15
<b>CAPO III :</b>	<b>PIANO DELLE ZONE</b>	<b>16</b>
ART. 30.	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (R5)	16
ART. 31.	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4)	17
ART. 32.	ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3)	17
ART. 33.	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	18
ART. 34.	ZONA SPECIALE DELL'ESPLANADE (ZSE)	18
ART. 35.	ZONA SPECIALE DELLA CA' DI FERRO	19
ART. 36.	ZONA RESIDENZIALE-ARTIGIANALE DI MAPPO (RAR)	19
ART. 37.	ZONA CAMPEGGIO (CA)	19
ART. 38BIS	FASCIA CON POSSIBILI SUPERAMENTI DEI VALORI LIMITE D'IMMISSIONE	21

<b>CAPO IV : PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI</b>	<b>21</b>
ART. 39. ZONA DEI NUCLEI	21
ART. 40. PIANO DELLE COSTRUZIONI	21
ART. 41. EDIFICI DA PROTEGGERE	21
ART. 42. EDIFICI DETERMINANTI PER IL TESSUTO TRADIZIONALE	22
ART. 44. MANUFATTI SECONDARI E /O ACCESSORI	22
ART. 45. MURI DI CINTA, DI SOSTEGNO E PORTALI	22
ART. 47. SPAZI LIBERI PRIVATI	23
ART. 48. PROCEDURA D'ESAME DEGLI INTERVENTI EDILIZI	23
<b>CAPO V : EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI</b>	<b>24</b>
ART. 49. EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI	24
<b>CAPO VI : PIANO DEL TRAFFICO</b>	<b>26</b>
ART. 50. AREE DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE E PEDONALE	26
ART. 51. STRADE PRIVATE	26
ART. 52. POSTEGGI PRIVATI, RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI	26
ART. 53. POSTEGGI AD USO PARTICOLARE	27
ART. 54. ACCESSI E OSTACOLI ALLA VISUALE	27
ART. 55. AREA FERROVIARIA	28
ART. 56. PORTO DI INTERESSE REGIONALE DI MAPPO	28
Art. 56 bis Porto di interesse locale Portigon	28
<b>CAPO VII : PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>29</b>
ART. 58. ZONA PER ATREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	29
ART. 59. GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE	30
<b>CAPO IX : NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>31</b>
ART. 60. DISCIPLINAMENTO DELLE RESIDENZE SECONDARIE	31
ART. 61. ABBUONI PER L'ATTIVITA' ALBERGHIERA	31
ART. 62. COMMISSIONE CONSULTIVA DI ESPERTI	32
ART. 63. COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL DIRITTO VIGENTE	32
ART. 64. MANUTENZIONE DEI FONDI	32
ART. 65. DEPOSITI ED ESTRAZIONI	32
ART. 66. ATTIVITA' CHE GENERANO TRAFFICO NELLE ORE NOTTURNE	33
ART. 67. STAZIONI DI SERVIZIO, DI RIFORNIMENTO, SPAZI ESPOSITIVI E VENDITA DI AUTOVEICOLI ALL'APERTO	33
ART. 68. ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE	33
SCHEDA GRAFICA N. 1	34
SCHEDA GRAFICA N. 2	36
SCHEMA PER IL CALCOLO DEL SUPPLEMENTO IN ALTEZZA (ART. 14 NAPR)	36
TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISPOSIZIONI DI ZONA	36
ELENCO CAPPELLE E AFFRESCHI PROTETTI	36

## **CAPO I : NORME GENERALI**

### **Art. 1. Componenti<sup>1</sup>**

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. 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<sup>2</sup>
- 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

---

<sup>1</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

<sup>2</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

**Art. 3.****Distanza tra edifici**

- <sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:
- b. nella zona residenziale R2: 6,00 metri
  - c. nelle zone residenziali R3 e R4: 8,00 metri
  - d. nelle zone residenziale R5 e zona mista ZM: 10,00 metri
  - e. nella zona residenziale-artigianale Rar: 10,00 metri<sup>3</sup>
- <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 e zona mista ZM: 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).
- <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.**

---

<sup>3</sup> Cpv 1 lett. a stralciata con decisione CdS n. 3678 del 9 luglio 2008.

### **Distanza dal bosco**

- <sup>1</sup> La distanza minima delle nuove costruzioni (sporgenti dal terreno o sotterranee) dal 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 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>4</sup>
- <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 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<sup>5</sup>:
  - 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 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. 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

---

<sup>4</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

<sup>5</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

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**

- 1 Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.
- 2 Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario l'edificio a cui sono annesse.
- 3 L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri, misurata dal terreno sistemato.
- 4 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.
- 5 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**

- 1 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.
- 2 Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.
- 3 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
- 4 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.
- 5 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 nell'edificio principale.

#### **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 torrioni 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 integrati nella falda del tetto o complanari, cioè 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> 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 possono avere un'altezza 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 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 equiparate a muri di sostegno.



- 4 I muri di controriva a sostegno del terreno naturale non vengono considerati ai fini del conteggio delle altezze e delle distanze.
- 5 All'interno dei fondi i muri di sostegno e i corpi accessori non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.
- 6 Sono riservate le disposizioni in merito all'altezza delle opere di cinta per la zona dei nuclei e delle AP-EP.
- 7 Sono riservate le disposizioni dell'art. 54 NAPR (Accessi e ostacoli alla visuale) e quelle dell'art. 6 NAPR (Distanze dal bosco).

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

- 1 L'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza delle facciate, ossia dei muri 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.
- 2 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.
- 3 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:

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

- 4 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).
- 5 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.
- 6 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**

- 1 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 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 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.**

#### **Antenne di telefonia mobile**

(...)<sup>6</sup>

### **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>6</sup> Art. stralciato a seguito con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008 (p. 111).

## **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 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 alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 19.**

#### **Zona di protezione del paesaggio**

- <sup>1</sup> Il piano del paesaggio indica le zone di protezione del paesaggio:
  1. ZPP1: comparto riva lago;
  2. ZPP2: comparto Costa Rossa -Motto -Noledo -S. Martino;
  3. ZPP3: comparto Roccabella -Baronata -Mondacce;
  4. ZPP4: comparto Parco Esplanade.
- <sup>2</sup> In questi comparti sono tutelate le componenti naturali e paesaggistiche. Sono inoltre vietate le modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi. Per il fmn 699 valgono inoltre le disposizioni delle AP-EP.  
Rimane comunque vietato qualsiasi tipo di installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio.

### **Art. 20.**

#### **Area di protezione delle acque sotterranee**

Nell'area di protezione delle acque sotterranee sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

**Art. 21.****Zona esposta a pericoli di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione) e caduta sassi/crollo di roccia**

Per i gradi di pericolo si rimanda alla mappatura ufficiale cantonale dei pericoli, piani ufficiali della Sezione dei pericoli naturali.

**I. Pericolo elevato**

<sup>1</sup> Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti.

<sup>2</sup> Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- 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****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.).

<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<sup>7</sup>**

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

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

---

<sup>7</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

**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 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<sup>8</sup>****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)
- <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)
  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)
  8. Oratorio di S. Maria dei Sette dolori (fondo N. 1754)
  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>8</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

- <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>9</sup>**

- <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 San 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 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.

---

<sup>9</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

## CAPO III : PIANO DELLE ZONE

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

(...)<sup>10</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. 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 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. 16bis).

#### b) Area speciale Centro paese

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

---

<sup>10</sup> Art. stralciato a seguito della non approvazione della zona mista ZM (ris. CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 51).



**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. 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

**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 per almeno un terzo sistemato a verde.
- <sup>6</sup> È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste

**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.
- <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

**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)<sup>11</sup>**

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

---

<sup>11</sup> Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

**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>12</sup>
- <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 campeggio (CA)<sup>13</sup>**

- <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.

---

<sup>12</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

<sup>13</sup> Zona campeggio reinserita con la STA n. 90.2008.43 del 11 gennaio 2010.

**Art. 38.**  
**Comparti soggetti a piano particolareggiato**

(...)<sup>14</sup>

**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>14</sup> Art. non approvato (decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 79).

## **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. 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>15</sup>
- <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.
- <sup>6</sup> È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste.

### **Art. 40.**

#### **Piano dei nuclei e delle costruzioni**

Il Piano delle costruzioni comprende:

- gli edifici da proteggere,
- gli edifici determinanti il tessuto tradizionale,
- le facciate da proteggere o da ripristinare,
- i nuovi ingombri ammessi,
- i manufatti secondari e/o accessori,
- i muri di cinta, di sostegno e i portali,
- comparti con nuove edificazioni
- gli spazi liberi privati,
- il settore senza elementi da proteggere.

### **Art. 41.**

#### **Edifici da proteggere**

Gli interventi edilizi concernenti gli edifici da proteggere indicati sul piano devono rispettare le disposizioni previste dall'art. 25 NAPR.

---

<sup>15</sup> Richiesta di nuova formulazione (ris. gov. N. 3687 del 9 luglio 2008)

**Art. 42.****Edifici determinanti il tessuto tradizionale**

- <sup>1</sup> Gli edifici determinanti il tessuto tradizionale possono essere trasformati, 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>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. I nuovi ingombri ammessi sono da intendere come area all'interno della quale va ricercata la soluzione maggiormente integrata nel contesto del nucleo.
- <sup>3</sup> Gli edifici negli ingombri indicati nel Piano possono essere sopraelevati sino alla medesima altezza di quelli contigui indicati con una freccia, oppure nel rispetto dell'altezza massima espressamente indicata nel Piano, misurata al filo di gronda. Laddove non è specificato l'altezza massima ammessa è di 10,0 metri, misurati al filo di gronda (7,50 metri nel nucleo di Mondacce). Le sopraelevazioni devono rispettare le caratteristiche edilizie premoderne.

**Art. 44.****Manufatti secondari e/o accessori**

I manufatti secondari e/o gli accessori possono essere mantenuti, riparati e ricostruiti. Sono esclusi sostanziali cambiamenti della loro destinazione.

**Art. 45.****Muri di cinta, di sostegno e portali**

- <sup>1</sup> I muri di cinta, di sostegno e i portali segnati nel Piano devono essere mantenuti.
- <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.

**Art. 46.****Comparto con nuove edificazioni**

- <sup>1</sup> Nei comparti indicati sui piani sono ammesse nuove costruzioni.
- <sup>2</sup> I nuovi edifici possono sorgere:
  - a confine della proprietà pubblica (strade),
  - a confine della proprietà privata previo l'accordo del vicino oppure a una distanza minima di 1,50 metri.
- <sup>3</sup> 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.

**Art. 47.****Spazi liberi privati**

- <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.
- <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.

**Art. 48.****Procedura d'esame degli interventi edilizi**

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.

## CAPO V : EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

### Art. 49.

#### Edifici situati fuori dalle zone edificabili<sup>16</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:
  - 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" 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

---

<sup>16</sup> **Interventi edilizi su edifici situati fuori dalle zone edificabili sono disciplinati dal diritto federale e dal Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) approvato dal GC l'11 maggio 2010.**

*Art. modificato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.*



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.

- 4 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.
- 5 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.
- 6 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>17</sup>**

- <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, sulla base della LStr e le norme Vss, nel 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>18</sup>**

- <sup>1</sup> Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:
  - 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.
- <sup>3</sup> (...)<sup>19</sup>

### **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>17</sup> Art. modificato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.

<sup>18</sup> Cpv 3 stralciato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.

<sup>19</sup> Cpv 3 stralciato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.

- 2 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.
- 3 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:  
fr. 8'000.--nelle zone R2, R3, Nuclei, RAr e FZE  
fr. 12'000.--nelle zone R4, R5 e ZM
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Qualora la formazione di accessi fosse possibile su più strade, l'accesso deve di regola essere realizzato su quella gerarchicamente di funzione inferiore.
- 4 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.
- 5 Gli accessi delle strade sono regolamentati dalle norme VSS.

- <sup>6</sup> La visibilità sulle strade è regolamentata dalle norme VSS.
- <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 metri di profondità, senza contare il marciapiede;
  - 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;
  - d) muri di cinta e di sostegno, siepi, aree per container RSU a bordo strada sono ammessi se non ostacolano la visuale.

#### **Art. 55.**

##### **Area ferroviaria**

Nell'area ferroviaria sono ammessi solo edifici ed impianti inerenti l'attività ferroviaria. In principio è comunque consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

#### **Art. 56.**

##### **Porto di interesse regionale di Mappo**

Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto di interesse regionale di Mappo.

#### **Art. 56bis**

##### **Porto di interesse locale Portigon**

Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto di interesse locale Portigon.

#### **Art. 57. [...] <sup>20</sup>**

---

<sup>20</sup> Articolo abrogato dal CdS con ris. gov. 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**

- 1 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.
- 2 La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata dai singoli progetti di realizzazione.
- 3 Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi indicati nella tabella allegata (Parametri edificatori).
- 4 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.
- 5 La zona AP-EP 01 è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio (art. 54-55 LST).
- 6 AP Laghetto multifunzionale Alpe di Cardada<sup>21</sup>  
Il laghetto multifunzionale si inserisce armoniosamente nel contesto paesaggistico dell'Alpe Cardada.

#### Modalità d'intervento

Il laghetto deve essere realizzato riutilizzando il materiale di scavo ottenuto sul posto, recuperando gli strati superficiali del suolo e la cotica erbosa, rinverdendo le aree con essenze autoctone. Gli elementi artificiali devono essere contenuti allo stretto indispensabile.

Il fondo del laghetto deve essere reso impermeabile con degli appositi provvedimenti.

L'alimentazione è garantita dal troppo pieno del bacino posto a monte del laghetto, dalle acque provenienti dai tetti degli edifici dello Stallone, dal ruscellamento lungo il pendio ed il sentiero pedonale.

Il troppo pieno è reimpresso nei ricettori naturali.

#### Funzioni ammesse

Pozza antincendio, abbellimento del paesaggio, svago e abbeverata degli animali da reddito agricolo.

#### Indici e parametri Regola ordinaria Bonus/deroghe

Sono ammessi i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Facilitazioni (bonus)

Nessuno

#### GdS

II

- 7 APEP 17 e 18<sup>22</sup>

APEP17 :	Eventuale ampliamento: raddoppio del volume, altezze come esistente
APEP18 :	Art.32 – Zona R3

<sup>21</sup> Cpv 6 aggiunto a seguito della decisione del DT del con decisione CdS n. 1603 del 8 luglio 2014.

<sup>22</sup> Cpv 7 aggiunto a seguito della decisione del CdS n. 3615 del 10 luglio 2019.

## **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, zona speciale dell'Esplanade (ZSE) e le zone AP-EP è assegnato il grado di sensibilità II.
- <sup>2</sup> Ai fondi inclusi in zona mista ZM, 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.**

#### **Disciplinamento 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;
  - 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%.

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.

- 3 Per gli altri parametri edificatori valgono le disposizioni di zona, in particolare per quanto riguarda l'altezza e le distanze da confine.
- 4 Per gli stabili che usufruiscono dell'abbuono, va iscritto nel registro comunale degli indici il vincolo di destinazione "esercizio alberghiero". Tale vincolo è duraturo.
- 5 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%.
- 6 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. 63.** <sup>23</sup>

#### **Art. 64.**

#### **Manutenzione dei fondi**

- 1 I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi, delle costruzioni e dei manufatti.
- 2 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. 65.**

#### **Depositi ed estrazioni**

- 1 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.
- 2 L'apertura di nuove zone di estrazione, come pure per il rinnovo di concessioni esistenti, sono

---

<sup>23</sup> Articolo stralciato con ris. gov. N. 4829 del 30 settembre 2021



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. 68.**

##### **Abrogazione ed entrata in vigore**

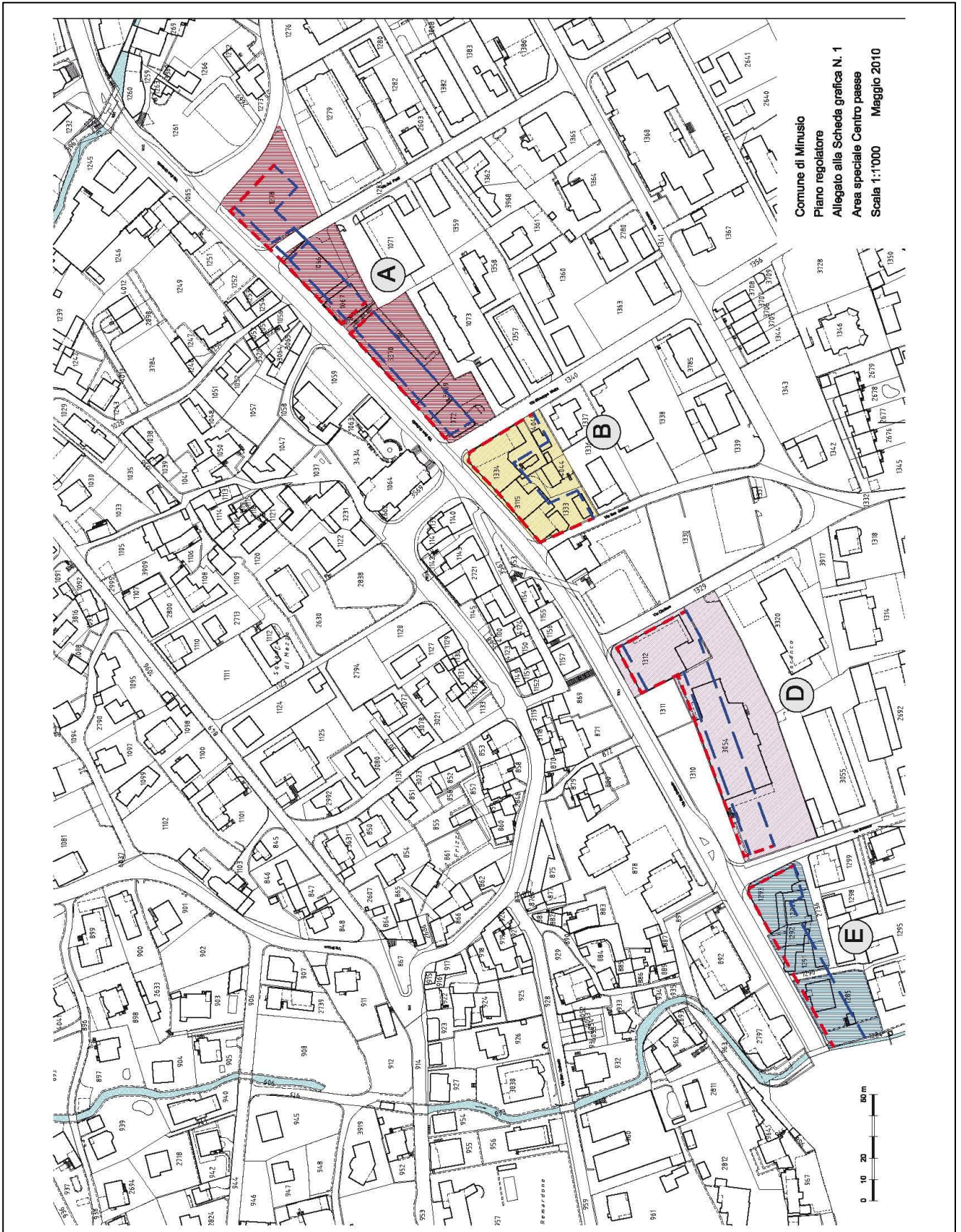
- <sup>1</sup> Le norme di attuazione del Piano regolatore del 1984 e successivi aggiornamenti sono abrogate. Fà eccezione l'articolo 49 delle presenti norme approvato con procedura separata.
- <sup>2</sup> Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

## Scheda grafica N. 1

AREA SPECIALE CENTRO PAESE<sup>24</sup>

<b>Definizione</b>	
Riferimento NAPR	<b>Piano delle zone: art. 30 b) NAPR</b>
Mappali interessati	1278-1066-1067-1068-3370-3069-1072-1334-3115-1333-1312-1311-3054-1293-1294-1292-1291-1285 RFD
Superficie complessiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie complessiva: 14'100 mq</li> </ul>
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comparti A/B/D/E: Residenza e commercio. Attività di servizio e artigianato se compatibili con la destinazione preponderante.</li> </ul>
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comparto A/B/D/E: Altezza max. 13,50 m misurati a metà facciata dalla quota del marciapiede prospiciente Superficie edificata massima: definita dalle linee di allineamento e di arretramento Volumi max. definiti dalle linee e dalle quote</li> </ul>
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comparto A/B/D/E: Rispetto delle linee di allineamento e di arretramento come indicate sul piano allegato</li> <li>Comparto A: Realizzazione di un porticato (dimensioni minime 3,0 x 3,0 m) come indicato sul piano allegato</li> <li>Comparti A/B/D/E: Concessione del passo pubblico dei porticati e delle fasce situate tra la linea di allineamento e il ciglio stradale, da iscrivere a R.F. prima del rilascio della licenza edilizia</li> <li>Comparti A/B/D/E: Almeno la metà dei posti auto deve essere coperta</li> </ul>
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preavviso della Commissione consultiva di esperti (art. 62 NAPR)</li> </ul>
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	
<b>Allegati</b>	Piano in scala 1:1'000

<sup>24</sup> Scheda reinserita e modificata (non approvazione Comparto C) con STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

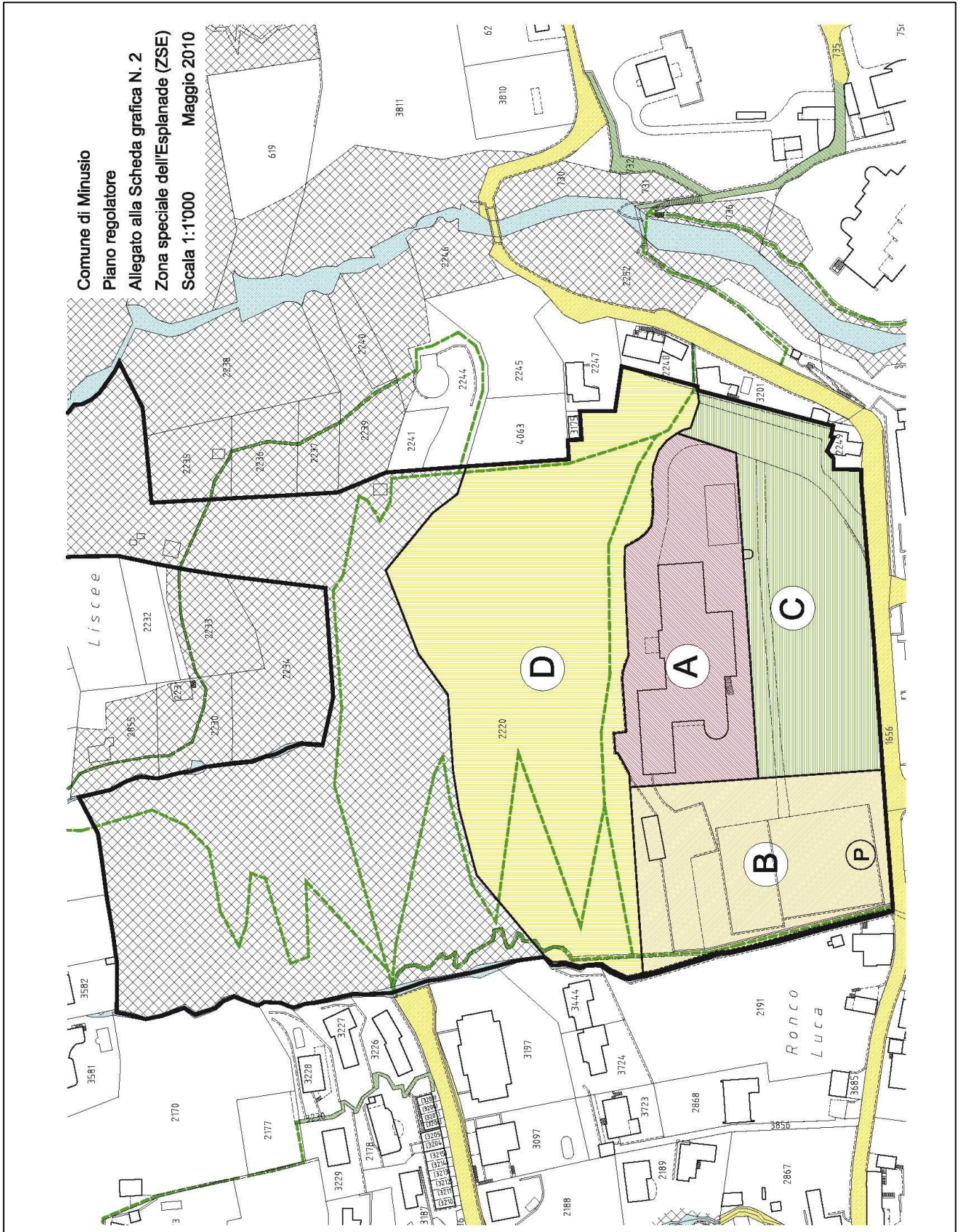


## Scheda grafica N. 2

**ZONA SPECIALE DELL'ESPLANADE<sup>25</sup>**

<b>Definizione</b>	
Riferimento NAPR	<b>Piano delle zone: art. 33 NAPR</b>
Mappali interessati	2220 RFD
Superficie complessiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie complessiva: ca. 43'999 mq</li> <li>• Superficie computabile: ca. 26'275 mq</li> <li>• Bosco e riali: ca. 17'724 mq</li> </ul>
<b>Disposizioni vincolanti</b>	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto A: Attività alberghiera</li> <li>• Comparto B: Attività alberghiera Residenza Attività di servizio compatibili con la residenza Attività congressuali/seminariali Posteggi coperti</li> </ul>
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparto A: Mantenimento del volume attuale (ca. 26'500 mc) e della superficie utile lorda (SUL) attuale (ca. 6'500 mq) dell'albergo + ampliamento ristorante e wellness (ca. 800 mq) + piscina coperta</li> <li>• Quota max. dei nuovi corpi: v. soletta del primo piano dell'albergo</li> <li>• Comparto B: Superficie edificata (SE) massima: 2'500 mq SUL massima: 11'200 mq</li> <li>• Quota max. delle costruzioni: v. gronda dell'albergo Autorimessa interrata con copertura praticabile (non conteggiata nella SE)</li> <li>• Comparto C: Libero da costruzioni (ammessi solo impianti e attrezzature di servizio all'attività alberghiera e posteggi)</li> <li>• Comparto D: Parco aperto all'uso pubblico (ammessi solo impianti e piccole attrezzature di servizio compatibili con la funzione pubblica del parco)</li> <li>• Bosco</li> </ul>
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almeno i 2/3 dei posti auto devono essere coperti</li> <li>• Nell'autorimessa interrata 20 posti auto, in supplemento al fabbisogno per l'edificazione, devono essere destinati e aperti all'uso pubblico</li> <li>• Edificazione del comparto B subordinata alla realizzazione del Centro congressuale/seminariale (SUL minima: 600 mq)</li> <li>• Diritto di passo pubblico pedonale di accesso al parco</li> <li>• Utilizzo pubblico del parco</li> <li>• Le residenze secondarie sono ammesse nella misura massima del 70% degli alloggi destinati all'abitazione (vedi zona R2 circostante)</li> <li>• Per quanto non contemplato da questa scheda valgono le disposizioni del PR generale</li> </ul>
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT)</li> <li>• Convenzione tra Comune e proprietari sull'utilizzo e la gestione del parco e del bosco</li> <li>• Preavviso della Commissione consultiva di esperti (art. 62 NAPR)</li> </ul>
<b>Indicazioni non vincolanti</b>	
<b>Allegati</b>	Piano in scala 1:1'000

<sup>25</sup> Scheda reinserita con decisione del CdS n. 3109 del 24 giugno 2009.



**Schema per il calcolo del supplemento in altezza (art. 14 NAPR)**

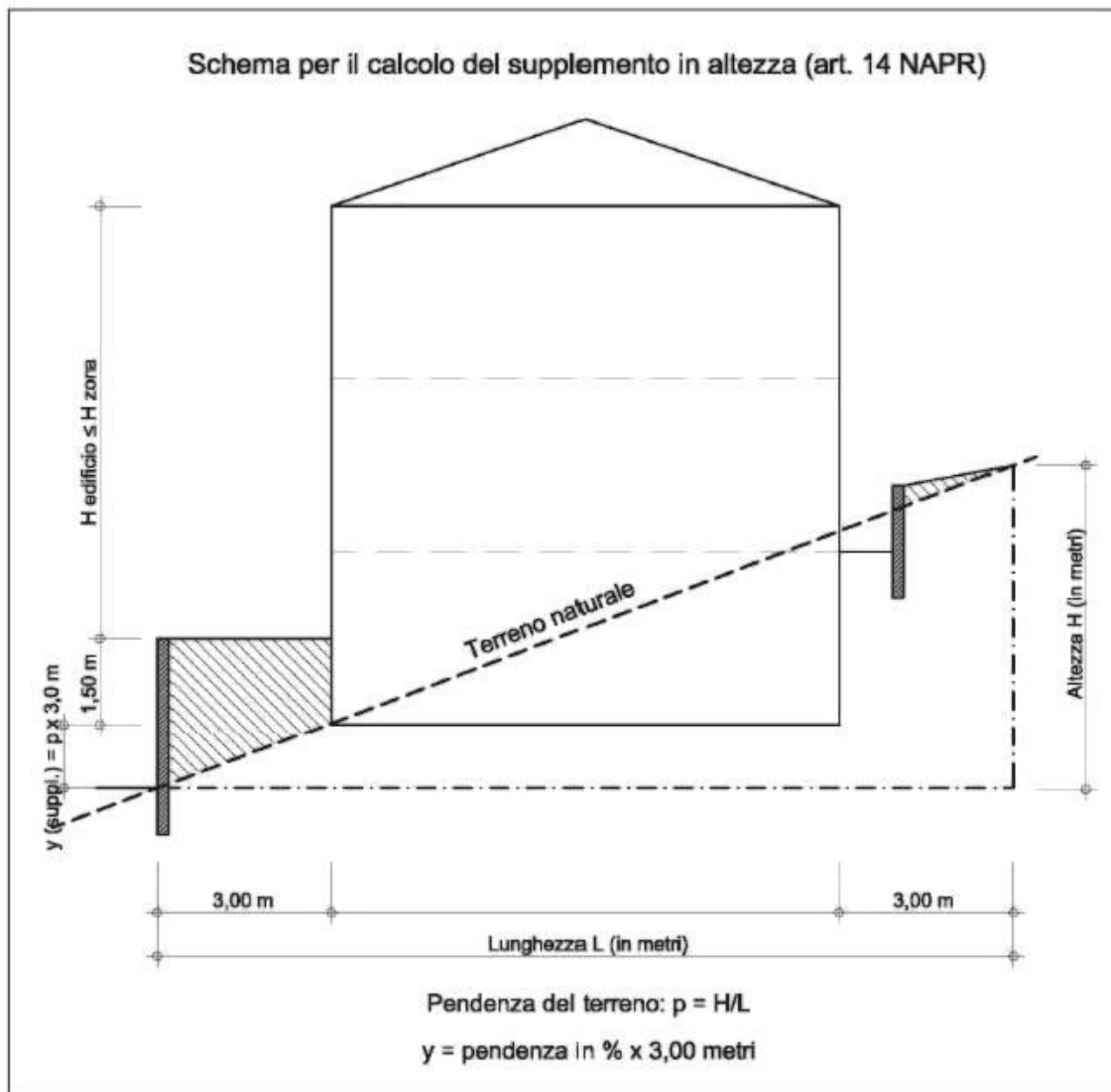


Tabella riassuntiva delle disposizioni di zona<sup>26</sup>

Parametri	NV (art. 39-48)	R5 (art. 30)	Area spec. Centro paese (art. 30b)	R4 (art. 31)	R3 (art. 32)	R2 (art. 33)	Area speciale riva lago (art. 33b)	Zona speciale Esplanade (art.34)	Zona RAr (art. 36)	Zona campeggio (art. 37)
Destinazione	residenziale	residenziale	commerciale residenziale	residenziale	residenziale	residenziale		alberghiera residenziale	residenziale artigianale	turistica
Indice di sfruttamento	-	1,0	v. scheda grafica N. 1	0,8	0,7	0,5	0,2	v. scheda grafica N. 2	0,8	-
Abbuoni	-	+0,1 (comm. min. 20%) + 0,1 (primaria) + 0,1 (pig. Mod.)	-	+ 0,1 (comm. min. 25%) + 0,1 (primaria) + 0,1 (pig. Mod.)	+ 0,1 (primaria) + 0,1 (primaria)	-		-	-	-
Indice di edificabilità (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	4,0	-
Superficie libera da costruzioni	-	70% -50%	-	70% -50%	70%	70%	70%	-	50%	-
Altezza del fabbricato (metri)	Mondacce 6,70 (PR 89)	16,50	13,50(misurati dal marciapiede)	13,50	10,50	7,50	7,50	-	10,00	-
Distanza da confine (metri)		5,00		4,00	4,00	3,00	3,00	-	5,0	-
Distanza tra edifici (metri)	-	10,00	-	8,00	8,00	6,00	6,00	-	10,00	-
Gradi di sensibilità	II	II	II	II	II	II	II	II	III	III
Condizioni particolari	-	-	-	-	-	Area speciale riva lago	Area di esonazione	PQ obbligatorio	-	Linea di arretramento dal lago

<sup>26</sup> Tabella aggiornata alle diverse modifiche degli articoli NAPR.

## Allegato – Elenco cappelle e affreschi protetti dal Piano regolatore di Minusio

<b>No. Opera</b>	<b>Luogo</b>	<b>Definizione (C = Cappella / A = Affresco)</b>	<b>Osservazioni</b>
4	Vicolo della Creanza	A / Madonna tra due angeli	
5	Chiesa S. Quirico	A / Fuga in Egitto	interno
6	Chiesa S. Crocifisso	A / Crocifissione	esterno
7	Chiesa Madonna d. Grazie	A / Altare con affresco	interno
8	Vic. Cappelletta 2	A / Madonna	
9	Via alla Riva 75	Chiesina	Cà di Ferro
11	Via Contra 301	A / Vergine tra due Santi	Mondacce
12	Via Panoramica	C / Cappella dei Brionesi	sotto cimitero Brione S/Minusio
13	Via Contra 618	A / Arcangelo Raffaele	
16	Vic. S. Martino	A / Pittura S. Martino	
17	Via delle Vigne 109	C / Cappella con Madonna	
18	Via alla Riva 83	C / Madonna di Re	
19	Sentiero Piccone	C / Cappella	
20	Vic. Della Zotta	C / Cappella Zotta	
21	Via Contra	C / Cappella del Rosario	dietro Grotto "ai Fanghi"
22	Vic. Muratori	A / Affresco con Madonna	originale diverso / casa privata
23	Via delle Vigne 145	C / Sacra Costa	
24	Vic. S. Martino 2	A / La Vergine	
25	Via Brione 23/25	A / Crocifissione	
26	Via Contra 303	A / Pitture popolarresche	Mondacce
27	Vic. Cappelletta	A / Crocifissione	inizio vicolo
28	Vicolo del Mulino	A / Madonna	
29	Via Brione / curva Albaredo	A / Natività	sentiero sotto curva
30	Via Contra / alle Selve	A / Madonna	rustico privato?
31	Vic. Frizzi	A / Cristo	
32	Vic. Frizzi	A / Vergine del Sasso	
33	Vic. Frizzi / Via Francesca	A / Madonna di Varese	
34	Via S. Gottardo / Baronata	A / Nuovo restauro ?	
35	Monte Cordonico	A / Affresco popolarresco	
36	Chiesa Madonna d. Grazie	A / Madonna di Re	esterno



<b>No. Opera</b>	<b>Luogo</b>	<b>Definizione (C = Cappella / A = Affresco)</b>	<b>Osservazioni</b>
38	Via S. Gottardo 123	A / Addolorata	
39	Via Alla Riva	A / San Quirico	esterno
40	Via S. Quirico 45 / Via Alla Riva	A / Madonna del Sasso	
41	Via S. Quirico 28 / Via Alla Riva	A / Crocifissione 1863	
42	Via Borgaccio 3	C / Madonna delle Grazie	
46	Chiesa S. Crocifisso	A / Miracolo del Crocifisso	dipinto interno
47	Via Contra 632	C / Madonna con Bambino	
48	Via Contra / Sentiero della cascata	C / Madonna di Re	
49	Via alla Riva / Albergo Navegna	C / Crocifissione	
50	Via Borengo 4	C / Crocifissione dell'Avondo	
51	Via Rivapiana 49 (Rivapiana alta)	A / SS. G. Battista e Apollonia	
52	Via Contra / Grotto ai Fanghi	A / La Vergine del Sasso	facciata
53	Via Frizzi 15	A / Madonna	
54	Vic. Vertadello	A / Madonna con Bambino	
55	Via Frizzi 13	C / Dipinto di Bruno Zizzola	
56	Via dei Paoli 6	A / Scultura Natività	
58	Via S. Gottardo / Antico Pozzo	C / Deposizione	
59	Via Mondacce 1	C / S. Alessandro	
60	Via Bacilieri 29	A / Madonna con Bambino	cortile interno
62	Via Contra 70-76	C / Crocifissione	
63	Via Motta 19 / Museo F. Abbondio	A / Scultura con Cristo	
65	Via Frizzi 15	A / Cristo in gesso	
66	Via Brione / ang. Vic. Torcett	C / Cappella dell'Assunta	
67	Via alla Riva / Chiesa S. Quirico	A / Madonna della Campagna	sotto pergolato
68	Via Mezzaro / Riale Remorino	C / Signore	
69	Vic. Cappelletta	C / Assunzione della Vergine	
70	Via Motta 25	A / Bassorilievi della Vergine	
71	Monte Cordonico	A / Madonna con Bambino	sulla parete di un rustico
73	Ronchi di Bosco	A / San Rocco	ultimo rustico
75	Via alla Riva 75	A / Madonna con Bambino	Cà di Ferro

**Allegato – Elenco zone AP-EP****Vincoli a favore del Comune**

<b>No. AP-EP</b>	<b>Descrizione</b>	<b>No. mappali</b>	<b>Superficie in mq</b>
01	Casa comunale + servizi amministrativi	1330 parz.	2'950
02	Giardino pubblico	1311	450
03	Scuola materna + ampliamento + polizia comunale + servizi amministrativi	1367 - 1368	5'250
04	Centro culturale Elisarion	1307	970
05	Parco giochi	1261 parz.	450
06	Scuola elementare Cadogno 1 e 2	1160	4'670
07	Area ricreativa + edificio multifunzionale Campidoglio per attività ricreative e sportive	1167 - 1168 - 1169 - 1173 - 3477	4'670
08	Parco giochi	2838	820
09	Giardino pubblico con fontana	3568	60
10	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	1003	330
11	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	980 parz.	230
12	Attrezzatura ricreativa (sosta per pedoni)	1985	230
13	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	2283	310
14	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	3111 parz.	400
16	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	2241 - 2244	1'990
17	Centro anziani Casa Rea + appartamenti protetti per anziani	2717	6'350
18	Appartamenti protetti per anziani+ strutture di servizio + area ricreativa Casa Rea	1657 parz.	2'630
19	Attrezzatura ricreativa	1686 parz.	720
20	Parco al Fontile	2752 p. - 2884 p. - 2885 - 2743 p. - 3089 p.	12'360
21	Centro sociale S. Gottardo + Attrezzatura ricreativa (parco giochi Usignolo)	2743 p. - 3089 p.	4'580
22	Attività didattico-ricreative + vivaio giardinieri	1841 - 1844 - 1845	3'970
23	Magazzini comunali	1501 parz.	2'800
24	Cimitero	1859	11'280

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

### Vincoli a carico di altri Enti

No. AP-EP	Descrizione	No. mappali	Superficie in mq
28	Attrezzatura ricreativa (Foce Navegna)	1733 - 1741	700
51	Chiesa di S. Rocco	1064 - 2662 - 3434 parz. - 3569	1'070
52	Chiesa Madonna delle Grazie	1102	1'870
53	Oratorio del Crocifisso	1179	290
54	Edifici amministrativi (posta)	1279	2'370
55	Organismi religiosi (oratorio S. G. Bosco)	1336 - 1337 - 1338	3'730
56	Centrale elettrica	1331	60
57	Attrezzatura ricreativa - Parco giochi	1010 - 1011 - 1020 - 2655	720
58	Chiesa S. Quirico + annessi	1598 - 1599	1'770
59	Attrezzatura ricreativa	1605	320
60	Attrezzatura pubblica (Portigon - porto)	1489	830
61	Cimitero + Chiesa (Mondacce) + sagrato	442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 2897	970

**Allegato – PARAMETRI EDIFICATORI AP-EP****Vincoli a favore del Comune**

<b>No. AP-EP</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Parametri</b>
01	Municipio	Art. 30 - Zona R5
03	Scuola materna + ampliamento + polizia comunale	Art. 30 - Zona R5
04	Centro culturale Elisarion	Bene culturale
06	Scuola elementare Cadogno 1 e 2	Art. 31 - Zona R4
07	Area ricreativa + edificio multifunzionale Campidoglio	Art. 31 - Zona R4
13	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
14	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
16	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP)	Impianto tecnico
17	Centro anziani Casa Rea + appartamenti protetti per anziani	Eventuale ampliamento: raddoppio del volume, altezze come esistente
18	Appartamenti protetti per anziani + strutture di servizio + area ricreativa Casa Rea	Art. 32 - Zona R3
21	Centro sociale S. Gottardo + Attrezzatura ricreativa (parco giochi Usignolo)	Art. 30 - Zona R5
23	Magazzini comunali	Art. 30 - Zona R5
26	Attività culturali Villa S. Quirico	Bene culturale (NV)
27	Scuole della Vignascia (elementari + medie)	Art. 30 - Zona R5
30	Attività non abitative al servizio del porto e dello svago + Area di svago a lago	Mantenimento dell'esistente. È ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici senza aumenti di volume. In caso di ricostruzione vanno rispettate le disposizioni dell'art. 22 NAPR (Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano).
31	Centro sportivo Mappo + Parco giochi + Esercizio pubblico I Strutture di servizio del porto	Secondo progetto approvato Eventuale ampliamento: raddoppio del volume, altezze come esistente
32	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Mondacce	Impianto tecnico
33	Magazzino comunale sotterraneo a Mappo	Mantenimento dell'esistente
35	Impianti tecnologici (serbatoio ACAP) Moranda	Impianto tecnico

**Vincoli a carico di altri Enti**

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