

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI  
M U R A L T O**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**Approvate dal CC il 5.12.2005**

**Approvate dal Cds il 14.10.2008**

## CAPITOLO I

### NORME INTRODUTTIVE

#### Art. 1

##### **Base legale**

1. Il Piano Regolatore (in seguito solo PR) prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) col relativo Regolamento di applicazione del 9 dicembre 1991 (RALE).

##### **Legislazione Applicabile**

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

#### Art. 2

##### **Scopo, effetti**

1. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:
  - a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune
  - b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
  - c) alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

#### Art. 3

##### **Componenti**

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche in scala 1:1'000; in particolare:
  - piano del paesaggio
  - Piano delle Zone e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
  - piano del traffico
  - piano indicativo dei servizi tecnologici
- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano di attuazione)
- d) del compendio dell'urbanizzazione.

#### Art. 4

##### **Campo di Applicazione**

Il Piano Regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni e ampliamenti.

**Art. 5****Comprensorio**

Le norme di PR sono applicabili su tutto il comprensorio comunale.

**Art. 6****Ripartizione del territorio in zone**

Il territorio giurisdizionale di Muralto è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- zona forestale
- zona a lago di particolare valore paesaggistico
- aree esposte a pericoli naturali
- zone edificabili
- zone per edifici e attrezzature pubbliche
- superfici per il traffico
- zona residua.

## CAPITOLO II

### NORME EDIFICATORIE GENERALI

#### Art. 7

##### **Modifica dell'aspetto fisico del terreno**

In generale lo stato fisico del terreno dei fondi non può essere alterato.  
Per qualsiasi modifica dev'essere chiesta la licenza comunale.

#### Art. 8

##### **Aspetto estetico e Inserimento**

Le costruzioni dovranno essere inserite in modo opportuno nell'ambiente. Al riguardo è richiesto il parere dell'Autorità cantonale competente.

#### Art. 9

##### **Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni:  
a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (Piano delle Zone)  
b) se è urbanizzato (vedi articoli 19 e 22 LPT).

#### Art. 10

##### **Requisiti di zona**

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo gli articoli 37 e seguenti.

#### Art. 11

##### **Definizioni**

##### 1. Definizioni contenute nella LE

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della Legge edilizia cantonale e del relativo Regolamento di applicazione.

##### 2. Molestia

Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti e molesti:

- a) per attività/contenuti "non molesti" s'intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- b) per attività/contenuti "non molesti" s'intendono quelli funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c) attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati molesti

### 3. Tipi d'intervento

Per tipi d'intervento si distinguono:

- a) il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione;
- b) la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti;
- c) la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- d) l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente;
- e) edificazioni ex novo.

## **Art. 12**

### **Distanze**

#### 1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine di un fondo è stabilita in funzione dell'altezza dell'edificio e prescritta nelle rispettive norme di zona.

#### 2. Deroghe alla distanza da confine

Convenzione tra privati.

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

Il confinante dovrà assumersi la maggiore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

#### 3. Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici e dalle strade possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.

#### 4. Distanza tra edifici

1. La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

2. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

3. La distanza tra edifici verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

#### 5. Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che s'impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

#### 6. Distanza dall'area pubblica

Le distanze dalle strade, sentieri e corsi d'acqua, sono fissate come segue:

- lungo le strade con marciapiede di almeno ml. 1.50 di larghezza, è ammessa l'edificazione a confine;
- lungo le strade senza marciapiede o con marciapiede di sezione inferiore ai ml. 1.50, è richiesto un arretramento di ml. 1.50 dal ciglio stradale;  
in ogni caso, la distanza minima dall'asse stradale deve essere almeno pari a quella imposta dai confini privati prevista per la zona.  
La norma non è applicabile nelle zone NT e RT;
- lungo il lato sud di Via San Gottardo, dal confine giurisdizionale con il Comune di Minusio fino e compreso la Residenza al Parco, le nuove costruzioni dovranno rispettare la linea di arretramento di ml. 4.00 dal confine con l'area pubblica;
- lungo i sentieri, per le nuove costruzioni è richiesta una distanza minima dall'asse del sentiero pari alla distanza imposta dalla zona dai confini privati;  
Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dalle strade pedonali nel caso di trasformazione, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista.
- per la distanza dai corsi d'acqua valgono le recenti direttive pubblicate dall'UFAEG il 14 dicembre 2001, direttive che sono in relazione alla Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (LSCA) e all'Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA).  
La distanza minima imposta sarà valutata caso per caso, in quanto varia a dipendenza della larghezza del fondo e della natura dello stesso.  
Nei tratti con corsi d'acqua non arginati, in linea generale questa distanza non potrà essere inferiore a 5 ml.  
La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

#### 7. Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o ad almeno m 1.50 se con aperture.

In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4 da edifici esistenti con aperture.

### **Art. 13**

#### **Costruzioni accessorie**

Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale.

L'altezza misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3 rispettivamente m 4 al colmo.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

**Art. 14****Occupazione del suolo pubblico**

Nelle zone NT e RT è ammessa l'occupazione del suolo pubblico per la costruzione, a titolo precario, di terrazze, terrazze coperte o verande, o altre costruzioni similari con contenuti turistici e commerciali.

L'altezza dei manufatti non potrà superare i ml. 3.50.

Lungo Viale Verbanò l'altezza sarà misurata a partire dalla quota di 198 m.s.l.m.

Le coperture non potranno essere praticabili.

Il Municipio deciderà di volta in volta la concessione del diritto, fissandone le condizioni e la durata.

**Art. 15****Frazionamento dei fondi**

Il frazionamento dei fondi è concesso nel rispetto delle norme di PR e della legislazione cantonale in materia.

Ogni piano di frazionamento e relativo calcolo degli indici deve essere sottoposto all'approvazione del Municipio.

**Art. 16****Fondi a cavallo di due zone**

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante; tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.

**Art. 17****Area verde**

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata, ma possibilmente alberata.  
Essa non potrà in ogni caso servire a posteggio, deposito o simili.
3. Le superfici minime dell'area verde sono specificate nelle prescrizioni di zona e non sono richieste per le zone NT e RT.

**Art. 18****Autorimesse e Posteggi**

Per nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o ampliamenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate:

- a) per abitazioni a contenuto residenziale: secondo le norme VSS e più precisamente 1 posto auto per appartamento; per appartamento superiore a mq 100, 2 posti auto;
- b) per tutti gli altri edifici: secondo il "Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp)".

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta oggettivamente impossibile.

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

**Art. 19****Trincee**

La creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei non vengono considerati quali livello del terreno sistemato a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

**Art. 20****Altezze minime dei locali abitabili**

Per le altezze minime degli spazi abitabili valgono le seguenti misure:

a) per abitazioni, uffici e camere d'albergo ml. 2.50 (corridoi e servizi ml. 2.30).

Deroghe possono essere concesse dal Municipio per costruzioni esistenti.

b) per esercizi pubblici valgono le disposizioni cantonali in materia.

**Art. 21****Modifiche di costruzioni esistenti**

Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.

Fatte salve le condizioni di cui all'art. 12 par. 3.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la soluzione proposta rappresenti una notevole miglioria architettonica e sentito il parere dei servizi cantonali competenti.

**Art. 22****Corpi tecnici**

Vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.

Ad esempio, sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità e il loro aspetto deve integrarsi in modo armonioso nell'architettura dello stabile.

Arredi e cassonetti necessari alle antenne e alle parabole sono considerati corpi tecnici solo nel caso in cui:

- le loro dimensioni non superino m 1 x 1 x 0.5;

- non ne vengano posati più di 1 per ogni singolo edificio.

**Art. 22bis****Impatto estetico**

Tutte le strutture urbanistiche ed architettoniche, come pure le opere e le parti d'opera visibili (segnatamente i corpi tecnici, i corpi sporgenti e simili), devono tassativamente integrarsi armoniosamente nel tessuto urbano-architettonico circostante, senza modificare in modo apprezzabile il carattere e l'armonia dell'ambiente esistente.

**Art. 23****Roulottes  
mobil-homes**

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.

**Art. 24****Depositi**

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

**Art. 25****Coperture**

Le costruzioni possono essere coperte da tetti piani, a falda o di altra forma che si adatti all'architettura dello stabile.

Per i tetti piani è auspicabile la formazione di tetti giardino accessibili. In questo caso, per la misurazione dell'altezza massima dell'edificio, è concesso un supplemento di ml. 0.60 all'altezza di zona, per la quota del parapetto.

Per i tetti a falde, la pendenza massima concessa è del 50% (27°).

I tetti a botte dovranno essere iscritti entro i limiti teorici della pendenza massima.

L'altezza del colmo non potrà superare i ml 1.5 sopra l'altezza massima.

**Art. 26****Costruzioni di  
importanza storico  
architettonica**

Il piano evidenzia ,con un perimetro in grassetto, le costruzioni d'importanza storico architettonica sorte tra il 1850 e il 1930. Qualora uno di questi stabili dovesse essere demolito, o sostanzialmente modificato, prima del rilascio dell'autorizzazione, il proprietario dovrà presentare al Municipio una documentazione fotografica e relativo rapporto storico dell'edificio.

Le costruzioni elencate nell'art. 32 "Beni Culturali" non possono essere demolite, ma mantenute e restaurate.

**Art. 27****Deroghe**

1. Il Municipio, per i casi non espressamente previsti dalle presenti norme di Piano Regolatore, ha la facoltà di concedere deroghe alle presenti norme:
  - se riguardano casi particolari;
  - se riguardano progetti che presentano nuove forme tipologiche per quanto attiene ai contenuti, o se concernono interventi di poco conto.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione particolare o eccezionale;
  - rispetto delle finalità e dello spirito del Piano Regolatore;
  - rispetto dell'interesse pubblico e degli interessi privati preponderanti (vicino);
  - irrilevanti ripercussioni spaziali ed ambientali.
3. La concessione delle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

## CAPITOLO III

### NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE DI ZONA

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

##### Art. 28

##### **Zona forestale**

La zona forestale, inserita nel piano, è soggetta alla legislazione forestale e cantonale.

In particolare si fa riferimento alla Legge cantonale sulle foreste (LCFo) del 21 aprile 1998 e alla sua modifica del 4 dicembre 2000, entrata in vigore il 1° aprile 2001 e del relativo regolamento di applicazione.

Il limite esatto dell'area forestale è stato definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato il 3 giugno 1998.

Gli edifici ed impianti dovranno rispettare una distanza minima di almeno 10 m. dal bosco.

Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe sino a 6 m. per edifici e impianti secondo quanto previsto dall'art. 13 del RLCFo.

##### Art. 29

##### **Elementi naturali protetti**

Il Piano del paesaggio indica gli elementi o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:

- i corsi d'acqua e le loro rive e la relativa vegetazione ripuale
- le rive lacustri
- i muri a secco e gli argini
- i margini boschivi
- i boschetti

Le caratteristiche fisiche e biologiche delle componenti naturalistiche e paesaggistiche devono essere salvaguardate. La gestione di queste aree è di competenza del Municipio, gli interventi di gestione sono finalizzati al recupero ed al rispetto degli elementi protetti.

La copertura dei corsi d'acqua è vietata su tutto il comprensorio comunale, fatta eccezione delle deroghe elencate all'art. 38 LPAc.

Qualsiasi intervento deve essere autorizzato, oltre che dal Municipio, dalle Autorità cantonali competenti.

##### Art. 30

##### **Zona senza destinazione specifica**

La zona senza destinazione specifica è quella parte di territorio fuori dalle zone edificabili, per la quale il piano non prevede gli obiettivi specifici di utilizzazione.

Essa comprende, in particolare, i terreni improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze delle zone edificabili, ecc.

**Art. 31**  
**Alberi protetti**

1. Le piante e la vegetazione di pregio o di interesse botanico devono essere salvaguardate.
2. Quale inventario delle piante da proteggere fa stato il catasto degli alberi protetti inserito nel Piano del Paesaggio.
3. Questi alberi non devono essere danneggiati tramite taglio, potatura e sfondata.
4. Il taglio di queste piante è per principio vietato e comunque soggetto ad autorizzazione municipale, sentito il parere di un esperto, in relazione alla qualità del progetto presentato, il Municipio deciderà caso per caso.
5. L'autorizzazione al taglio di un albero protetto sarà concessa a condizione di poter realizzare una piantagione sostitutiva in luogo adatto nello stesso mappale o nelle immediate vicinanze.
6. Il Municipio ha la facoltà di fissare il numero, la specie e la grandezza dei nuovi alberi.
7. La distanza minima richiesta fra un nuovo fabbricato e un'alberatura protetta (inserita nel piano del paesaggio) è almeno di 4 ml dalla base del tronco.  
Sentito il parere di un esperto verrà decisa dal Municipio un'eventuale distanza deroga.
8. Sul suolo pubblico non sono previste, per le nuove alberature protette, delle normative di distanza dai fondi privati.

**Art. 32**  
**Beni culturali MC**

1. Istituzione della protezione:
  - <sup>1</sup> Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
    - Complesso della chiesa Collegiata di San Vittore costituito dalla chiesa, campanile, ossario e sagrato mapp. 197, 428
    - Chiesa dell'Annunciata, mapp. 95
    - Cappella della Visitazione, mapp. 95
    - Cappella di S. Giuseppe, mapp. 93
    - Rovine del Castello dei Muralti, mapp. 299, 301, 303, 304, 309, 378
    - Grand Hotel, dépendance e parco, mapp. 114, 759
    - Villa Liverpool e parco, mapp. 86
  - <sup>2</sup> Sono considerati beni culturali di interesse comunale:
    - Affresco raffigurante Crocifisso con SS. Caterina e Maria Maddalena, mapp. 62
    - Stabile al Vicolo Ponte Vecchio (Casa EMilia), mapp. 467
    - Cappella votiva, mapp 174
    - Cappella votiva, mapp 190
    - Cappella votiva partic. n. 446
  - <sup>3</sup> Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:
    - Complesso della chiesa collegiata di San Vittore
    - Rovine del castello dei Muralti
    - Complesso del Santuario della Madonna del Sasso di

- Orselina-Muralto e della chiesa dell'Annunciata a Muralto
- Complesso del Grand Hotel
- Complesso di Villa Liverpool

2. Effetti della protezione:

<sup>4</sup> Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

<sup>5</sup> Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dei beni. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

<sup>6</sup> Per il resto, sono applicabili i disposti della LBC 1997.

3. Contributo finanziario alla conservazione:

<sup>7</sup> Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

<sup>8</sup> Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano gli altri enti locali

<sup>9</sup> Si applicano per analogia gli artt. 9 ss della LBC 1997.

**Art. 33**

**Aree con impianti di giardini e/o parchi del periodo 1850-1930**

Il piano evidenzia con un perimetro in grassetto le costruzioni d'importanza storico architettonica sorte tra il 1850 e il 1930. Qualora uno di questi giardini e /o parchi dovesse essere demolito, o sostanzialmente modificato, prima del rilascio dell'autorizzazione, il proprietario dovrà presentare al Municipio una documentazione fotografica e relativo rapporto storico del parco e delle sue alberature.

**Art. 34**

**Aree soggette a pericoli naturali**

1. Le zone di pericolo delimitano le zone all'interno delle quali sono stati rilevati pericoli derivanti da esondazione lago, flusso di detrito e caduta sassi, secondo gli studi effettuati dalle competenti autorità cantonali. Le stesse sono riportate a titolo indicativo nel Piano del Paesaggio (in scala 1:1'000)
2. nelle zone di pericolo basso / medio / alto di esondazione lago, al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali, nell'area con una quota inferiore a 198 m s.l.m. (evento centenario) dovrà essere valutata nell'ambito di 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 fenomeno di galleggiamento;
  - reazione di scantinati 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 al contorno;
  - valvole di non ritorno per evitare risalita falda lungo le fognature.
3. Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m s.l.m.), 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 della effettiva quota di costruzione.
  4. Nelle zone soggette a caduta sassi e flusso di detrito, ogni intervento pianificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato al preavviso delle autorità cantonali preposte, che potranno richiedere, se ritenuto necessario, la presentazione di una perizia specialistica che comprovi la compatibilità del progetto con le esigenze di sicurezza e di protezione e indichi le eventuali misure costruttive di protezione ritenute necessarie.

### **Art. 35**

#### **Zona d'interesse archeologico e ritrovamenti archeologici**

##### 1. Zona di interesse archeologico

La zona d'interesse archeologico è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 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.

##### 2. Beni archeologici

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 (artt. 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. 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. 36****Manutenzione  
dei fondi**

I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.

In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato.

## B. PIANO DELLE ZONE

### Art. 37

#### Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal Piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI PER LE ZONE EDIFICABILI  
(valgono in ogni caso le prescrizioni delle singole zone)

ZONE	NT	RT	RI	<del>RG</del>	RCS-P	RS	RE
Altezza massima degli edifici	-	16.50	16.50	<del>16.50</del>	13.50	13.50	10.00
Indice di occupazione massimo	-	100% PT 50% PS con bonus 60% PS	40%	<del>70% PT 50% PS</del>	70% PT 50% PS	50%	40%
Indice di sfruttamento massimo	-	3.0 con bonus 3.4	1.5	<del>2.0</del>	1.6	1.0	0.6
Distanza minima da confine		(6 ml)	5 ml	<del>(5 ml)</del>	(4 ml)	4 ml	4 ml
Area verde minima	-	-	30%	<del>30%</del>	30%	30%	40%
Aziende non moleste	sì	sì	sì	<del>sì</del>	sì	sì	no
Aziende mediamente moleste	no	sì	no	<del>sì</del>	sì	no	no
Aziende fortemente moleste	no	no	no	<del>no</del>	no	no	no

**Art. 38****NT  
Zona di nucleo  
tradizionale**

Comprende le zone caratterizzate da un tessuto urbano antico. Si tratta di agglomerati di parcelle relativamente piccole e già edificate in modo intensivo.

1. Sono concessi interventi di riattazione o, in casi speciali, di ricostruzione con le stesse volumetrie e con contenuti abitativi, turistici e commerciali non molesti.
2. Le demolizioni e ricostruzioni possono essere concesse unicamente se le strutture non garantiscono più le norme di sicurezza o allo scopo di un miglior inserimento architettonico nel contesto urbano.  
La decisione sarà presa dal Municipio dietro preavviso dell'Autorità cantonale competente.
3. I tetti dovranno essere rivestiti con tegole di laterizio rosso o con piode.
4. Al piano terreno degli stabili prospicienti il lago sono ammesse unicamente strutture commerciali (esercizi pubblici, negozi ecc..) per una profondità di almeno 6 metri dell'edificio, dal versante sud.
5. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

**Art. 39****RT  
Zona residenziale  
turistica**

Si tratta della zona tra il Lungolago e la Ferrovia, tra il torrente Ramogna e il riale Rabissale, con astrazione delle zone NT e RCI in essa contenute.

1. Sono concessi interventi di riattazione o di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende non moleste.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
3. Nel comparto tra Via Muralti e Via Scazziga, i resti del castello (tre archi di portale e colonna con capitello) devono essere mantenuti e valorizzati nell'ambito di qualsiasi intervento edile, sia di riattazione, sia di nuova costruzione.
4. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 16.50.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo al pianterreno:  
Io.PT = 100 %;
  - indice di occupazione massimo ai piani superiori:  
Io.PS = 50 %;
  - indice di sfruttamento massimo: Is = 3.0;
  - distanza minima da confine:  
è ammessa la contiguità o una distanza di 6 ml anche in caso di altezza inferiore a quella concessa dal PR.
5. Al piano terreno degli stabili prospicienti il lago sono ammesse unicamente strutture commerciali (esercizi

- pubblici, negozi ecc...) per una profondità di almeno 6 metri dell'edificio, dal versante sud.
6. Nel caso di edifici finalizzati al turismo, quali alberghi, edifici culturali, spazi congressuali, ecc., può essere concesso quale supplemento all'indice di occupazione e di sfruttamento un bonus fino al raggiungimento dei seguenti indici:  $Io.PS = 60\%$  ;  $Is = 3.4$
  7. In caso di costruzioni miste con altri contenuti, il bonus relativo va computato in quota parte.
  8. Il proprietario che beneficia delle facilitazioni di cui al cpv. 6 del presente articolo, deve sottoscrivere una convenzione che garantisca l'uso delle superfici in tal senso per una durata di almeno 20 anni. In presenza 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.
  9. Gli eventuali accessi veicolari per autorimesse o posteggi delle costruzioni che si rivolgono sul lungolago dovranno, dove possibile, essere inseriti a monte.
  10. Nel comparto fra il lungolago e la via dei Pescatori vanno messe in atto tutte quelle misure del caso al fine di garantire un confacente inserimento urbanistico ed architettonico, nonché una corretta transizione con il nucleo tradizionale (es distribuzione delle volumetrie ecc..).
  11. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

#### **Art. 40**

##### **RI**

##### **Zona residenziale intensiva**

Si tratta della parte bassa al confine est con il Comune di Minusio, compresa tra il lago, l'antica Via Francesca e parzialmente Via S. Gottardo.

1. Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende non moleste.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
3. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 16.50.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo:  $Io = 40\%$ ;
  - indice di sfruttamento massimo:  $Is = 1.5$ ;
  - area verde minima:  $Av = 30\%$ ;
  - distanza minima da confine:  $D = ml. 5.00$ .
  - arretramento da Via S. Gottardo:  $Ar = ml. 4.00$ .
4. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

**Art. 41****RCI****Zona residenziale e commerciale intensiva**

(articolo non approvato dal Cds, fanno stato i parametri e le zone di PR precedentemente in vigore)

Comprende la zona formata dai comparti che si affacciano su Via della Stazione fino all'imbocco di Via Collegiata, nonché la zona formata dai comparti a valle di Via San Gottardo fino a via Collegiata e fino a via Francesca.

1. Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende mediamente moleste.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona.
3. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 16.50.
  - Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo al pianterreno:
    - Io.PT = 70 %;
  - indice di occupazione massimo ai piani superiori:
    - Io.PS = 50 %;
  - indice di sfruttamento massimo:
    - Is = 2.0;
  - area verde minima:
    - Av = 30 %;
  - distanza minima da confine:
    - per i primi 12 ml dal confine con le strade è ammessa la contiguità, nel caso in cui questa possibilità non fosse sfruttata, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00.
4. Lungo gli assi stradali principali e in particolare dove è annotato sul Piano delle Zone con il suo simbolo specifico, per le nuove costruzioni o riattazioni sostanziali, è obbligatoria la formazione di un portico a livello strada dalla profondità di almeno ml. 3.00.
5. A valle di Via S. Gottardo, da Via S. Stefano fino all'imbocco di Via Francesca, è imposto un arretramento di 4 ml dal confine con l'area pubblica; per ulteriori 6 ml (fino a 10 ml dal confine con l'area pubblica), l'altezza delle costruzioni misurata su Via S. Gottardo non potrà superare i 13.50 m.

**Art. 42****RCS****Zona residenziale e commerciale semintensiva**

Comprende la zona formata dai comparti a monte di Via San Gottardo fino a Via Buetti, a Via Mariani e a Via Sciaroni.

1. Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende non moleste.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.

3. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 13.50  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo al pianterreno:  
Io.PT = 70 %;
  - indice di occupazione massimo ai piani superiori:  
Io.PS = 50 %;
  - indice di sfruttamento massimo:  
Is = 1.6;
  - area verde minima:  
Av = 30 %;
  - distanza minima da confine:  
per i primi 12 ml dal confine con Via San Gottardo è ammessa la contiguità, nel caso in cui questa possibilità non fosse sfruttata, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml 4.00.
4. Lungo gli assi stradali principali e in particolare dove è annotato sul Piano delle Zone con il suo simbolo specifico, per le nuove costruzioni o riattazioni sostanziali, è obbligatoria la formazione di un portico a livello strada dalla profondità di almeno ml 3.00.
5. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

#### **Art. 43**

**RCS**  
**Zona residenziale e commerciale semintensiva di interesse pubblico**

Si tratta della particella n. 190, Residenza "Al Parco", per la quale, vista la presenza del parco e dei ritrovamenti archeologici, vista pure la destinazione dello stabile a residenza per persone anziane, valgono i parametri edificatori della zona RCS (art. 42). E' imposto un arretramento di ml. 4.00 da Via S. Gottardo. Inoltre, la zona a parco e i contenuti attuali degli stabili sono vincolati.

#### **Art. 43 bis**

**Zona PP1 e PP2**  
**Comparti soggetti a Piano particolareggiato**

1. Il Piano regolatore definisce i seguenti perimetri di Piano particolareggiato per comparti di particolare valore urbanistico, architettonico e culturale:  
PP1 Comparto Grand Hotel Locarno (parc. 114, 736, 759, 746, 561, 560, 570)  
PP2 Comparto Villa Liverpool (parc. 86, 775, 632)
2. I Piani particolareggiati dovranno prevedere le misure pianificatorie per la salvaguardia dei valori urbanistici, architettonici e culturali dei comparti e per la loro integrazione nel contesto urbano.
3. Prescrizioni transitorie:  
fino all'adozione del Piano particolareggiato sono ammessi unicamente interventi di manutenzione che non pregiudicano i valori esistenti.

**Art. 44****Zona RS  
Zona residenziale  
semintensiva**

Comprende la zona formata dai comparti a monte delle zone RCI, RCS e RI e a valle della zona RE e della parte alta a confine est con il Comune di Minusio e a confine nord con il Comune di Orselina.

1. Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali, commerciali, turistici e di aziende non moleste.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
3. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 13.50.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo:  $Io = 50 \%$ ;
  - indice di sfruttamento massimo:  $Is = 1.0$ ;
  - area verde minima:  $Av = 30 \%$ ;
  - distanza minima da confine:  $D = ml\ 4.00$ .
4. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

**Art. 45****Zona RE  
Zona residenziale  
estensiva**

Comprende la zona formata dai comparti a monte della zona RS fino a confine con la zona boschiva e il Comune di Orselina.

1. Sono concessi interventi di riattazione, di trasformazione e di nuova costruzione con contenuti residenziali.
2. Nel caso di riattazioni e di trasformazioni, le volumetrie possono essere mantenute anche se superano i parametri edificatori di zona. Trasformazioni di edifici con destinazioni non conformi a quelle di zona possono essere trasformati con cambiamento di destinazione, unicamente limitatamente alla quantità edificatoria derivante dall'indice di sfruttamento ammesso.
3. Sono concesse nuove costruzioni a più piani con i seguenti parametri:
  - altezza massima degli edifici (art. 13 LE): ml. 10.00.  
Nel caso di tetti piani si fa riferimento all'art. 25;
  - indice di occupazione massimo:  
 $Io = 40 \%$ ;
  - indice di sfruttamento massimo:  
 $Is = 0.6$ ;
  - area verde minima:  
 $Av = 40 \%$ ;
  - distanza minima da confine:  
 $D = ml\ 4.00$ .
4. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

**Art. 46****Zona NE  
Zona residua  
non edificabile**

Si tratta di piccoli comparti nella parte alta del Comune, lasciati in bianco sul Piano delle Zone, dichiarati zona di pericolo dallo studio di geomorfologia del dott. ing. Paolo Ammann (fine 1991) per ragioni di eccessiva pendenza del terreno o per la sua instabilità.

In queste zone è esclusa qualsiasi edificazione.

**Art. 47****Zona FFS  
Ferrovie Federali  
Svizzere  
(non approvato)**

~~Comprende la zona di proprietà delle FFS.~~

~~Per questa zona potrà essere allestito un piano particolareggiato atto a valorizzare dal punto di vista urbanistico questo comparto, quale completazione delle zone circostanti.~~

~~Sono previsti allargamenti di Via Collegiata e di Via Pescatori.~~

**Art. 48****Lungolago**

Per l'area lungo il Lago Maggiore (Viale Verbanò e Lungolago Giuseppe Motta e Viale Cattori) sarà allestita una progettazione di dettaglio atta a valorizzare le componenti urbanistiche e paesaggistiche della zona in relazione ad un concetto di arredo urbano mirante a collegare le zone abitative e le strutture turistiche con il lago, regolando la convivenza tra pedoni, ciclisti e traffico veicolare, rispettando e valorizzando le preesistenze della collezione botanica (preesistenze arboree). Il comparto rappresenta un'importante fascia verde ininterrotta e svolge una significativa funzione legata allo svago.

**Art. 49****Zona AP-EP**

Per le zone che comprendono l'amministrazione comunale, il deposito comunale, la scuola materna, la scuola elementare, la sala congressi, le case popolari, la Chiesa di San Vittore, la casa parrocchiale, la palestra, il campo sportivo, il cimitero e il verde pubblico, valgono i parametri edificatori della zona RI.

Per la zona a nord di Via San Gottardo valgono i parametri edificatori della zona RCS.

Per la zona tra Via Buetti - Via Mariani e quella della Chiesa Evangelica valgono i parametri edificatori della zona RS.

1. Il Grado di sensibilità al rumore è il GdS II

**Art. 50****Zona BO**

Si tratta della superficie coperta da bosco, rilevata dalle competenti Autorità cantonali e per la quale vale la legislazione federale in materia.

## C. PIANO DEL TRAFFICO

### Art. 51

#### **Strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il collegamento con la rete comunale delle fognature.
3. Il Municipio stabilisce le distanze dal ciglio stradale alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Strade private di lottizzazione aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza minima di m 3.50. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di m 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione viabile di m 5.20.  
Per le strade cantonali le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.
6. Sulle strade private non sono garantiti i servizi pubblici salvo convenzioni speciali stipulate caso per caso.

### Art. 52

#### **Accessi e visibilità**

Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) porte, cancelli, catene, barriere ecc. di accesso a posteggi o autorimesse devono essere arretrate di almeno m 5.50 dal ciglio stradale compreso il marciapiede.  
In condizioni particolari e se il traffico non viene disturbato, il Municipio può concedere una deroga per cancelli automatici con comando a distanza.  
Deroghe possono essere concesse, dall'autorità competente, per ragioni di tutela paesaggistica;
- b) per una profondità di almeno m 4 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità determinata caso per caso in funzione delle esigenze del traffico;
- d) di regola non saranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.

## D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

### Art. 53

#### **Zona AP-EP**

Comprende le superfici adibite o riservate per le attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

L'edificazione potrà essere effettuata tenendo conto delle esigenze delle singole funzioni e dovrà essere rispettosa dei parametri edificatori della zona immediatamente vicina e in particolare come previsto dall'art. 49.

Le proprietà comunali adibite all'abitazione a carattere sociale sono inserite nelle rispettive zone di PR e rispettano i parametri edificatori stabiliti.

## E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

### Art. 54

#### **Definizione**

Il piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni e alla depurazione delle acque.

Il piano ha carattere indicativo.

### Art. 55

#### **Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore**

1. Per le zone di utilizzazione e gli edifici esposti ai rumori si richiamano le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 1. aprile 1987.  
Alle zone di utilizzazione del PR vengono attribuiti i gradi di sensibilità al rumore.
2. Nelle fasce esposte ai rumori, indicate nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore, nuove costruzioni o modifiche di edifici esistenti possono essere autorizzate se i valori limite d'immissione possono essere rispettati (art. 31 OIF):
  - a) grazie a misure di costruzione o sistemazioni che proteggono l'edificio dai rumori. Oppure,
  - b) grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore.  
È opportuno tenere conto delle disposizioni OIF già in fase di progetto. Una perizia fonica può essere richiesta