

COMUNE DI MINUSIO

Piano regolatore



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA
DECISIONE DEL
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
del 8 luglio 2014**

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

Tabella riassuntiva delle disposizioni di zona⁴⁰

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.)	-	-		-	-	-
Indice di edificabilità (m ² /m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	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 esondazione	PQ obbligatorio	-	Linea di arretramento dal lago

⁴⁰ Tabella aggiornata alle diverse modifiche degli articoli NAPR.

Sommario

CAPO I : NORME GENERALI	4
ART. 1. COMPONENTI	4
ART. 2. ZONE, AREE E COMPRESORI	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	6
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	7
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
CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO	11
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	12
ART. 23. BENI NATURALI PROTETTI	12
ART. 24. ALBERI MERITEVOLI DI PROTEZIONE	13
ART. 25. BENI CULTURALI PROTETTI	13
ART. 26. COMPRESORIO DI RISPETTO ARCHEOLOGICO	14
ART. 27. PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CA' DI FERRO	15
ART. 28. TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	15
CAPO III : PIANO DELLE ZONE	16
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

CAPO IV : PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI	20
ART. 39. ZONA DEI NUCLEI	20
ART. 40. PIANO DELLE COSTRUZIONI	20
ART. 41. EDIFICI DA PROTEGGERE	20
ART. 42. EDIFICI DETERMINANTI PER IL TESSUTO TRADIZIONALE	21
ART. 44. MANUFATTI SECONDARI E /O ACCESSORI	21
ART. 45. MURI DI CINTA, DI SOSTEGNO E PORTALI	21
ART. 47. SPAZI LIBERI PRIVATI	22
ART. 48. PROCEDURA D'ESAME DEGLI INTERVENTI EDILIZI	22
CAPO V : EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI	23
ART. 49. EDIFICI SITUATI FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI	23
CAPO VI : PIANO DEL TRAFFICO	25
ART. 50. AREE DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE E PEDONALE	25
ART. 51. STRADE PRIVATE	25
ART. 52. POSTEGGI PRIVATI, RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI	25
ART. 53. POSTEGGI AD USO PARTICOLARE	26
ART. 54. ACCESSI E OSTACOLI ALLA VISUALE	26
ART. 55. AREA FERROVIARIA	26
ART. 56. PORTO DI INTERESSE REGIONALE DI MAPPO	27
CAPO VII : PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	28
ART. 58. ZONA PER ATREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	28
ART. 59. GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE	29
CAPO IX : NORME FINALI E TRANSITORIE	30
ART. 60. DISCIPLINAMENTO DELLE RESIDENZE SECONDARIE	30
ART. 61. ABBUONI PER L'ATTIVITA' ALBERGHIERA	30
ART. 62. COMMISSIONE CONSULTIVA DI ESPERTI	31
ART. 63. COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL DIRITTO VIGENTE	31
ART. 64. MANUTENZIONE DEI FONDI	32
ART. 65. DEPOSITI ED ESTRAZIONI	32
ART. 66. ATTIVITA' CHE GENERANO TRAFFICO NELLE ORE NOTTURNE	32
ART. 67. STAZIONI DI SERVIZIO, DI RIFORNIMENTO, SPAZI ESPOSITIVI E VENDITA DI AUTOVEICOLI ALL'APERTO	32
ART. 68. ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE	32
SCHEDA GRAFICA N. 1	33
SCHEDA GRAFICA N. 2	35
SCHEMA PER IL CALCOLO DEL SUPPLEMENTO IN ALTEZZA (ART. 14 NAPR)	35
TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISPOSIZIONI DI ZONA	35
ELENCO CAPPELLE E AFFRESCHI PROTETTI	35

CAPO I : NORME GENERALI

Art. 1. Componenti¹

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 Quirico²
- 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

¹ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

² Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

Art. 3. Distanza tra edifici

- ¹ 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 metri³
- ² Verso edifici situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita dall'art. 4 NAPR, ritenuta una distanza minima tra edifici di 6,0 metri.

Art. 4. Distanza dai confini

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122 LAC).

Art. 5. Accordi tra i proprietari

- ¹ I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
- ² (...)⁴
- ³ L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

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

⁴ Cpv 2 stralciato con decisione CdS n. 3678 del 9 luglio 2008.

Art. 6.**Distanza dal bosco**

- ¹ La distanza minima delle nuove costruzioni (sporgenti dal terreno o sotterranee) dal bosco è di 10,0 metri.
- ² 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**

- ¹ 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.⁵
- ² 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**

- ¹ 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 distanze⁶:
 - 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.
- ² Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

Art. 9.
Linea di arretramento e di allineamento

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

Art. 10.
Costruzioni accessorie

- 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.
- 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, corpi tecnici⁷

- ¹ 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.
- ² Per i corpi tecnici è concesso un abbuono in altezza di m 2.50, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.
- ³ 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.
- ⁴ La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

Art. 13.

Muri di sostegno, scarpate e terrapieni

- ¹ I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 2,50 metri. Deroche a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati.
- ² I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2,50 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,50 metri. Muri di sostegno di superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.
- ³ Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

⁷ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.55 /46 del 8 luglio 2009.

- 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.

Art. 14.
Terreni in pendenza⁸

- 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.

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.
- ² 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

⁸ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

condizioni più restrittive in campo energetico ed in particolare hanno ottenuto una certificazione secondo criteri "Minergie".

- ³ Il rimborso della tassa di cui al capoverso che precede verrà concesso solo presentazione della definitiva certificazione secondo criteri "Minergie".

Art. 16.
Antenne di telefonia mobile

(...)⁹

⁹ Art. stralciato a seguito con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008 (p. 111).

CAPO II : PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 17.

Zona forestale

- ¹ La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
- ² In generale il limite esatto della zona forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.
- ³ 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

- ¹ 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.
- ² Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- ³ 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.
- ⁴ 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

- ¹ 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.
- ² In questi comparti sono tutelate le componenti naturali e paesaggistiche. Sono inoltre vietate le modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi, in particolare qualsiasi tipo di installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio.

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.**Area soggetta a pericoli naturali**

- ¹ Le aree soggette a pericoli naturali sono riportate sui Piani a titolo indicativo.
- ² In queste aree ogni intervento edificatorio, 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 che comprovi la compatibilità del progetto con le esigenze di sicurezza e di protezione e indichi le eventuali misure costruttive ritenute necessarie¹⁰.

Art. 22.**Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano¹¹**

- ¹ Il limite dell'area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano è riportato sui Piani a titolo indicativo.
- ² Al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali nell'area con una quota inferiore a 198 m/slm (evento centenario), dovrà essere valutata nell'ambito delle nuove costruzioni, ampliamenti, e ricostruzioni, la messa in opera di misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, per esempio:
 1. sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento;
 2. realizzazione di cantinati stagni;
 3. accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso acqua);
 4. protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;
 5. terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto delle condizioni di contorno;
 6. valvole di non ritorno per evitare la risalita della falda lungo le fognature.
- ³ Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m/slm), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione.

Art. 23.**Beni naturali protetti¹²**

- ¹ 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

¹⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

¹¹ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

¹² Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

8. i rifugi dei chirotteri 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).

- ² 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.
- ³ La gestione di queste aree compete al Municipio ed è di regola organizzata tramite accordo con i proprietari. Nel caso in cui questa non fosse garantita, è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente. L'onere della gestione e degli interventi è a carico del proprietario.

Art. 24.

Alberi meritevoli di protezione

- ¹ 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.
- ² Qualsiasi intervento diretto o indiretto sugli alberi protetti è soggetto all'autorizzazione municipale.
- ³ 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.
- ⁴ 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 protetti¹³

a) di interesse cantonale

- ¹ 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)

¹³ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

² I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

b) di interesse comunale

³ 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).

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 archeologico¹⁴

¹ 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.

² 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

¹⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

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

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ 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

- ¹ Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree per le quali il Piano regolatore non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.
- ² 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.

CAPO III : PIANO DELLE ZONE

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

(...)¹⁵

**Art. 30.
Zona residenziale intensiva (R5)¹⁶****a) in generale**

- ¹ 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.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 16,50 metri.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è del 1,0.
- ⁴ 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.
- ⁵ Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde. Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno.

b) Area speciale Centro paese

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

¹⁵ Art. stralciato a seguito della non approvazione della zona mista ZM (ris. CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 51).

¹⁶ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

Art. 31.**Zona residenziale semi-intensiva (R4)¹⁷**

- ¹ 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.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 13,50 metri.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8.
- ⁴ 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.
- ⁵ 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.

Art. 32.**Zona residenziale semi-estensiva (R3)¹⁸**

- ¹ 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.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 10,50 metri. Sono ammessi supplementi all'altezza secondo le disposizioni degli art. 14 e 15 NAPR.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,7.
- ⁴ 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.
- ⁵ Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e, in per almeno un terzo sistemato a verde.

¹⁷ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

¹⁸ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

Art. 33.**Zona residenziale estensiva (R2)¹⁹****a) in generale**

- ¹ 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.
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 metri.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.
- ⁴ Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

b) Area speciale riva lago

- ⁵ L'area speciale riva lago è in principio destinata alla residenza. Nell'area non sono ammesse nuove attività turistico-alberghiere.
- ⁶ L'indice di sfruttamento massimo è di 0,2.
- ⁷ 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.
- ⁸ 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.).
- ⁹ Non è ammessa la formazione di nuovi posti auto esterni.
- ¹⁰ La sistemazione esterna dei sedimi posti a monte della strada deve avvenire con muri in pietra non intonacata.
- ¹¹ 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)²⁰**

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

¹⁹ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

²⁰ Art. modificato a seguito della STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

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

- ¹ 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.
- ² 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)**

- ¹ 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.²¹
- ² L'altezza massima delle costruzioni è di 10,0 metri.
- ³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8 per fabbricati destinati alla residenza.
- ⁴ L'indice di edificabilità massimo è di 4,0 m³/m² per fabbricati destinati alle attività artigianali. Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno un terzo sistemato a verde.

Art. 37.**Zona campeggio (CA)²²**

- ¹ La zona campeggio comprende le aree attrezzate destinate all'attività di campeggio.
- ² 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.
- ³ 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.
- ⁴ 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.
- ⁵ In particolare fanno stato le disposizioni della Legge sui campeggi e relativo Regolamento.

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

(...)²³

²¹ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

²² Zona campeggio reinserita con la STA n. 90.2008.43 del 11 gennaio 2010.

²³ Art. non approvato (decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 79).

CAPO IV : PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI

Art. 39.

Zona dei nuclei²⁴

- ¹ 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.
- ² In principio, le nuove costruzioni, le ricostruzioni o le riattazioni devono essere eseguite rispettando le caratteristiche tipologiche, costruttive e volumetriche degli edifici esistenti.
- ³ 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.
- ⁴ (...)
- ⁵ Le parti dei nuclei che presentano edifici e spazi pubblici degni di protezione sono soggetti a un Piano delle costruzioni in scala 1:500.

Art. 40.

Piano delle costruzioni²⁵

Il Piano delle costruzioni comprende:

- gli edifici da proteggere,
- gli edifici determinanti il tessuto tradizionale,
- le facciate da proteggere o da ripristinare,
- i manufatti secondari e/o accessori,
- i muri di cinta, di sostegno e i portali,
- gli spazi liberi privati.

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.

²⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

²⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

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

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ In concomitanza con lavori di manutenzione o ristrutturazione importanti il Municipio può imporre il ripristino di elementi architettonici e decorativi documentabili.
- ⁴ Il Municipio può concedere deroghe per giustificate modifiche del volume purché costituiscano un miglioramento delle qualità del nucleo.

Art. 43.**Nuovi ingombri ammessi**

(...)²⁶

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**

- ¹ I muri di cinta, di sostegno e i portali segnati nel Piano devono essere mantenuti.
- ² 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**

(...)²⁷

²⁶ Art. non approvato (decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 81).

²⁷ Art. non approvato (decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008, pag. 81).

Art. 47.**Spazi liberi privati**

- ¹ 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.
- ² 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 edificabili²⁸

- ¹ 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.
- ² 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.

- ³ 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;

²⁸ **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.**

- *abitazione primaria possibile*: possono essere mantenute o trasformate in abitazione primaria, a condizione che il proprietario assuma le spese di costruzione e di manutenzione delle indispensabili opere di urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 39 OPT (accesso e allacciamento alla canalizzazione) e non vi si oppongano interessi preponderanti, in particolare motivi di natura ambientale e paesaggistica.
- 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 pedonale²⁹

- ¹ Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.
- ² 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.
- ³ 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 private³⁰

- ¹ 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.
- ² Il Comune può rimborsare le spese di costruzione delle canalizzazioni, purché siano in relazione con il piano generale di smaltimento delle acque.
- ³ (...)³¹

Art. 52.

Posteggi privati residenziali e non residenziali

- ¹ 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.

²⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.

³⁰ Cpv 3 stralciato con decisione CdS n. 1603 del 16 aprile 2003.

³¹ 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 Gli accessi delle strade sono regolamentati dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 050.
- ² La visibilità sulle strade è regolamentata dalle norme VSS e in particolare dalla norma VSS n. 640 273.
- ³ (...) ³²

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.

³² *Cpv stralciato con STA n. 90.2008.49 del 14 ottobre 2009.*

Art. 56.

Porto di interesse regionale di Mappo

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

Art. 57.

Teleferica della Val Resa

(..)³³

³³ Art. stralciato con decisione CdS 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 della zona edificabile adiacente che consente un maggiore sfruttamento edilizio.
- 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. 56 LALPT).
- ⁶ AP Laghetto multifunzionale Alpe di Cardada³⁴

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 cortina 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

Il

³⁴ Cpv 6 aggiunto a seguito della decisione del DT del con decisione CdS n. 1603 del 8 luglio 2014.

CAPO VIII : PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE³⁵**Art. 59.****Gradi di sensibilità al rumore**

- ¹ 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.
- ² 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.

³⁵ Capitolo stralciato con decisione CdS n. 3687 del 9 luglio 2008.

CAPO IX : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 60.**Disciplinamento delle residenze secondarie**

- ¹ Il presente articolo ha lo scopo di garantire un adeguato sviluppo della residenza primaria e secondaria in base ad un uso razionale del territorio.
- ² 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.
- ³ 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.
- ⁴ 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% ³⁶ |
- ⁵ 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.
- ⁶ 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.
- ⁷ 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 alberghiera³⁷**

- ¹ 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.

³⁶ Art. reinserito e cpv 4 modificato con STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

³⁷ Art. modificato con STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

- ² 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.

Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente

- ¹ In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei Nuclei, per le quali fanno stato le relative norme, sono concessi ampliamenti di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 e art. 4, a condizione che la parte nuova rispetti tutte le norme di zona e che il complesso non superi gli indici di occupazione e di sfruttamento e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano degli arretramenti.
- ² In tutte le zone, ad eccezione delle zone dei nuclei, sono concesse sopraelevazioni di edifici esistenti in contrasto con il PR vigente e situati a distanze inferiori a quelle previste agli art. 3 art. 4, a condizione che la sopraelevazione sia limitata ad un piano per le case monofamiliari e che la sopraelevazione rispetti tutte le norme di zona ed in particolare che il complesso non superi gli indici di occupazione e di sfruttamento e dell'altezza massima della rispettiva zona e sia pure in conformità con gli arretramenti fissati dal piano degli arretramenti.

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 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

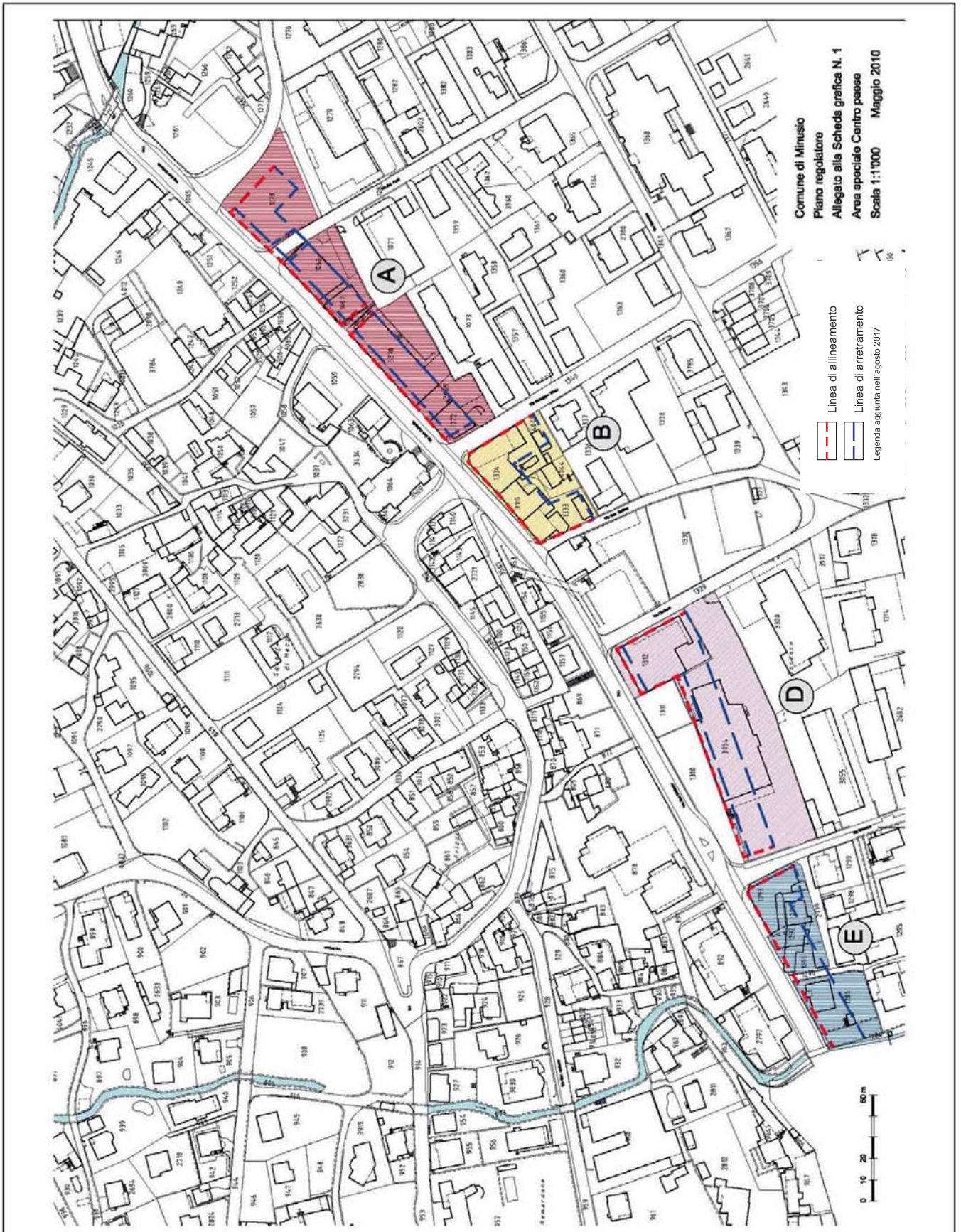
- ¹ Le norme di attuazione del Piano regolatore del 1984 e successivi aggiornamenti sono abrogate. Fa eccezione l'articolo 49 delle presenti norme approvato con procedura separata.
- ² Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Scheda grafica N. 1

AREA SPECIALE CENTRO PAESE³⁸

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 30 b) NAPR
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"> Superficie complessiva: 14'100 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Comparti A/B/D/E: Residenza e commercio. Attività di servizio e artigianato se compatibili con la destinazione preponderante.
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> 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
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> Comparto A/B/D/E: Rispetto delle linee di allineamento e di arretramento come indicate sul piano allegato Comparto A: Realizzazione di un porticato (dimensioni minime 3,0 x 3,0 m) come indicato sul piano allegato 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 Comparti A/B/D/E: Almeno la metà dei posti auto deve essere coperta
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none"> Preavviso della Commissione consultiva di esperti (art. 62 NAPR)
Indicazioni non vincolanti	
Allegati	Piano in scala 1:1'000

³⁸ Scheda reinserita e modificata (non approvazione Comparto C) con STA n. 90.2008.46 del 14 ottobre 2009.

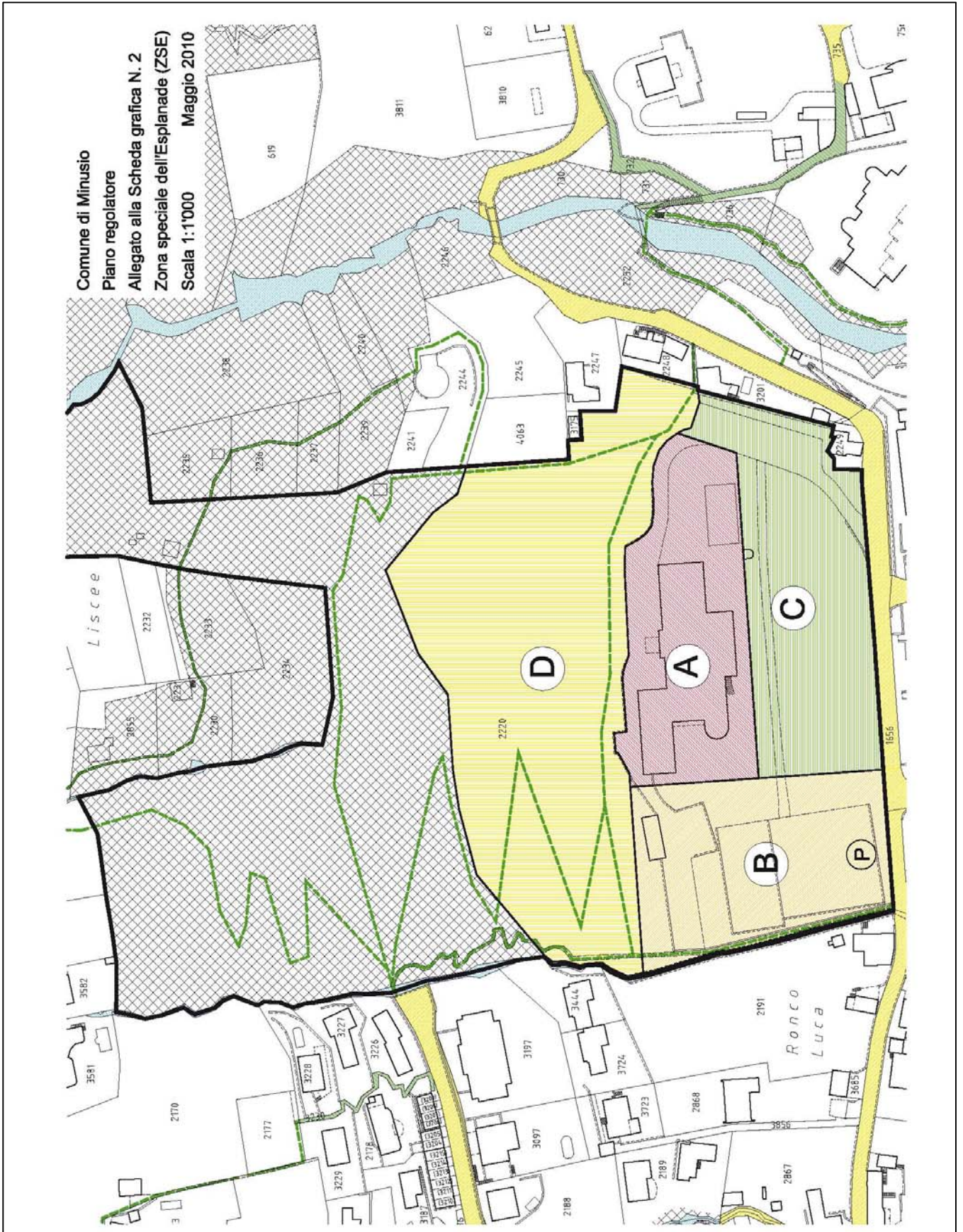


Scheda grafica N. 2

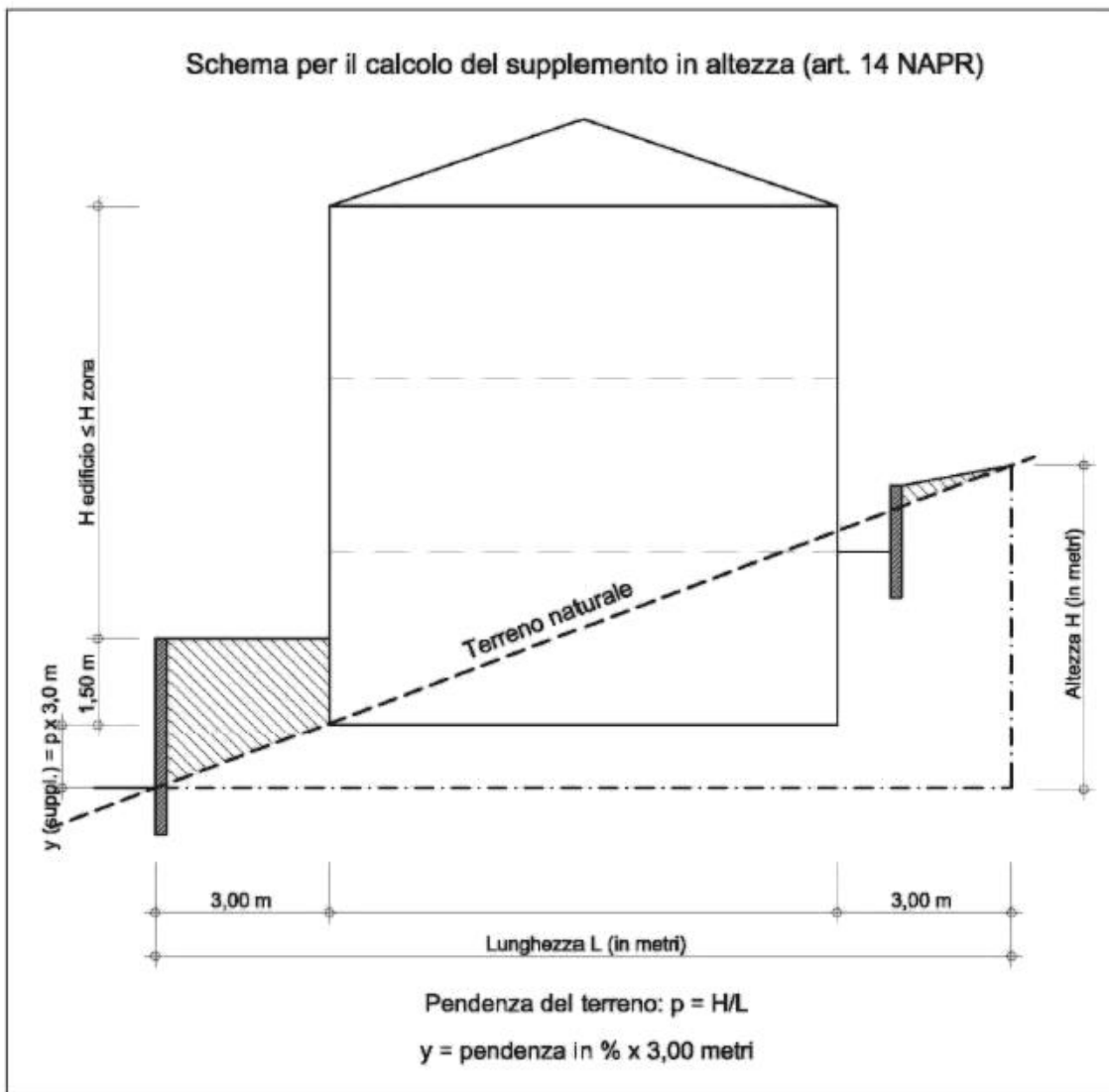
ZONA SPECIALE DELL'ESPLANADE³⁹

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

³⁹ Scheda reinserita con decisione del CdS n. 3109 del 24 giugno 2009.



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



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

No. Opera	Luogo	Definizione (C = Cappella / A = Affresco)	Osservazioni
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 popolarische	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 popolare	
36	Chiesa Madonna d. Grazie	A / Madonna di Re	esterno

No. Opera	Luogo	Definizione (C = Cappella / A = Affresco)	Osservazioni
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 Bacillieri 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