



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL GRAND HOTEL (PP1)

NORME DI ATTUAZIONE

Studi Associati sa

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano
tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
info@sasa.ch
www.sasa.ch

1 marzo 2011 (APPROVAZIONE CDS)

INDICE

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1. Base legale	1
Art. 2. Campo d'applicazione	1
Art. 3. Obiettivi del Piano particolareggiato	2
Art. 4. Componenti	2
 CAPITOLO II : NORME EDILIZIE PARTICOLARI	 3
Art. 5. Comparti di intervento	3
Art. 6. Comparto di riferimento del Grand Hotel	3
Art. 7. Comparto di mantenimento dell'edificazione	5
Art. 8. Comparto di ristrutturazione dell'edificazione	5
Art. 9. Comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo	7
Art. 10. Comparto di tutela del parco	7
 CAPITOLO III : NORME VARIE	 9
Art. 11. Tetti piani	9
Art. 12. Accessi e posteggi privati	9
Art. 13. Corpi tecnici	9
Art. 14. Terrazze e "grotte"	10
Art. 15. Alberi protetti	10
Art. 16. Riali sotterranei incanalati	11
Art. 17. Entrata in vigore	11

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MURALTO**NORME DI ATTUAZIONE DEL PP1 GRAND HOTEL**

Il Consiglio Comunale di Muralto, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE**Art. 1.****Base legale**

Il piano regolatore particolareggiato del Grand Hotel (PP1) si fonda sugli art. 54 e 55 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Art. 2.**Campo d'applicazione**

¹ Le presenti norme si applicano al comprensorio del Piano particolareggiato del Grand Hotel (PP1) e più precisamente alla zona indicata negli allegati grafici (planimetrie 1:1000).

² Le disposizioni del piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 3.**Obiettivi del Piano particolareggiato**

Gli scopi del Piano particolareggiato sono:

- la salvaguardia dell'aspetto monumentale del comparto nel suo insieme;
- il restauro degli edifici del Grand Hotel e della Casa rossa;
- il recupero del Grand Hotel come moderna struttura alberghiera;
- la strutturazione del parco come spazio verde di qualità.

Art. 4.**Componenti**

Sono parti integranti del piano particolareggiato:

- a) il piano dei comparti in scala 1:1'000;
- b) il piano degli accessi in scala 1:1'000;
- c) il rapporto di pianificazione;
- d) le presenti norme.

CAPITOLO II : NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 5.

Comparti di intervento

¹ Il piano prevede i seguenti comparti di intervento:

- comparto di riferimento del Grand Hotel;
- comparto di mantenimento dell'edificazione;
- comparto di ristrutturazione dell'edificazione;
- comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo;
- comparto di tutela del parco.

² **La totalità dell'area interessata dal PP1 è inserita in un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 LBC, come elencato all'art. 32 cpv. 3 NAPR.**

Art. 6.

Comparto di riferimento del Grand Hotel

¹ Il comparto di riferimento del Grand Hotel (fondo N. 114 parz. RFD) è suddiviso nelle seguenti aree:

- area del Grand Hotel e Casa rossa;
- area di trasformazione dell'edificazione;
- area di nuova edificazione;
- area del parcheggio sotterraneo.

² **Il Grand Hotel e la Casa rossa sono inoltre considerati beni culturali soggetti a vincolo di tutela cantonale ai sensi dell'art. 32 cpv. 1 NAPR.** Nell'area del Grand Hotel e Casa rossa gli edifici esistenti devono essere salvaguardati nella loro forma, nel loro volume, nelle loro facciate e nella loro struttura interna relativa ai saloni e al corpo centrale delle scale (tipologia del vuoto).

La quota del colmo non può essere modificata.

³ Nel comparto di riferimento del Grand Hotel sono ammesse tutte le destinazioni legate all'attività alberghiera in senso lato, con le strutture, infrastrutture e servizi connessi, ivi comprese le destinazioni abitative, commerciali, espositive e seminariali.

⁴ È ammessa, a complemento della struttura esistente, la realizzazione di spazi abitativi e utilizzazioni a scopo alberghiero nel sottotetto del Grand Hotel con la formazione di aperture nel tetto, ad esempio finestre, lucernari o terrazze. Questi manufatti devono essere ricavati all'interno del volume del tetto e non sporgere oltre le falde esistenti.

⁵ I seguenti elementi monumentali del Grand Hotel sono soggetti a tutela nell'ambito delle riattazioni e delle ristrutturazioni:

- Le terrazze con le scale di accesso al parco, compreso le "grotte" sottostanti
- I saloni al pianterreno nelle loro componenti
- Il corpo centrale delle scale (tipologia del vuoto)

⁶ La domanda di costruzione per la riattazione dei due edifici dovrà indicare le modalità per la valorizzazione degli elementi monumentali del Grand Hotel citati al cpv. 5.

⁷ Nell'area di trasformazione dell'edificazione è ammessa la formazione di spazi abitativi e di strutture al servizio dell'albergo (ad es. wellness) per una SUL massima di 1'200 mq. Gli edifici non possono superare la quota di 220.00 per la parte fino alla facciata sud-est del Grand Hotel e la quota di 216.50 msm per la parte più avanzata verso il parco.

⁸ Nell'area di nuova edificazione è ammessa una SUL massima di 2'500 mq a destinazione abitativa e residenziale. Gli edifici non possono superare la quota di 239.50 msm.

⁹ Nell'area del parcheggio sotterraneo vanno ricavati i posteggi al servizio delle attività previste nel comparto di riferimento del Grand Hotel.

¹⁰ Non è ammesso il frazionamento del fondo N. 114 RFD. È possibile una ricomposizione particellare se non risulta in contrasto con gli obiettivi generali del piano particolareggiato PP1.

¹¹ Al comparto è assegnato il GdS II.

Art. 7.**Comparto di mantenimento dell'edificazione**

¹ Nel comparto di mantenimento dell'edificazione (mappali N. 746 e 759 RFD) è ammessa unicamente la riattazione, la ristrutturazione e la trasformazione degli edifici esistenti a scopo residenziale e commerciale. Non sono comunque ammesse attività lavorative moleste.

² L'edificio Palace sul mappale N. 759 RFD **è soggetto a vincolo di tutela cantonale ai sensi dell'art. 32 cpv. 1 NAPR.** Deve essere **pertanto** salvaguardato nel suo volume e nelle sue facciate.

³ Nell'edificio sul mappale N. 746 RFD è ammessa la formazione di locali abitabili o per il lavoro nel sottotetto.

⁴ Non sono ammessi ulteriori posteggi oltre a quelli esistenti a cielo aperto e nell'autorimessa.

⁵ Al comparto è assegnato il GdS II.

Art. 8.**Comparto di ristrutturazione dell'edificazione**

¹ Il comparto di ristrutturazione dell'edificazione (fondi N. 560-561-570 RFD) è suddiviso nelle seguenti aree:

piano terreno

- edificabilità al PT;
- passaggio pedonale.

piani superiori

- edificabilità al I-II-III-IV piano per i fondi N. 560, 561 parte sud e 570 RFD;
- edificabilità al I-II piano per il fondo 561 RFD parte nord.

piani sotterranei

- 1 P: contenuti commerciali;
- 2 P: posteggi privati sotterranei.

² Sono ammesse attività alberghiere, commerciali, amministrative e di servizio (ristoranti e bar), nonché la residenza.

Al piano terreno non è ammessa la destinazione residenziale.

³ L'edificazione del comparto deve avvenire lungo la linea di costruzione posta in corrispondenza del fronte stradale esistente. A pian terreno è obbligatoria la formazione di un portico delle dimensioni minime di 4 metri di profondità, di cui 2 destinati al pubblico transito pedonale, e 4 metri di altezza.

⁴ La contiguità è obbligatoria.

⁵ Le superfici utili lorde (SUL) massime ammesse sono di:

- 5'400 mq per il fondo N. 561 RFD;
- 3'000 mq per il fondo N. 560 RFD;
- 5'200 mq per il fondo N. 570 RFD.

⁶ Le costruzioni non possono superare le seguenti quote:

- 215.00 msm per il fondo N. 561 RFD parte nord;
- 221.00 msm per i fondi N. 560, 561 RFD parte sud e 570 RFD.

⁷ I due passaggi pedonali al parco da via della Stazione devono essere mantenuti e aperti al pubblico transito pedonale.

Il passaggio pedonale attraverso il mappale N. 561 RFD deve avere le seguenti caratteristiche: larghezza di 8 metri per i primi 10 metri a partire dal portico, di almeno 16 per successivi. In caso di demolizione o di ampliamenti dell'edificio, il passaggio dovrà essere ripristinato e le facciate dovranno di principio conservare l'aspetto simmetrico e di qualità (volume e elementi architettonici). Anche per le facciate che danno sul Parco del Grand Hotel dovrà essere ricercata una soluzione di qualità che si integri nel concetto unitario dello spazio verde.

Il passaggio pedonale attraverso il mappale N. 560 RFD deve avere una larghezza minima di 4 metri. Nel caso venga realizzato un corpo sporgente o edificato in contiguità, l'altezza libera del passaggio pedonale deve essere di almeno 4 metri.

⁸ Sono ammessi unicamente posteggi sotterranei. L'accesso deve avvenire secondo le indicazioni del piano degli accessi allegato.

⁹ Al comparto è assegnato il GdS II.

¹⁰ **Conformemente all'art. 55 NAPR, per la totalità del comparto, nuove costruzioni o modifiche di edifici esistenti possono essere autorizzate se i valori limite d'immissione (VLI) 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 alla fonte di rumore.**

È opportuno tenere conto delle disposizioni dell'OIF già in fase di progetto. Una perizia fonica può essere richiesta.

Art. 9.

Comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo

¹ Nel comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo non sono ammesse costruzioni e lo stesso deve essere sistemato secondo indicazioni del Municipio e integrarsi nello spazio pubblico circostante. **È ammessa l'eventuale realizzazione di corpi sporgenti dall'edificio principale.**

² **Al comparto è assegnato il GdS II.**

Art. 10.

Comparto di tutela del parco

¹ Il comparto di tutela del parco è suddiviso nelle seguenti aree:

- area di sistemazione paesaggistica;
- area di correlazione con il Grand Hotel;
- area di correlazione con l'edificazione.

² Nel comparto di tutela del parco non sono ammesse costruzioni né principali, né accessorie.

³ Nell'area di correlazione con l'edificazione viene concesso un passo pubblico pedonale.

⁴ I proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) allestiscono, sentiti il Comune e gli altri proprietari, un concetto unitario del comparto di tutela del parco che definisce:

- le modalità di intervento (sistemazione, materiali, essenze vegetali, ecc.);
- il tracciato del passo pubblico pedonale nell'area di correlazione con l'edificazione citato al cpv. 3;
- la realizzazione di spazi attrezzati annessi all'attività svolta nelle "grotte" nell'area di correlazione con il Grand Hotel.

⁵ L'utilizzazione e le attività ammesse nell'area di correlazione con l'edificazione sono regolate da una convenzione fra i proprietari, il Comune e i proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) basata sul concetto citato al cpv. 4.

⁶ La sistemazione, la cura e la manutenzione del comparto sono a carico dei proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) conformemente alle disposizioni del concetto citati al cpv. 4.

⁷ L'accessibilità veicolare al parco è di principio vietata e limitata ai veicoli del servizio (rifiuti, giardinieri, ecc.) e a quelli di consegna per le attività svolte nelle "grotte" poste sotto le terrazze e per i fornitori del Grand Hotel.

⁸ Al comparto è assegnato il GdS II.

CAPITOLO III : NORME VARIE

Art. 11.

Tetti piani

¹ Per tutto il comparto del PP1 vige l'obbligo del tetto piano. Fanno eccezione gli edifici del Grand Hotel, della Casa rossa e del comparto di mantenimento dell'edificazione (mappali N. 746 e 759 RFD).

² Per i tetti piani è prescritta la realizzazione di una superficie sistemata a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.

Art. 12.

Accessi e posteggi privati

¹ Il piano degli accessi (planimetria 1:1000) indica gli accessi veicolari alle strutture di parcheggio ammessi. L'accesso al parco è limitato ai veicoli di servizio e di consegna per le attività citate all'art. 10 cpv. 7 NAPP.

² Ai fondi N. 560, 561 e 570 RFD è concessa la deroga alla realizzazione di posteggi e al prelievo del contributo sostitutivo nel caso sia dimostrato che si dispone di possibilità di parcheggio in strutture poste nelle vicinanze.

Art. 13.

Corpi tecnici

¹ Per corpi tecnici si intendono elementi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali le scale di accesso al tetto, i torrini per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

² Di principio non è ammessa la posa di corpi tecnici sulle facciate degli edifici.

³ Tranne per gli edifici tutelati (Grand Hotel, Casa rossa e Palace), per i corpi tecnici è concesso un abbuono massimo in altezza di 2 metri, 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.

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.

⁵ In ogni caso, gli impianti ed i corpi tecnici sulla copertura degli edifici, con le caratteristiche ed i limiti quantitativi sopradetti, dovranno essere adeguatamente schermati, **e nel complesso inserirsi in maniera armonica nel disegno della copertura ("quinta facciata")**.

Art. 14.

Terrazze e "grotte"

¹ Le terrazze esistenti sui fondi N. 114 RFD e 759 RFD devono essere mantenute. Le "grotte" sottostanti possono essere trasformate e destinate a nuove utilizzazioni.

² Nelle "grotte" non sono ammesse destinazioni residenziali e abitative.

Art. 15.

Alberi protetti

¹ Gli alberi indicati nel piano dei comparti (scala 1:1000) sono di principio ripresi dalla lista degli alberi ornamentali pregevoli protetti dall'art. 31 delle NAPR.

² Gli alberi protetti indicati non devono essere danneggiati tramite taglio, potatura e sfondata e la loro protezione è definita dal citato art. 31 NAPR.

Art. 16.

Riali sotterranei incanalati

¹ Il comparto è attraversato da riali sotterranei incanalati.

² Interventi di edificazione sui fondi N. 114, 560, 561 e 570 RFD devono garantire la funzionalità idraulica dei canali.

Art. 17.

Entrata in vigore

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.