

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE  
DEL COMUNE DI MONTE CARASSO**

**AVVERTENZA**

**Il capo III delle norme del piano regolatore sono divenute Capo IV e  
gli articoli da 23 a 28 assumono la numerazione da 36 a 41.  
(C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95**

**IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTE CARASSO**

visto l'art. 1 legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973,  
visto il messaggio municipale n. 187 del 10 aprile 1990,

***d e c r e t a :***

**CAPO I  
Norme generali**

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

***Zone***

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona di protezione monumentale
- zona dei nuclei
- zona residenziale del piano
- zona residenziale della collina
- zona residenziale Monti di Mornera
- zona artigianale
- zona per attrezzature e edifici pubblici
- zona agricola
- zona forestale
- zona protetta Corte di Sotto
- zona di protezione della natura e del paesaggio
- zone soggette a pericoli naturali
- zone di protezione delle acque

**Art. 2<sup>2</sup>**

**Utilizzazione edilizia  
dei fondi**

<sup>1</sup>Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo se:

- a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione
- b. il fondo é urbanizzato.

<sup>2</sup>Un fondo é urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi é accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un accordo senza dispendio rilevante.

<sup>3</sup>Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 legge federale sulla pianificazione del territorio e quelle del capo III.

---

<sup>1</sup> Art. modificato dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

<sup>2</sup> art. modificato dal C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

---

### **Art. 2a<sup>3</sup>**

*Manutenzione e  
coltivazione dei terreni  
a) manutenzione*

<sup>1</sup>I terreni, specialmente quelli situati nella zona edificabile, devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno una volta all'anno.

<sup>2</sup>Se il proprietario non vi provvede direttamente, il municipio ne ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato.

### **Art. 2b<sup>4</sup>**

*b) coltivazione*

<sup>1</sup>Il municipio può obbligare il proprietario di un fondo a tollerare gratuitamente la cura e la gestione di terreni incolti, segnatamente se la gestione del terreno è necessaria per il mantenimento dell'agricoltura, per la protezione contro i pericoli naturali o per la conservazione di specie animali e vegetali particolarmente degne di protezione.

<sup>2</sup>L'obbligo sussiste per almeno tre anni.

<sup>3</sup>Chi alla scadenza del termine fissato intende gestire il suo fondo direttamente deve darne avviso al municipio e alla persona che cura la coltivazione con almeno sei mesi di anticipo per il termine autunnale del 1. novembre.

<sup>4</sup>Il diritto di coltivazione si ritiene rinnovato di anno in anno finché non venga disdetta come al capoverso precedente.

### **Art. 3**

*Qualità degli interventi*

<sup>1</sup>Il suolo deve essere utilizzato in modo razionale e con misura.

<sup>2</sup>Gli interventi sul territorio in genere e quelli edilizi in particolare devono essere effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura architettonico/urbanistica esistenti e comunque nel confronto con la stessa.

<sup>3</sup>Deve di regola esistere un rapporto ragionevole tra superficie edificata e spazi liberi; possono venir pavimentate solo le superfici indispensabili per l'utilizzazione dei fondi conformemente alla loro destinazione.

---

<sup>3</sup> Art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

<sup>4</sup> Art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

---

#### **Art. 4**

*Distanze*

*a) dal confine*

Nuove fabbriche possono essere costruite:

- senza finestre, a confine con il fondo altrui, aperto o semplicemente cinto e
- con finestre, a m 2.00 dal confine.

#### **Art. 5**

*b) dalle fabbriche altrui*

<sup>1</sup>Verso fabbriche altrui si devono osservare le seguenti distanze:

- m 4.00 se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre od altre aperture a prospetto;
- m 3.00 se vi sono finestre od altre aperture a semplice luce;
- m 3.00 oppure in contiguità verso edificio senza aperture.

<sup>2</sup>La qualità delle aperture si giudica secondo le corrispondenti norme della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero.

<sup>3</sup>I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle suddette distanze; ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se il vicino ha firmato il piano di situazione annesso alla domanda.

<sup>4</sup>Gli edifici preesistenti che si trovano alla distanza di almeno m 1.50 dal confine col vicino possono essere sopraelevati e, ove occorra, adeguatamente ampliati osservando la medesima distanza; gli altri edifici preesistenti in contrasto col nuovo diritto possono essere rinnovati, trasformati e ricostruiti, di regola senz'ampliamenti sostanziali.

#### **Art. 6**

*c) dalle strade, piazze  
pubbliche e sentieri*

<sup>1</sup>Le distanze per le nuove costruzioni dalle strade e piazze pubbliche nelle zone edificabili sono fissate nel piano annesso; ove le distanze non siano così fissate, si può costruire a confine.

<sup>2</sup>Fuori dalle zone edificabili, le nuove costruzioni devono sorgere alla distanza di almeno m 4.00 dal ciglio delle strade e piazze pubbliche.

<sup>3</sup>Nella zona collinare può essere autorizzata la costruzione di posteggi coperti, ma non chiusi verso la strada, fino alla distanza di m 1.00 dal ciglio allorché non esistono altre soluzioni ragionevoli e sia salvaguardata la sicurezza della circolazione.

<sup>4</sup>Verso i sentieri si può costruire a confine.

**Art. 7<sup>5</sup>**

- d) dal bosco*                   <sup>1</sup>Le nuove costruzioni devono distare ml 10.00 dal limitare del bosco.
- <sup>2</sup>Con il consenso dell'autorità cantonale, il municipio può concedere una deroga fino a ml. 6.00.

**Art. 8<sup>6</sup>**

- e) dai corsi d'acqua*           Per le distanze dei corsi d'acqua, vale l'art. 34 RLE unitamente alle direttive federali in materia.

**Art. 9<sup>7</sup>**

- f) dalle mura di  
fortificazione*                   <sup>1</sup>Le nuove costruzioni devono rispettare le distanze fissate dal piano degli arretramenti.
- <sup>2</sup>L'ubicazione di nuove costruzioni sui fondi particelle numero 1053 e 1055 in prossimità del fortino fondo particella numero 1259 viene determinata dall'autorità comunale e cantonale nell'ambito della procedura del permesso di costruzione, tenuto conto del genere e del volume della nuova costruzione.

**Art. 10**

- g) riduzione*                   Le distanze stabilite dagli art. 4 e 5 sono ridotte di un quarto ove trattasi di veduta obliqua e della metà ove trattasi di veduta laterale.

**Art. 11<sup>8</sup>**

- Altezza delle  
costruzioni*                   <sup>1</sup>Ove non sia diversamente stabilito da prescrizioni particolari, l'altezza massima delle nuove costruzioni é di m 9.00; può inoltre essere concesso un supplemento fino a ml. 1.50 al fine di una migliore disposizione delle costruzioni.
- <sup>2</sup>Nei terreni pianeggianti l'altezza si misura alla quota media del piano di campagna; depressioni del terreno possono essere colmate conformemente al livello dei fondi adiacenti. Nei terreni in pendenza

---

<sup>5</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>6</sup> art. modificato d'ufficio CdS 4765/26.10.04

<sup>7</sup> art. modificato dal C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

<sup>8</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

---

l'altezza si misura secondo le disposizioni della legge edilizia.

<sup>3</sup>Le terrazze sui tetti piani possono essere munite di parapetto alto fino a m 2.00 non computabile nell'altezza della costruzione; uguale sporgenza possono avere i corpi tecnici, quale che sia il tipo di copertura.

### **Art. 12<sup>9, 10</sup>**

#### ***Posteggi***

<sup>1</sup>Per ogni nuova costruzione, riattamento o trasformazione sostanziale dev'essere prevista la formazione di un numero di posteggi costruiti secondo le norme elaborate dai professionisti della strada (USS), computato come segue:

- un posteggio per ciascun appartamento, ritenuto un minimo di un posteggio per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore che non sia insignificante;

<sup>2</sup>Nei casi non esplicitamente previsti, il numero dei posteggi necessari viene stabilito dal municipio sulla scorta delle norme elaborate dai professionisti della strada (VVS), tenuto conto del bisogno effettivo di nuovi posteggi.

<sup>3</sup>I posteggi necessari possono essere ottenuti anche in concessione dal comune; la tassa annuale per la concessione d'uso privativo dei posteggi comunali é stabilita nella misura del 5 % del costo medio di costruzione, incluso il valore del terreno.

<sup>4</sup>Quando la costruzione dei posteggi non fosse possibile o risultasse eccessivamente onerosa e il comune non ne disponesse per la concessione, il municipio può concedere deroghe dietro pagamento di un contributo sostitutivo pari al 25 % del costo medio di costruzione dei posteggi, compreso il valore del terreno.

Il contributo viene rimborsato se, nel termine di dieci anni dal pagamento, vengono costruiti i posteggi necessari oppure se sono date le condizioni della concessione come al capoverso 3.

<sup>5</sup>Non si possono costruire posteggi su area privata quando ciò contrasti con la particolare struttura architettonica e urbanistica del luogo, come anche quando possano costituire elemento di pericolo per la circolazione. Speciale cura deve essere osservata nella disposizione dei posteggi quando il suolo è sfruttato in modo particolarmente intenso.

---

<sup>9</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99/ ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>10</sup> art. modificato / lettera 21.10.05 dipartimento territorio / RM0002.06

---

**Art. 13<sup>11</sup>**

*Opere di cinta verso  
strade e piazze*

<sup>1</sup>I fondi a confine con strade e piazze pubbliche o aperte al pubblico devono essere recintati con muri dell'altezza minima di ml 0.80. Le recinzioni possono essere interrotte per la formazione di un unico posteggio aperto. Posteggi con pergolato sono considerati posteggi chiusi. L'obbligo di recinzione nasce con l'esecuzione di nuove fabbriche o con la trasformazione di quelle esistenti.

<sup>2</sup>L'altezza massima dei muri é di m 2.50 misurati dal piano stradale; ai muri di cinta sono equiparati i muri di sostegno.

<sup>3</sup>Il municipio può stabilire condizioni particolari per motivi di sicurezza della circolazione stradale.

**Art. 13a<sup>12</sup>**

*Ricomposizione  
particellare*

<sup>1</sup>All'interno delle zone edificabili, laddove la configurazione dei fondi non ne permette un uso razionale, è introdotto l'obbligo del riordino fondiario.

<sup>2</sup>I fondi interessati dal riordino sono indicati nel Piano delle zone.

---

<sup>11</sup> Art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>12</sup> Art. introdotto dal C.C. 19.12.2012 / ratifica CdS 240275/07.05.2013 modifica d'ufficio

---

**CAPO II  
Norme particolari**

**Art. 14<sup>13</sup>**

*Zone del piano e  
della collina  
a) utilizzazione*

Le zone dei nuclei, le zone del piano e della collina sono riservate all'abitazione e alle attività connesse con questa destinazione, come negozi, panetterie e simili; sono pure ammesse le attività commerciali e artigianali che non turbano la tranquillità nelle ore notturne e nei giorni di riposo e che sono tollerabili nell'altro tempo, come piccoli laboratori da falegname, da fabbro e da meccanico.

**Art. 15**

*b) indice di sfruttamento* <sup>1</sup>Nella zona residenziale del piano l'indice di sfruttamento non deve superare l'1.00 e nella zona residenziale della collina lo 0.5.

<sup>2</sup>Per la realizzazione di nuclei residenziali su terreni aventi una superficie dell'ordine di mq 3.000, l'indice é aumentato dello 0.2; possono pure essere concesse deroghe all'altezza.

**Art. 16<sup>14</sup>**

*Zona di protezione  
Monumentale  
a)utilizzazione*

<sup>1</sup>La zona di protezione monumentale é riservata agli edifici e attrezzature d'interesse pubblico, all'abitazione e alle attività connesse con questa destinazione.

<sup>2</sup>Essa é suddivisa nei tre comparti, contraddistinti sui piani con le sigle A, B e C.

<sup>3</sup>Grado di sensibilità a rumore II.

**Art. 17<sup>15, 16</sup>**

*b) prescrizioni edilizie* <sup>1</sup>Nel comparto A :  
- l'edificazione è concentrata nella superficie indicata dal piano particolareggiato;

---

<sup>13</sup> art. modificato dal C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

<sup>14</sup> ratifica CdS 2575/30.05.01 / modifica d'ufficio

<sup>15</sup> art. modificato dal municipio ris. n.447.97.M / pubblicata il 03.11.97 (art. 14 ss RLSLPT - modifica di poco conto) / art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>16</sup> art. modificato dal municipio ris. n. 610.05.M / ratifica dipartimento del territorio 13.02.2006 – modifica di poco conto

---



- verso l'ex convento delle Agostiniane, le nuove costruzioni devono essere allineate sul limite della superficie edificabile;
- l'altezza massima degli edifici è di m 7.00, compreso il parapetto di cui all'art. 11 cp 2; può essere concesso un supplemento come all'art. 11 cp 1 ;
- i tetti devono essere a copertura piana;
- la superficie tra la linea di allineamento delle costruzioni e l'ex convento deve formare oggetto di un piano di sistemazione unitario secondo le indicazioni del municipio. Sono segnatamente escluse recinzioni e manufatti di qualsiasi genere; i fondi particelle no. 1054, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980 e 1981 del RFD possono tuttavia essere recintati con un muro unitario, dell'altezza di un metro all'incirca, a confine con le particelle 1051 e 1059 RFD

<sup>2</sup>Gli edifici esistenti nella superficie non edificabile possono essere riparati e mantenuti, escluso qualsiasi ampliamento o trasformazione; in caso di nuova costruzione sulla porzione edificabile dei fondi, questi edifici devono essere demoliti.

<sup>3</sup>Nel comparto B:

- nella parte indicata con la sigla B1, le costruzioni possono raggiungere l'altezza di m 9.00, come all'art. 11, e nella parte indicata con la sigla B2 l'altezza di m 2.50;
- verso la strada, le costruzioni devono essere allineate come al piano piano particolareggiato;
- é obbligatoria la contiguità.

<sup>4</sup>Il comparto C comprende superficie riservate agli edifici e attrezzature d'interesse pubblico; le caratteristiche delle costruzioni e delle attrezzature vengono definite in sede di progettazione.

### **Art. 18<sup>17, 18, 19</sup>**

***Zona residenziale  
Monti Mornera***

<sup>1</sup> La zona può essere utilizzata solo per residenze secondarie.

<sup>2</sup> Devono essere rispettate le seguenti regole:

- ingombri massimi e allineamenti come indicato nel piano delle zone annesso;
- lunghezza massima dei fabbricati m 13.00, larghezza massima m 5.50;
- altezza massima: fabbricati tipo A m 7.50, tipo B m 6.00;
- tetti a due falde, con tegole grigie di cemento ondulato; pendenza fissa del 70%;

---

<sup>17</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 /ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>18</sup> art. stralciato d'ufficio CdS 4765/26.10.04

<sup>19</sup> art. reintrodotta dal TPT / 15.06.2005

---

- direzione del colmo dei tetti: fabbricati tipo A, perpendicolare alle curve di livello; fabbricati tipo B, parallela alle curve di livello, come indicato sul piano;
- le finestre possono essere chiuse solo con ante di legno; sono vietate le aperture e gli squarci sui tetti (lucernari, abbaini e simili);
- muri intonacati al civile, tinteggiabili con colori al minerale;
- l'andamento naturale del terreno non può venir modificato; eccezioni possono essere autorizzate per la formazione di orti e la sistemazione di piccole superfici annesse ai fabbricati;
- la recinzione della zona edificabile compete al Patriziato di Monte Carasso, esclusa la recinzione di singoli fondi;
- grado di sensibilità al rumore II.

### **Art. 19<sup>20</sup>**

#### ***Zona artigianale***

<sup>1</sup>La zona artigianale può essere utilizzata per la costruzione di edifici e impianti commerciali e artigianali poco molesti; l'abitazione é ammissibile solo in quanto direttamente e strettamente connessa con la funzione prevista per la zona.

<sup>2</sup>Indice di edificabilità massimo 4.00 mc/mq.

<sup>3</sup>Il municipio può imporre misure architettoniche e costruttive particolari al fine di limitare le immissioni provenienti dall'autostrada.

<sup>4</sup>Grado di sensibilità a rumore III.

### **Art. 20<sup>21/22/23</sup>**

#### ***Zona agricola***

<sup>1</sup>La zona agricola è riservata all'utilizzazione agricola, specialmente alla viticoltura.

<sup>2</sup>I terrazzamenti e i muri a secco esistenti devono essere mantenuti nella misura del possibile.

<sup>3</sup>Sono ammesse le eccezioni secondo l'art. 24 legge federale sulla pianificazione del territorio; nuovi edifici e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

<sup>4</sup>Grado di sensibilità a rumore III.

---

<sup>20</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>21</sup> art. modificato dal C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

<sup>22</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>23</sup> art. modificato dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04

---

### **Art. 21<sup>24</sup>**

**Zona forestale**

<sup>1</sup>L'area boschiva é definita e protetta dalla legislazione forestale; il piano regolatore la delimita a titolo indicativo.

<sup>2</sup>Il limite della foresta a confine con la zona edificabile è riportato sul piano delle zone; il limite fa stato conformemente all'art. 13 Legge federale sulle foreste e all'art. 4 Legge cantonale sulle foreste.

### **Art. 22<sup>25</sup>**

**Zona protetta  
Corte di Sotto  
a) generalità**

<sup>1</sup>Gli edifici della località di "Corte di Sotto" compongono un nucleo meritevole di conservazione, come approvato dal Consiglio di Stato il 17 luglio 1995 con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile. E' da considerarsi pertanto territorio fuori dalla zona edificabile.

<sup>2</sup>La zona Corte di Sotto è zona di alto valore storico-culturale poiché testimonia in modo esemplare le strutture economiche e sociali del passato: edifici rurali, viticoltura e campicoltura su terrazzi. E' dichiarata protetta secondo l'art. 17 legge federale sulla pianificazione del territorio.

### **Art. 22a<sup>26</sup>**

**b) utilizzazione edilizia**

<sup>1</sup>E' permessa la rinnovazione e la trasformazione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione dei diroccati individuati dal piano della zona nel rispetto dei volumi e delle caratteristiche anteriori. E' permessa anche la costruzione di piccole legnaie.

<sup>2</sup>Sono applicabili le seguenti prescrizioni di natura estetica:

- a) i muri devono di regola essere eseguiti con pietrame del luogo; il municipio, sentita la commissione d'esperti, può eccezionalmente autorizzare l'uso di altri materiali;
- b) i tetti in pioda esistenti devono di regola essere mantenuti e riparati; quelli nuovi devono essere eseguiti con pioda, rispettando la tipologia preesistente;
- c) è esclusa la formazione di abbaini e lucernari e la posa di pannelli solari;
- d) l'andamento naturale del terreno non deve essere modificato in maniera apprezzabile; sono escluse le recinzioni.

---

<sup>24</sup> art. modificato dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04

<sup>25</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05 / modifica parz. d'ufficio

<sup>26</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

---

<sup>3</sup>Il municipio può concedere deroghe alle precedenti disposizioni per la realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico o quando, a giudizio della commissione d'esperti, si ottenga un risultato complessivamente migliore.

<sup>4</sup>Il comune non è tenuto a realizzare nessuna opera di urbanizzazione nè a eseguire alcun servizio pubblico. Spetta in particolare ai proprietari di assicurare le necessarie condizioni igieniche e di sicurezza del suolo e dei fabbricati.

#### **Art. 22b<sup>27</sup>**

*c) terreni da recuperare  
per la coltivazione  
agricola*

<sup>1</sup>I terreni indicati sul piano del paesaggio devono essere recuperati per la coltivazione agricola, nel rispetto delle caratteristiche naturali e tradizionali del sito.

<sup>2</sup>Entro un congruo termine assegnato dal municipio i proprietari possono:

- a) lasciare al municipio la facoltà di affidare la realizzazione e la gestione della zona agricola a terzi per una durata massima di venticinque anni, ritenuto che alla scadenza di questo termine i proprietari hanno diritto di recuperare i terreni senza dovere compenso alcuno per i lavori di sistemazione e d'impianto;
- b) chiedere l'acquisto da parte del comune dei rispettivi fondi, se del caso in via di espropriazione.

<sup>3</sup>Se i proprietari rimangono silenti o inoperosi, il comune può procedere in via di espropriazione.

#### **Art. 22c<sup>28</sup>**

*d) superficie forestale*

<sup>1</sup>La superficie forestale inclusa nella zona di protezione di Corte di Sotto è gestita secondo le prescrizioni elaborate dall'autorità forestale conformemente alla legislazione sulle foreste.

<sup>2</sup>La gestione spetta al proprietario; nell'interesse della gestione del bosco, il municipio può obbligare il proprietario a tollerare la gestione.

<sup>3</sup>I proprietari possono chiedere l'acquisto da parte del comune dei rispettivi fondi, se del caso in via di espropriazione.

---

<sup>27</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

<sup>28</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

---

**Art. 22d<sup>29</sup>**

*Protezione della natura  
e del paesaggio*

<sup>1</sup>Soggiacciono a particolare protezione le zone, le aree, gli elementi naturalistici e paesaggistici, le vie storiche e gli oggetti culturali specificati nel piano del paesaggio e nella scheda descrittiva allegata alle presenti norme.

<sup>2</sup>Le caratteristiche morfologiche e biologiche delle componenti naturalistiche e paesaggistiche di questi oggetti devono essere salvaguardate nella misura del possibile. Sono segnatamente applicabili le disposizioni della legislazione federale e cantonale nella materia.

**Art. 22e<sup>30</sup>**

*Zone e terreni esposti a  
pericoli naturali*

<sup>1</sup>Sono in principio vietati nuovi edifici e impianti nelle zone e terreni esposti a pericoli naturali, come frane, valanghe e alluvioni.

<sup>2</sup>La trasformazione parziale può essere autorizzata se, sulla scorta di una perizia specialistica, la sicurezza degli edifici e impianti viene comprovata.

- <sup>3</sup>- Basso pericolo: edificabilità possibile con adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre sensibilmente la vulnerabilità (rinforzo muri, rinuncia ad aperture lato esposto, basso indice di sfruttamento, disposizione fabbricato, rinuncia a locali ad alta abitabilità lato esposto, ecc.);
- Medio pericolo: edificabilità possibile previa realizzazione di opere di protezione passive (reti paramassi, valli, muri, ecc.) o attive (sottomurazioni, ancoraggi, ecc.) o eliminazione fonte del pericolo (es. rimozione masso instabile);
  - Elevato pericolo: divieto di costruzione.

**Art. 22f<sup>31</sup>**

*Zone di protezione delle  
acque*

Nelle zone di protezione delle acque sono applicabili le disposizioni della legislazione speciale.

---

<sup>29</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

<sup>30</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 / modificato d'ufficio

<sup>31</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05

---

### **Art. 22g<sup>32</sup>**

**Beni culturali**  
**a) d'interesse cantonale**

<sup>1</sup>In base alle decisioni del Consiglio di Stato sono beni d'interesse cantonale protetti i seguenti immobili:

- casa e portale Taragnoli fondo particella no. 941/942
- mura di fortificazione denominate "fortini della fame", mapp.ni. 1025, 951, 902 e 1018
- la chiesa della Trinità, mapp. n. 897
- oratorio di san Bernardo – ossario, mapp. n. 1344
- complesso monumentale del Monastero delle Agostiniane; chiesa parrocchiale di San Bernardino da Siena, Chiostro grande, chiostro piccolo, rudere, mapp. ni. 1059 e 1060

<sup>2</sup>Sono applicabili le disposizioni della Legge sulla protezione dei beni culturali.

### **Art. 22h<sup>33</sup>**

**b) d'interesse locale**

<sup>1</sup>Sono beni d'interesse locale protetti i seguenti immobili:

- oratorio Madonna della Valle, mapp. no. 546
- cappelle votive, mapp. ...
- i manufatti e strutture in località Puncète
- i fabbricati e manufatti nella località Corte di sotto.

<sup>2</sup>I proprietari hanno l'obbligo di conservare detti beni nella loro sostanza, provvedendo alla regolare manutenzione. Il comune può partecipare, in casi eccezionali, alle spese di conservazione dei beni culturali d'interesse locale se, nonostante gli sforzi del proprietario, l'aiuto comunale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera. L'aiuto non è però dato per il ripristino o la trasformazione di fabbricati d'uso privato, specie per l'esecuzione o la sostituzione dei tetti.

<sup>3</sup>Sono per il rimanente applicabili le disposizioni della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.

### **Art. 22i<sup>34</sup>**

**Perimetro di rispetto**

<sup>1</sup>Per i seguenti beni d'interesse cantonale sono istituiti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cp2 della legge sulla protezione dei beni culturali 13.05.1997:

- complesso del monastero delle Agostiniane
- l'oratorio di San Bernardo e l'ossario
- le mura di fortificazione "fortini della fame"
- casa e portale Taragnoli

---

<sup>32</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05 / modifica d'ufficio

<sup>33</sup> art. introdotto dal C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765/26.10.04 + lettera CdS 14.02.05 / modifica d'ufficio

<sup>34</sup> Art. introdotto d'ufficio CdS 4765 / 26.10.04

---

<sup>2</sup>Per le zone di rispetto attorno al complesso monumentale del monastero delle Agostiniane, attorno alla casa e portale Taragnoli, alle mura di fortificazione denominate “fortini della fame”, alla chiesa della Santa Trinità è possibile l’edificazione secondo i parametri del PR vigente; la destinazione, la tipologia e la volumetria delle nuove edificazione o di trasformazioni dell’edificato dovranno tenere conto della presenza dell’edificio tutelato, rispettandone le caratteristiche topologiche e monumentali. Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.

<sup>3</sup>Per il perimetro di rispetto attorno alla chiesa di San Bernardo valgono i parametri edilizi del PR; le trasformazioni dell’edificato dovranno essere eseguite secondo parametri tradizionali, integrandosi armoniosamente con lo stesso e rispettandone le caratteristiche tipologiche e monumentali della chiesa e l’aspetto del sito.

<sup>4</sup>Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all’ufficio dei beni culturali.

#### **Art. 22l<sup>35</sup>**

***Zona di interesse  
archeologico***

<sup>1</sup>Le cinque zone di interesse archeologiche sono protette 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”.

<sup>2</sup>L’inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all’ufficio cantonale dei beni culturali.

#### **Art. 22m<sup>36</sup>**

***Beni archeologici***

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

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>35</sup> Art. introdotto d’ufficio CdS 4765 / 26.10.04

<sup>36</sup> Art. introdotto d’ufficio CdS 4765 / 26.10.04

---

<sup>3</sup> Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

<sup>4</sup> 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 segnalare immediatamente al municipio o al consiglio di Stato per il tramite dell'ufficio dei beni culturali.

**Art. 22.1<sup>37</sup>**

*Gradi di sensibilità  
al rumore*

Per l'attribuzione dei Gradi di Sensibilità alle zone in base all'art. 43 dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) si richiama il Piano dei Gradi di Sensibilità al rumore.

---

<sup>37</sup> art. abrogato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01 / modifica d'ufficio

---



### **CAPO III<sup>38</sup>**

#### **Edifici e impianti fuori delle zone edificabili**

##### **Art. 23**

*Qualità  
degli interventi*

Gli interventi sugli edifici e impianti fuori delle zone edificabili devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

##### **Art. 24<sup>39</sup>**

*Classificazione  
degli edifici*

<sup>1</sup>Gli edifici fuori zona edificabile sono classificati nelle seguenti categorie:

- meritevoli di conservazione: categoria 1°
- diroccati potenzialmente ricostruibili: categoria 1b
- oggetti culturali: categoria 1c
- rustici agricoli: categoria 1d
- diroccati non ricostruibili: categoria 2
- edifici già trasformati: categoria 3
- edifici rilevati: categoria 4

<sup>2</sup>La classificazione è determinata dalla tabella “Classificazione degli edifici fuori delle zone edificabili”.

<sup>3</sup>La classificazione può essere modificata se lo stato degli edifici è mutato; l'autorizzazione per la trasformazione può in particolare essere negata se le caratteristiche che ne hanno determinato la classificazione sono venute meno. Ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione è necessaria inoltre che gli edifici appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

<sup>4</sup>Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e, per gli edifici meritevoli di conservazione, dalla loro appartenenza o meno da un paesaggio con edifici o 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

---

<sup>38</sup> capo introdotto dal C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

<sup>39</sup> Art. modificato d'ufficio CdS 4765 / 26.10.04

---

seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

### **Art. 25**

*a) edifici meritevoli  
di conservazione*

<sup>1</sup>Gli edifici trasformati sono di regola destinati alla residenza secondaria.

<sup>2</sup>Sono meritevoli di conservazione gli edifici classificati nelle categorie 1a, 1b, 1c e 1d.

<sup>3</sup>Il comune non è in principio tenuto ad eseguire opere di urbanizzazione e a prestare servizi pubblici di qualsiasi natura.

### **Art. 26**

*b) prescrizioni  
edilizie*

<sup>1</sup>Per la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i muri perimetrali devono essere di regola mantenuti nella loro forma originale;
- le finestre e prese di luce originali in facciata devono di regola essere mantenute;
- modifiche o nuove aperture sono ammesse in quanto sia necessario assicurare un minimo di ventilazione e di illuminazione;
- le nuove aperture devono in ogni caso essere conformi a quelle degli edifici esistenti nella zona;
- i tetti che devono essere sostituiti devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote preesistenti
- la copertura può essere fatta con piode, tegole di cemento di colore grigio o antracite, lamiera; è esclusa la posa di lucernari;
- serramenti, imposte, porte, inferriate e parapetti devono rispettare i materiali tradizionali;
- gli elementi posticci, estranei all'architettura rurale tradizionale devono essere eliminati;
- il municipio può eccezionalmente autorizzare l'uso di altri materiali.

<sup>2</sup>La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

### **Art. 27**

*c) ricostruzione*

<sup>1</sup>Laddove è ammessa, la ricostruzione dei diroccati deve avvenire sul medesimo sedime e secondo il medesimo volume; se lo stato anteriore non può essere accertato, devono essere rispettate le caratteristiche dei fabbricati vicini.

<sup>2</sup>Sono per il rimanente applicabili le prescrizioni dell'art. 26.

### **Art. 28**

*d) edifici trasformati  
anziormente  
(categoria 3)*

<sup>1</sup>Gli edifici trasformati anziormente, in contrasto con le prescrizioni del presente capitolo, possono essere riparati e mantenuti, senza modifiche sostanziali, né dell'aspetto esterno né della destinazione.

<sup>2</sup>Gli elementi architettonici deturpanti, estranei all'architettura tradizionale, devono essere in ogni caso eliminati in occasione di

interventi che eccedono quanto detto nel precedente capoverso; gli interventi devono mirare al ricupero delle caratteristiche originarie; sono applicabili le disposizioni dell'art. 26.

### **Art. 29**

*e) edifici rilevati  
(categoria 4)*

Per gli edifici rilevati sono ammessi interventi volti a migliorarne la qualità e in ogni caso conformemente agli art. 22 cpv.2 lett. a e art. 24 LPT.

### **Art. 30**

*Sistemazioni esterne*

Per le sistemazioni esterne devono essere osservate le seguenti regole:

- i fondi possono essere recintati solo per bisogni agricoli e per la protezione delle coltivazioni;
- possono essere piantati unicamente alberi di specie locali;
- le tradizionali recinzioni fatte di pietrame devono essere mantenute, come pure gli altri manufatti, fontane, piazzali e simili;
- i percorsi storici esistenti non devono essere modificati; se del caso, devono essere ripristinati;
- l'andamento naturale del terreno non dev'essere modificato in maniera apprezzabile.

### **Art. 31<sup>40</sup>**

*Manutenzione  
terreni* Abrogato e sostituito dall'art. 2a.

### **Art. 32**

*Utilizzazioni  
agricole* <sup>1</sup>Le utilizzazioni agricole dei fondi non possono essere intralciate a causa delle trasformazioni concesse in base al presente capitolo.

<sup>2</sup>I proprietari di edifici trasformati devono in particolare tollerare le immissioni derivanti dalla normale utilizzazione agricola dei fondi.

### **Art. 33<sup>41/42</sup>**

*Disposizioni particolari  
per la zona  
Corte di Sotto* Abrogato e sostituito dagli artt. 22/22c

### **Art. 34**

*Domanda  
di costruzione* Oltre a quanto prescritto dal regolamento d'applicazione della legge edilizia, alla domanda di costruzione dev'essere allegata una documentazione fotografica dell'edificio riattando e delle sue adiacenze. I piani (piante, sezioni e facciate) devono essere presentati in scala 1:50.

### **Art. 35**

*Competenze  
cantionali* Il dipartimento del territorio verifica se, al momento della domanda, il progetto è conforme alle disposizioni del diritto federale per le eccezioni fuori delle zone edificabili giusta l'art. 24 cpv. 2 legge federale sulla pianificazione del territorio e gli art. 23 e 24 ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

---

<sup>40</sup> art. abrogato C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765 / 26.10.04

<sup>41</sup> art. modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>42</sup> art. abrogato C.C. 12.11.03 / ratifica CdS 4765 / 26.10.04

---

**CAPO IV<sup>43</sup>  
Norme varie e finali**

**Art. 36**

*Norme di polizia  
stradale*

Sono applicabili le disposizioni del Capo VI della legge sulle strade, del 23 marzo 1983 (RL vol 6.234), segnatamente riguardo alla formazione di accessi ai fondi.

**Art. 37**

*Deroghe*

<sup>1</sup>Il municipio può concedere e anche imporre deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente gli interessi del privato senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.

<sup>2</sup>Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissata nella decisione di concessione della licenza edilizia.

<sup>3</sup>La decisione sulle deroghe dev'essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

**Art. 38**

*Commissione d'esperti*

<sup>1</sup>Il municipio designa una commissione di tre esperti col compito di:  
- fornire ai privati la consulenza tecnica necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi;  
- esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'utilizzazione edilizia dei fondi.

<sup>2</sup>Le attribuzioni della commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali delle bellezze naturali e dei monumenti storici secondo le relative legislazioni.

<sup>3</sup>Solo per ragioni valide e pertinenti il municipio può discostarsi dal preavviso della commissione.

---

<sup>43</sup> prec. capo III - C.C. 19.12.94 / ratifica CdS 4074/17.07.95

---

**Art. 39**

*Allegati*

Fanno parte integrante delle presenti norme i seguenti allegati:

- piano delle zone 1: 2000
- piano viario 1: 2000
- piano degli arretramenti 1: 500
- piano del paesaggio 1: 2000
- piano particolareggiato zona di protezione monumentale 1: 1000
- piano tipo delle costruzioni nella zona dei Monti Mornera.

**Art. 40**

*Riserva del diritto civile*

Per l'appoggio alla fabbrica altrui, il riscatto dell'area intermedia, l'apertura di finestre e in genere per tutte le questioni attinenti ai rapporti di vicinato, sono riservate le disposizioni del diritto civile.

**Art. 41**

*Entrata in vigore*

Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della legge edilizia, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

<sup>2</sup>Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e piani anteriori.

## **COMMENTO DELLE NORME**

### **A) Generalità**

Le norme di attuazione del piano regolatore vengono suddivise in tre capi: nel primo capo sono contenute le norme generali, applicabili su tutto il territorio comunale, tranne il caso in cui disposizioni particolari prevedano diversamente; nel secondo capo sono contenute le norme particolari, segnatamente le norme concernenti le singole zone d'utilizzazione; nel capo terzo infine sono contenute le norme varie e finali, tra cui le disposizioni sulle deroghe, sull'istituzione di una commissione d'esperti e sugli allegati facenti parte integrante delle presenti disposizioni. Le disposizioni degli ordinamenti di rango superiore, cantonali e federali, sono ovviamente sempre applicabili.

### **B) Commento dei singoli articoli**

#### **Art. 1           Zone**

Concerne la suddivisione in zone del territorio comunale, conformemente a quanto richiesto dal diritto federale e cantonale.

#### **Art. 2           Utilizzazione edilizia dei fondi**

Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo se sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e se il fondo é urbanizzato. Un fondo é urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi é accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

Si tratta di due concetti ripresi dall'art. 22 cp 1, rispettivamente dall'art. 19 cp 1 legge federale sulla pianificazione del territorio. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 legge federale sulla pianificazione del territorio: costruzioni e impianti a ubicazione vincolata e rinnovazione, trasformazione parziale e ricostruzione di edifici ed impianti fuori delle zone edificabili.

#### **Art. 3           Qualità degli interventi**

Nel primo capoverso viene ripreso il principio enunciato dagli art. 22 quater cp 1 costituzione federale e 1 cp 1 legge federale sulla pianificazione del territorio, secondo cui gli enti pubblici provvedono affinché il suolo sia utilizzato in modo razionale e con misura. Nel secondo capoverso é detto che gli interventi edilizi devono essere effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura architettonico/urbanistica esistenti e comunque nel confronto con la stessa.

Si tratta di una disposizione giuridica indeterminata, che lascia un'ampia libertà d'espressione architettonica ai privati e un ampio potere di apprezzamento all'autorità.

Per assicurare una corretta e coerente applicazione di questa norma é prevista l'istituzione di una speciale commissione d'esperti, aventi per compito di fornire ai privati la necessaria consulenza

tecnica circa l'utilizzazione edilizia dei fondi, nonché di esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati d'utilizzazione edilizia (cfr. art.25).

L'istituzione di questa commissione e le garanzie d'ordine formale date dalla legge edilizia nell'ambito della procedura del permesso di costruzione sono senz'altro idonee a garantire un'adeguata tutela di tutti gli interessi pubblici e privati implicati.

Viene infine stabilito che possono venir pavimentate solo le superfici indispensabili per l'utilizzazione dei fondi secondo la loro destinazione.

#### **Art. 4 e 5 Distanze dal confine e dalle fabbriche altrui**

a) Le distanze qui fissate sono state riprese direttamente dalla LAC, art. 120, 121 e 124, le quali hanno retto l'edificazione dei luoghi per centocinquanta anni se non di più.

L'unica differenza consiste nell'obbligo di stare a m 2.00 dal confine per le costruzioni con finestre, anziché a soli m 1.50 (cfr. art. 125 LAC). La distanza di m 4.00 tra edifici con porte e finestre od altre aperture a prospetto viene così suddivisa metà ciascuno, invece di m 1.50 per chi costruisce per primo e m 2.50 per chi costruisce dopo.

b) Nel terzo capoverso dell'art. 5 viene precisato che i proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze, possibilità già esistente nell'ambito del diritto civile. Ai fini della concessione della licenza edilizia è sufficiente il consenso scritto del vicino (firma del piano di situazione annesso alla domanda). L'autorità non deve (non può) invece occuparsi di come le parti regolino i loro rapporti contrattuali di diritto civile (costituzione di diritti reali, obbligatori, personali, ecc. cfr. Rep. 1982 375 e rif.).

Nel quarto capoverso è detto che gli edifici preesistenti che si trovano alla distanza di almeno m 1.50 dal confine col vicino, ossia quelli eseguiti secondo le regole della LAC come sopra esposto, possono essere sopraelevati e, ove occorra, adeguatamente ampliati osservando la medesima distanza; mentre gli altri edifici preesistenti in contrasto con il nuovo diritto possono essere rinnovati, trasformati e ricostruiti, di regola senz'ampliamenti sostanziali.

Quest'ultima disposizione è soprattutto volta a permettere la conservazione della struttura architettonica esistente nei vecchi nuclei. La norma non è assoluta: usando il termine "di regola" si possono infatti tenere in considerazione situazioni particolari, per cui un ampliamento anche maggiore può risultare d'interesse privato e pubblico, senza necessariamente danneggiare i vicini; a volte la loro situazione potrebbe persino migliorare (risanamento dell'abitato, estetica delle costruzioni, ecc.).

#### **Art. 6 Distanze dalle strade, piazze e sentieri pubblici**

Nelle zone edificabili le distanze dalle strade e piazze pubbliche sono fissate dal piano annesso: dove le distanze mancano, si può costruire a confine. Fuori dalle zone edificabili la distanza viene fissata uniformemente a m 4.00 dal ciglio, ciò che permette tra l'altro, tenendo conto della nostra situazione, una sufficiente riserva per allargamenti futuri. La possibilità di deroghe è comunque data giusta l'art. 24.

Verso i sentieri non viene fissata nessuna distanza.



**Art. 7            Distanza dal bosco<sup>44</sup>**

La legge forestale cantonale stabilisce la distanza minima di ml. 10.00 delle costruzioni dal bosco, con facoltà di deroga fino a ml. 6.00 con il consenso dell'autorità cantonale. Questa norma riprende le distanze minime del diritto cantonale.

**Art. 8            Distanze dai corsi d'acqua**

Art. modificato d'ufficio CdS 4675 / 26.10.04

**Art. 9            Distanze dalle mura di fortificazione**

Le distanze dalle mura di fortificazione per le nuove costruzioni vengono ora fissate dal piano degli arretramenti, mentre si rinvia alla procedura del permesso di costruzione per quel che concerne l'ubicazione di nuove costruzioni in prossimità del fortino mappale no 1055.

**Art. 10          Riduzione delle distanze**

Le distanze stabilite dagli art. 4 e 5 possono essere ridotte di un quarto per le vedute oblique e della metà per quelle laterali, secondo le stesse regole fissate dall'art. 129 LAC.

**Art. 11          Altezza delle costruzioni<sup>45</sup>**

L'art. 11 disciplina l'altezza delle costruzioni (m 9.00); può inoltre essere concesso un supplemento di ml. 1.50 al fine di una migliore disposizione delle costruzioni.

Le terrazze sui tetti piani possono essere munite di parapetto alto fino a m 2.00 non computabile nell'altezza della costruzione; uguale sporgenza possono avere i corpi tecnici, quale che sia il tipo di copertura.

Il cp 2 della presente disposizione ha per scopo di evitare che sui terreni pianeggianti vengono formati dei terrapieni da cui misurare l'altezza degli edifici, come prevede l'art. 41 LE, creando una cattiva disposizione delle costruzioni e situazioni esteticamente negative. A differenza dei terreni in declivio, cui correttamente deve essere riferita la disposizione dell'art. 41 LE, i terreni pianeggianti non abbisognano, per essere adeguatamente edificati, di nessuna sistemazione mediante formazione di terrapieni. Depressioni del terreno possono tuttavia essere colmate fino a raggiungere il livello dei terreni adiacenti.

La norma precisa che l'altezza degli edifici si misura a partire dalla quota media del piano di campagna (o livello naturale del terreno) poiché non sempre i terreni sono perfettamente pianeggianti; non sarebbe logico misurare l'altezza nel punto più basso oppure in quello più alto dell'edificio.

**Art. 12          Posteggi<sup>46</sup>**

Quanto al numero dei posteggi necessari per le singole utilizzazioni sono ripresi gli elementi essenziali dell'art. 23 norme vigenti.

- a) Se la costruzione dei posteggi non é possibile a causa della particolare situazione del fondo, oppure perché contrasta con le strutture architettoniche e urbanistiche del luogo, il privato é innanzitutto tenuto a prenderli in concessione dal comune; solo quando il comune non dispone di posteggi da dare in concessione, scatta l'obbligo di pagare il contributo sostitutivo, come previsto dal diritto vigente (somma pari al 25% del costo medio di costruzione dei posteggi, incluso il valore del terreno). Va in particolare rilevato

---

<sup>44</sup> Commento modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>45</sup> Commento modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

<sup>46</sup> Commento modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

---

che il concetto di spazi liberi, in una situazione di forte sfruttamento dei fondi, deve essere inteso in senso restrittivo per cui anche il posto auto –che per definizione non viene considerato come superficie edificata- può diventare un elemento di occupazione rispetto alla funzione primaria cui questi spazi sono destinati (quali il gioco, lo svago, il riposo). Il contributo viene rimborsato se, nel termine di dieci anni dal pagamento, vengono costruiti i posteggi necessari oppure se sono date le condizioni della concessione come al capoverso 3.

- b) L'ammontare della tassa annuale di concessione d'uso privativo dei posteggi comunali é stabilita nella misura del 5% del costo medio di costruzione del posteggio, incluso il valore del fondo. Il municipio potrà poi stabilirlo mediante speciale ordinanza in modo uniforme per tutto il territorio o per zone se esistono differenze di costo sostanziali, ad esempio Fr. 360.-- l'anno per posteggio.
- c) La classificazione dei posteggi che possono essere dati in concessione ai privati spetta al consiglio comunale, compete invece al municipio di stabilire le condizioni particolari della concessione, disponendo ad esempio , oltre alla durata, il divieto di subaffitto, la possibilità di revoca per motivi d'interesse pubblico o, verificandosi determinate circostanze, l'attribuzione del posteggio in altro luogo, ecc.
- d) Il divieto di costruire posteggi deve ovviamente essere motivato alla stessa stregua di decisione di concessione/imposizione di una deroga (vedi commento art. 24). Tutte le decisioni devono d'altronde venir convenientemente motivate (art. 26 legge di procedura per le cause amministrative e, specificamente per quel che concerne i permessi di costruzione, art. 44 cp 2 legge edilizia).

### **Art. 13      Opere di cinta<sup>47</sup>**

- a) I fondi a confine con strade e piazze pubbliche o aperte al pubblico devono essere recintati con muri dell'altezza minima di m 0.80. La disposizione circa l'interruzione della recinzione limitatamente a un posto auto ha per fine di garantire la continuità della stessa. La recinzione non si considera tuttavia interrotta se i posteggi (compreso il primo) vengono coperti anche semplicemente con pergole.  
L'obbligo della recinzione nasce con l'esecuzione di nuove fabbriche o con la trasformazione di quelle esistenti.  
Scopo dell'obbligo della recinzione é quello di una chiara separazione dello spazio viario pubblico da quello privato, di migliorare la sicurezza delle persone e delle cose. L'aumento facoltativo dell'altezza fino a m 2.50 permette di completare ancor meglio questo scopo, proteggendo l'area privata dalle immissioni (polvere, rumori, ecc.), dai venti e dalla vista indiscreta.  
L'obbligo di recingere i fondi (obbligo di fare) é della medesima natura di quello di costruire posteggi ed é sorretto, nel caso specifico, da un palese interesse pubblico.
- b) L'altezza massima dei muri é di m 2.50 misurati dal piano stradale; ai muri di cinta sono equiparati i muri di sostegno. L'altezza di m 2.50 é uguale a quella dell'art. 134 LAC per i muri di cinta tra fondi privati.
- c) Il municipio può ovviamente stabilire condizioni particolari per motivi di sicurezza della circolazione stradale, in particolare ridurre l'altezza di muri di cui al secondo capoverso del presente articolo e vietare l'uso di materiali pericolosi (cfr. art. 49 legge sulle strade, del 23 marzo 1983, RL vol.6 234).

---

<sup>47</sup>commento modificato dal C.C. 16.06.99 / ratifica CdS 2575/30.05.01

---

- d) Le opere di cinta verso altri fondi sono regolati dal diritto civile (art. 133ss LAC). Non esistono ragioni particolari che richiedano di interferire in quest'ambito con disposizioni di diritto pubblico.

#### **Art. 14 e 15 Zone residenziali del piano e della collina**

La destinazione delle zone rimaste immutata rispetto al vigente diritto (art. 42, 43, 43bis, e 44). Distanze e altezze sono regolate in modo uniforme dalle norme generali (art. 4, 5 e 11); l'indice di sfruttamento é dell'1.00 nella zona del piano e dello 0.5 nella zona della collina, con un abbuono dello 0.2 per la realizzazione dei nuclei residenziali su terreni aventi una superficie dell'ordine di mq 3'000; il requisito della superficie non é rigido: la superficie può cioè essere anche lievemente inferiore ai mq 3'000, ad esempio di 50 o 100 mq. Deroghe all'altezza potranno in particolare essere concesse quando la costruzione su vaste superfici venisse eseguita a distanza sufficientemente superiore a quella minima prescritta; segnatamente quando non risultasse aggravata la situazione dei vicini con maggiori immissioni d'ombra o altri inconvenienti degni di nota.

Riguardo alla caratteristica dei nuclei residenziali, si fa riferimento alla pubblicazione di W. Gottschall e H. Remund, "I nuclei residenziali", edito dall'ufficio federale per l'abitazione e dall'ufficio federale della pianificazione del territorio, Berna 1984.

#### **Art. 16 e 17 Zona protezione monumentale**

a) La zona di protezione monumentale é riservata agli edifici e attrezzature d'interesse pubblico, all'abitazione e alle attività connesse con questa destinazione, confermando sostanzialmente l'assetto vigente, salvo gli adeguamenti suggeriti dall'esperienza.

b) La zona viene suddivisa in tre comparti con differenti regole edilizie.

Nel comparto A:

- l'edificazione é concentrata sulla superficie indicata dal piano particolareggiato 1: 500;
- verso l'ex convento delle Agostiniane, le nuove costruzioni devono essere allineate sul limite della superficie edificabile;
- l'altezza massima degli edifici é di m 7.00, compreso il parapetto di cui all'art. 11 cp 2; può essere concessa la formazione dello zoccolo come all'art. 11 cpv 1;

- i tetti devono essere a copertura piana.

Gli edifici esistenti nella superficie non edificabile possono essere riparati o mantenuti, escluso qualsiasi impianto o trasformazione; in caso di nuova costruzione sulla porzione edificabile dei fondi, questi edifici devono essere demoliti.

Nel comparto B:

- nella parte indicata con la sigla B1, le costruzioni possono raggiungere l'altezza di m 9.00, come alla regola generale dell'art. 11; nella parte indicata con la sigla B2 l'altezza di m 2.50;
- verso la strada, le costruzioni devono essere allineate come al piano particolareggiato 1: 500;
- é obbligatoria la contiguità.

Il comparto comprende aree riservate agli edifici e attrezzature d'interesse pubblico; le caratteristiche delle costruzioni e delle attrezzature saranno definite in sede di progettazione.

**Art. 18      Zona residenziale Monti di Mornera<sup>48</sup>**

Viene integralmente ripreso l'art. 45ter delle vigenti norme, tranne modifiche di carattere redazionale.

**Art. 19      Zona artigianale**

E' confermata l'attuale destinazione. Viene genericamente ammessa l'abitazione in quanto direttamente e strettamente connessa con la funzione prevista per la zona, ad esempio l'abitazione dell'artigiano che al pian terreno tiene la propria officina e al primo piano l'appartamento.

Il volume e i criteri edificatori rimangono sostanzialmente immutati. Tenuto conto della particolare situazione dei fondi, nonché della destinazione delle zone, si é rinunciato a fissare una distanza per le costruzioni della zona residenziale (attualmente m 6.00).

**Art. 20      Zona agricola**

La zona agricola é riservata all'utilizzazione agricola, specialmente della viticoltura, come attualmente.

Sono ammesse le eccezioni secondo l'art. 24 legge federale sulla pianificazione del territorio: costruzioni e impianti a ubicazione vincolata, rinnovazione, trasformazione parziale o ricostruzione di edifici e impianti, in quanto compatibili con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

**Art. 21      Zona forestale**

a) L'area boschiva é definita e protetta dalla legislazione forestale; il piano regolatore la delimita a titolo indicativo.

Si osserva che le costruzioni in foresta sono regolate dall'art. 28 dell'ordinanza d'esecuzione della legge federale concernente l'alta vigilanza della confederazione sulla polizia delle foreste, del 1 ottobre 1965 (RS 921.01). Al comune é dato soltanto di applicare le norme di polizia delle costruzioni (diritto comunale e del diritto delegato: polizia sanitaria, del fuoco, ecc.).

b) Nel secondo capoverso si precisa che la concessione di permessi di dissodamento non ha per effetto di estendere la superficie della zona edificabile delimitata dal piano regolatore.

**Art. 22      Zona esposta ai rumori (ora art. 22.1)<sup>49</sup>**

Vengono ripresi alla lettera i capoversi 1 e 2 dell'art. 11 ordinanza federale contro l'inquinamento fonico, del 15 settembre 1986 (RS 814.331), il cui contenuto é obbligatorio per tutti.

**Art. 33      Zona nucleo Corte di Sotto (ora artt. 22 ss)<sup>50</sup>**

Nella zona nucleo Corte Sotto sono consentiti il riattamento e la trasformazione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di diroccati secondo i volumi originali indicati nel piano della zona. E' inoltre ammissibile la costruzione di piccole legnaie secondo le direttive del municipio. Per piccole legnaie sono da intendere quelle aventi una superficie di alcuni mq. (quattro/sei) e un'altezza di m. 2/2.50. Le stesse dovranno inoltre essere ubicate in modo da non turbare l'aspetto estetico del nucleo.

---

<sup>48</sup> art. stralciato d'ufficio CdS 4765 / 26.10.04 e reintrodotta con sentenza TPT / 15.06.05

<sup>49</sup> art. modificato o introdotto C.C. 13.11.03 / ratifica CdS 4765 / 26.10.04

<sup>50</sup> art. modificato o introdotto C.C. 13.11.03 / ratifica CdS 4765 / 26.10.04

---

Devono essere osservate le seguenti prescrizioni di natura estetica:

- a) i muri devono di regola essere eseguiti con pietrame del luogo; il municipio può eccezionalmente autorizzare l'uso di altri materiali;
- b) i tetti in piode esistenti devono di regola essere mantenuti e riparati; quelli nuovi devono essere eseguiti con piode, rispettando la tipologia preesistente;
- c) è esclusa la formazione di abbaini e lucernari e la posa di pannelli solari.

Queste prescrizioni devono essere rispettate nell'interesse dell'armonia del nucleo che si intende ripristinare e avvalorare. Senza il rispetto di queste regole, gli interventi previsti nel nucleo Corte di Sotto – che è ubicato fuori delle zone edificabili – non sarebbero ammissibili in base al diritto federale (art. 24 cp. E LPT e art. 23 e 24 OPT). A proposito dell'obbligo di eseguire tetti in piode si osserva che si tratta di una disposizione di polizia edilizia di natura estetica, che non comporta nessun obbligo di indennità a favore dei proprietari in quanto giustificata dall'interesse pubblico e rispettosa del principio della proporzionalità. Disposizioni analoghe sono riscontrabili anche in altri piani regolatori, ad esempio a Brione Verzasca (art. 16 cp 4 NAPR).

Possono essere concesse deroghe per la realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico, ad esempio per la realizzazione di una fermata della filovia Monte Carasso/Mornera e un ostello di nuova edificazione.

Il comune non è tenuto a realizzare nessuna opera di urbanizzazione né a eseguire alcun servizio pubblico.

I proprietari devono in particolare assicurare le necessarie condizioni igieniche e di sicurezza del suolo e dei fabbricati; il municipio esamina la loro compatibilità con gli interessi generali del comune.

La disposizione è volta a cautelare il comune da interventi onerosi, non giustificati dalla specificità della situazione concreta.

#### **Art. 36 (ex art. 23) Norme di polizia stradale**

Si rinvia semplicemente alle norme del capo VI della legge cantonale sulle strade, del 23 marzo 1983 (RL vol 6 234), che regola segnatamente il problema degli accessi, degli scavi e costruzioni, degli ostacoli alla visuale e delle piantagioni, siano quest'ultime su suolo pubblico che privato.

#### **Art. 37 (ex art.24) Deroghe**

a) L'art. 24 regola la concessione di deroghe riprendendo i concetti sviluppati dalla dottrina e dalla giurisprudenza, ossia che il municipio può concedere deroghe alle disposizioni del piano regolatore quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si rilevi contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente gli interessi del privato senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi. E' evidente che, trattandosi di un'eccezione, la concessione di deroghe debba essere motivata in modo esauriente. A tal fine sarà decisivo specialmente il parere tecnico della commissione di esperti di cui all'art. 25.

La deroga potrà anche essere imposta dall'autorità, specie per il conseguimento delle finalità indicate nell'art. 3.

b) Con la disposizione del secondo capoverso si mira ad impedire che il beneficiario della deroga abbia tutti i vantaggi e il vicino solo i danni, ad esempio con una maggiore vicinanza del fabbricato.

Le contestazioni sull'eventuale indennità seguono la sorte dei ricorsi contro la licenza edilizia; la relativa procedura ricorsuale é senz'altro idonea a garantire ad ognuno un'adeguata tutela dei propri diritti.

**Art. 38** (ex art. 25) **Commissioni d'esperti**

L'art. 25 concerne l'istituzione della commissione d'esperti. Oltre a quanto già detto in precedenza sub. art. 3 circa i compiti, si deve ancora rilevare che il parere della commissione non può essere vincolante in assoluto per il municipio, che rimane pur sempre responsabile dell'esecuzione del piano regolatore. Non per questo il parere é però privo di significato, in particolare allorché si tratta di apprezzare la portata intrinseca di un intervento sul territorio. Solo ragioni valide e pertinenti permetteranno quindi al municipio di scostarsi dal preavviso della commissione (in senso conforme, cfr. sentenza tribunale federale pubblicata in RDAF 1984 pag 141s), ipotesi questa che in pratica dovrebbe verificarsi solo in casi veramente eccezionali.

**Art. 39** (ex art. 26) **Allegati**

Sono menzionati gli allegati che fanno parte integrante delle norme.

**Art. 40** (ex art. 27) **Riserva del diritto civile**

Siccome si é fatto ampio riferimento alle disposizioni della LAC, al fine di evitare ogni possibile equivoco, viene specificato che rimangono riservate le disposizioni del diritto civile relativamente all'appoggio alla fabbrica altrui (costruzioni contigue), al riscatto dell'area intermedia (art. 122 LAC) e in genere per tutte le questioni concernenti i rapporti di vicinato.

**Art. 41** (ex art. 28) **Entrata in vigore**

La legge edilizia stabilisce che il piano regolatore e le sue modificazioni entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato, previa pubblicazione secondo le norme della legge medesima (art. 18/25).

## INDICE

<b>CAPO I</b>	<b>Norme generali</b>
art. 1	Zone
art. 2	Utilizzazione edilizia dei fondi
art. 2a	Manutenzione e coltivazione dei terreni / a) manutenzione
art. 2b	Manutenzione e coltivazione dei terreni / b) coltivazione
art. 3	Qualità degli interventi
art. 4	Distanze a) dai confini
art. 5	b) dalle fabbriche altrui
art. 6	c) dalle strade, piazze pubbliche e sentieri
art. 7	d) dal bosco
art. 8	e) dai corsi d'acqua
art. 9	f) dalle mura di fortificazione
art.10	g) riduzione
art.11	Altezza delle costruzioni
art.12	Posteggi
art.13	Opere di cinta verso strade e piazze
<b>CAPO II</b>	<b>Norme particolari</b>
art.14	Zone del piano e della collina a) utilizzazione
art.15	b) indice di sfruttamento
art.16	Zona di protezione monumentale a) utilizzazione

---

art.17	b) prescrizioni edilizie
art.18	Abrogato
art.19	Zona artigianale
art.20	Zona agricola / a) generalità
art. 20a	Zona agricola / b) dei monti e alpi
art.21	Zona forestale
art. 22	Zona protetta Corte Sotto / a) generalità
art. 22a	Zona protetta Corte Sotto / b) utilizzazione edilizia
art. 22b	Zona protetta Corte Sotto / c) coltivazione agricola
art. 22c	Zona protetta Corte Sotto / d) superficie forestale
art. 22d	Protezione della natura e del paesaggio
art. 22e	Zone e terreni esposti a pericoli naturali
art. 22f	Zone di protezione delle acque
art. 22g	Beni culturali / a) d'interesse cantonale
art. 22h	Beni culturali / b) d'interesse locale
art. 22i	Perimetro di rispetto
art. 22l	Zona di interesse archeologico
art. 22m	Beni archeologici
art.22.1	Zona esposta ai rumori

**CAPO III                      Edifici e impianti fuori dalle zone edificabili**

art.23	Qualità degli interventi
art.24	Classificazione degli edifici
art.25	Edifici meritevoli di conservazione

---



art.26	Prescrizioni edilizie
art.27	Ricostruzione
art.28	Edifici trasformati anteriormente
art.29	Edifici rilevati
art.30	Sistemazioni esterne
art.31	Abrogato (sostituito dall'art. 2a)
art.32	Utilizzazioni agricole
art.33	Abrogato (sostituito dagli art. 22/22c)
art.34	Domanda di costruzione
art.35	Competenze cantonali

**CAPO IV**                      **Norme varie e finali**

art.36	Norme di polizia stradale
art.37	Deroghe
art.38	Commissione d'esperti
art.39	Allegati
art.40	Riserva del diritto civile
art.41	Entrata in vigore

numero			Bellinzona
522	ml	3	14 febbraio 2005
0051.05.M700			
PR			
Repubblica e Cantone del Ticino			

## Il Consiglio di Stato

Lodevole  
Municipio di Monte Carasso  
6513 Monte Carasso

**Comune di Monte Carasso**  
**precisazione della risoluzione no. 4765 del C.d.S. del 26 ottobre '04**

Signor Sindaco,  
signori Municipali,

come concordato in occasione dell'incontro del 15 novembre scorso tra il vostro Municipio ed i responsabili della Sezione della pianificazione urbanistica, abbiamo verificato la formulazione dell'art. 22 paragrafo a) delle NAPR, relativo alla "Zona protetta Corte di Sotto", secondo la decisione governativa dello scorso 26 ottobre 2004.

Nel merito, il Consiglio di Stato ribadisce l'apprezzamento per i risultati ottenuti dal Comune di Monte Carasso nella gestione paesaggistica e storico-culturale della fascia collinare (compresa la zona di Curzut) che costituisce parte integrante del vostro territorio.

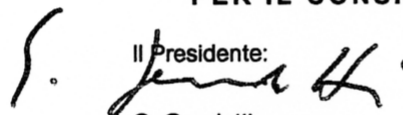
Nel rispetto delle disposizioni stabilite dagli articoli 15. e seguenti LPT, la zona di Curzut è da ritenere protetta, come da voi adottato e pubblicato, ai sensi dell'art. 17 LPT, mentre le effettive possibilità edificatorie sono rette dalle specifiche norme di attuazione del Piano regolatore.

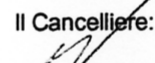
Il primo capoverso dell'art 22 NAPR è da intendere in termini puramente esplicativi. Allo stesso tempo, eventuali costruzioni e impianti non conformi alle prescrizioni della zona in questione soggiacciono alle regole previste per gli interventi fuori dalla zona edificabile.

Con quanto esposto confidiamo di aver chiarito l'interpretazione della norma in oggetto, certi che il vostro Comune continuerà anche in futuro a gestire il comparto di Curzut con la sensibilità e l'attenzione che hanno contraddistinto la vostra azione negli scorsi anni.

Vogliate gradire, signor Sindaco, signori Municipali, i nostri migliori saluti.

**PER IL CONSIGLIO DI STATO:**

Il Presidente:  
  
G. Gendotti

Il Cancelliere:  
  
G. Gianella