COMUNE DI COLLINA D'ORO

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
sezione di Carabietta

- Gennaio 1990
- Ottobre 1990
- Consiglio di Stato ris.n. 4020 del 19.05.1992
- Gennaio 2002
- Consiglio di Stato ris.n. 6164 del 20.12.2005
- Consiglio di Stato ris.no. 5006 del 18.8.2021
- Consiglio di Stato ris. 6590 del 21.12.2022
- CdS ris. Gov. No. 3997 del 23 agosto 2023

Aggiornamento ottobre 2023

MATTEO HUBER
Architecture and Urban Planning - arch. dipl. ETHZ SIA OTIA, Raumplaner ORL-NDS-FSU,
via Bagutti 45 Lugano tel 091 9702182 - www.huberplan.com - info@huberplan.com

INDICE

CAPO I: NORME INTRODUTTIVE 4
Art 1 Base legale, legislazione applicabile 4
Art 2 Comprensorio 4
Art 3 Componenti 4
Art 4 Obiettivi del PR 4
CAPO II: NORME EDIFICATORIE GENERALI 5
Art 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo 5
Art 6 Destinazione degli edifici di abitazione 5
Art 7 Siti, paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone 5
Art 8 Definizioni 5
Art 9 Costruzioni accessorie 6
Art 10 Strada privata adibita a pubblico transito 6
Art 11 Distanze 6
Art 12 Opere esterne ai fabbricati e loro aspetto esteriore 8
Art 13 Autorimesse e posteggi 10
Art 14 Aree di svago 10
Art 15 Costruzione di strade private 10
Art 16 Tetti 10
Art 17 Corpi tecnici 10
Art 18 Protezione dalle immissioni di rumore e limitazione delle emissioni foniche 11
Art 19 Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti 11
Art 20 Opere sotterranee 11
Art 21 Edificazioni a cavallo di confini 11
Art 22 Edificazioni nell'area soggetta a obblighi di arretramento dalle strade comunali 11
Art 23 Trasformazioni di edifici esistenti in zona a diversa destinazione 12
Art 24 Laboratori artigianali e industriali 12
Art 25 Depositi e discariche di materiali di qualsiasi genere 12
Art 26 Stalle e costruzioni analoghe 12
Art 27 Indici e loro utilizzazione 12
Art 27bis Costruzioni a gradoni 12
CAPO III: NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI 13
Art 28 Finalità 13
Art 29 Elenco delle zone 13
A. PIANO DEL PAESAGGIO 13
Art 30 Definizione 13
Art 31 Area forestale Bo 13
Art 32 Zona agricola Ag 13
Art 33 Zona di salvaguardia della riva del lago RL 14
Art 34 Protezione della falda freatica e delle sorgenti 14
Art 35 Idrografia 14

Art. 35 bis Idrografia 14
Art 36 Beni culturali 15
Art 37 Tutela dei ritrovamenti archeologici 15
Art 38 Visuali continue 15
Art 39 Componenti naturali e paesaggistiche 16
B. PIANO DELLE ZONE 17
Art 40 Definizione 17
Art 41 Zona del nucleo di vecchia formazione NV 17
Art 42 Zona residenziale estensiva 17
Art 43 Zona residenziale particolare a lago RPL 18
C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO 19
Art 44 Finalità 19
Art 45 Zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP 19
D. PIANO DEL TRAFFICO 19
Art 46 Finalità 19
E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI 19
Art 47 Finalità 19
CAPO IV ATTI COMPLEMENTARI 20
1) COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE 20
2) REGISTRO DEGLI INDICI 20

CAPO I: NORME INTRODUTTIVE

Art 1 Base legale, legislazione applicabile

1.1 Base legale

Il piano regolatore comunale (PR) prende origine dalla Legge Federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e relativa legge cantonale d'applicazione del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento del29 gennaio 1991 (RLALPT).

1.2 Legislazione disponibile

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la Legge edilizia cantona le del 13 marzo 1991 (LE) e il relativo Regolamento del 9 dicembre 1992 (RALE) unitamente alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), alla relativa Ordinanza ed alle altre Leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art 2 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Carabietta.

Art 3 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, in scala 1:1000, ossia:

- piano del paesaggio;
- piano delle zone e degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico;
- piano del traffico;
- piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici).

b) delle presenti norme d'attuazione;

c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione).

Art 4 Obiettivi del PR

4.1 Il PR ha come obiettivo di provvedere principalmente:

a) alla salvaguardia del nucleo di vecchia formazione, alla protezione e alla valorizzazione dell'ambiente nella sua complessità;
b) al recupero di strutture edilizie del passato, sollecitandone altre esigenze organizzative a riverbero delle funzioni che si rinnovano e si modificano nel tempo, che corrispondono sostanzialmente ancora alle fondamentali attività umane;
c) alla valorizzazione delle componenti naturalistiche;
d) alla definizione della potenzialità agricola;
e) al promovimento delle abitazioni primarie e al contenimento delle abitazioni secondarie;
f) alla delimitazione del territorio edificabile e alla regolamentazione dell'attività edilizia;
g) all'ubicazione e al dimensionamento degli edifici e delle attrezzature pubbliche;
h) alla razionalizzazione della rete viaria, alla manutenzione ed al ripristino dei percorsi pedonali e dei sentieri;
i) alla razionalizzazione e al contenimento dei costi infrastrutturali.

4.2 Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

CAPO II: NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona e alle seguenti condizioni cumulative:

a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
b) se è urbanizzato ai sensi degli art. 19 e 22 della LPT

Art 6 Destinazione degli edifici di abitazione

6.1 Le abitazioni nella zona residenziale estensiva (R2) sono riservate alla residenza primaria.

6.2 Deroghe possono essere concesse dal Municipio, se:

a) il proprietario ha acquisito l'abitazione a titolo di successione;
b) il proprietario è attinente del Comune, o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
c) la natura dell'abitazione esistente è palesemente inadatta quale residenza primaria;
d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

6.3 Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari; in caso di alienazione, le abitazioni dovranno essere destinate alla residenza primaria, salvo le deroghe di cui al cpv. 2 del presente articolo.

6.4 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di lavoro.

La norma del cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonché ai riattamenti, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti.

Art 7 Siti, paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

7.1 I siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo Piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato in data 19 maggio 1992.

7.2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

Art 8 Definizioni

8.1 Definizioni contenute nella legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.S.), dell'indice di occupazione (I.0.), della superficie utile lorda(SUL), della superficie edificabile (SE), della superficie edificabile (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno, dell'altezza dei locali d'abitazione o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RALE.

8.2 Lunghezza di facciata.

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine e che circoscrive l'edificio.

8.3 Linea d'arretramento.

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'opera a cui è riferita; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

8.4 Linea delle costruzioni (o allineamento).

La linea delle costruzioni indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni.

8.5 Riattamento.

Intervento di ripristino edilizio, senza ampliamenti, avente essenzialmente l'effetto di perpetuare una situazione esistente senza cambiamento di destinazione e, quindi, senza particolari ripercussioni sull'aspetto culturale proprio e sull'ambiente storico circostante.

8.6 Trasformazione.

Ristrutturazione edilizia con cambiamento di destinazione, comprendente il riattamento planivolumetrico ed estetico degli edifici.
La trasformazione dovrà essere operata in modo da assicurare l 'inserimento corretto della costruzione risultante nell'ambiente storico-culturale circostante.

8.7 Ricostruzione.

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente.
Le ricostruzioni devono approssimativamente corrispondere alle opere edilizie originarie da esse sostituite e, comunque, nel rispetto delle prescrizioni di PR.

8.8 Ampliamento.

Aumento della volumetria di un edificio.
Le parti di nuova aggiunta dovranno essere operate in modo da assicurare l'inserimento corretto della costruzione nell'ambiente storico-culturale circostante.

8.9 Accessi.

Ogni entrata da un fondo in area pubblica, piazze o strade private aperte al pubblico transito, è considerata accesso.
Si richiama inoltre l'art. 47 LSC.

Art 9 Costruzioni accessorie

9.1 Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
b) non siano più alte di m. 3.00, non si ano superiori a 25 mq. di SE e non superino la lunghezza di m. 6.00 per ogni facciata.

9.2 Le costruzioni accessorie, interamente o parzialmente fuori terra con tutte le loro facciate perimetrali, entrano nel computo della SE.

Art 10 Strada privata adibita a pubblico transito

Per strada privata adibita a pubblico transito si intende il sedime di proprietà privata adibito al traffico veicolare e pedonale in genere, collegante due strade o proprietà pubbliche o munito di piazza finale di giro adeguata alle esigenze dei servizi pubblici.

Art 11 Distanze

11.1 Distanze verso edifici sorti prima dell'adozione del PR (caso particolare)

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del PR (ad esclusione della zona NV) deve essere di almeno metri 6.00, ritenuto che la distanza minima dal confine del fondo sia rispettata.

11.2 Distanze verso i confini

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo adiacente è così stabilita:

a) se la facciata non supera i m. 12.00 di lunghezza:
   - altezza fino a m. 7.00: distanza minima m. 3.00
   - altezza fino a m. 8.80: distanza minima m. 4.00
b) se la facciata supera i m. 12.00 di lunghezza la distanza minima di cui alla precedente lett. a) deve essere aumentata di m. 0.30 ogni metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari ai 2/3 dell'altezza dell'edificio.

11.2.1 Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o che assume a suo carico l'intera distanza tra edifici.
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.

11.2.2 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze verso i confini stabiliti al cpv. 2 del presente articolo con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, così da garantire quella tra edifici.
Il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.

11.2.3 Deroga alla distanza verso i confini per sopraelevazioni di edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR (ad esclusione della zona NV) le distanze verso i confini, rispettivamente tra edifici, possono essere mantenute in deroga a quelle stabilite da queste norme d'attuazione, alle condizioni che le distanze minime tra gli edifici siano almeno di m. 6.00 di cui al precedente cpv. 1, che l'altezza dell'edificio non superi m. 7.00 e che tutte le altre disposizioni di PR siano rispettate.

11.3 Distanze per le costruzioni nella zona del Nucleo di vecchia formazione (NV)

11.3.1 Le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione (NV) possono sorgere - se senza aperture - a confine di un fondo contiguo o - se con aperture - ad una distanza di almeno m.1.50, rispettate comunque le seguenti distanze tra edifici:

a) in contiguità o m. 3.00 verso edifici esistenti senza aperture;
b) m. 4.00 verso edifici esistenti con aperture.

Laddove si renda opportuna la conservazione omogenea dei caratteri morfologici ambientali, il Municipio può imporre la contiguità e l'edificazione a confine.
La contiguità preesistente deve in ogni caso essere salvaguardata.

11.3.2 E' riservata la norma particolare di cui all'art. 41.3.

11.4 Distanze per le costruzioni nella zona residenziale particolare a lago (RPL)

Le costruzioni nella zona residenziale particolare a lago (RPL) devono sorgere ad una distanza minima dal confine del fondo adiacente pari a m. 5.00.

11.5 Distanze per costruzioni accessorie

a) Le costruzioni accessorie, di cui all'art. 9.2, possono sorgere, se senza aperture, a confine di un fondo contiguo o, se con aperture, ad una distanza di almeno, m. 1.50.
Esse devono comunque rispettare le seguenti distanze verso edifici principali ubicati sui fondi contigui:
- a confine o m. 3.00 verso edifici esistenti senza aperture;
- a m. 4.00 verso edifici esistenti con aperture.

b) Le costruzioni accessorie parzialmente sotterranee, ossia: interamente coperte di vegetazione e aventi la sola facciata prospiciente l'area pubblica o privata ad uso pubblico o collettivo munita di aperture, come pure le costruzioni interamente sotterranee, possono sorgere a confine del fondo privato contiguo.

11.6 Distanze verso l'area pubblica

11.6.1 Verso piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di un edificio esistente, riservata la norma particolare di cui al successivo punto 11.6.1.1, devono sorgere alle seguenti distanze:

a) almeno quelle determinate dalle linee di arretramento del PR verso la strada di raccolta (definita SR sul piano del traffico) e verso la strada di servizio Tipo l (definita SS 1 sul piano del traffico);
b) almeno m. 6.00 dall'asse della strada di servizio Tipo 2 (definita SS2 sul piano del traffico), ritenuta rispettata la distanza di almeno m. 4.00 dal ciglio della strada;
c) almeno m. 3.00 dal ciglio dei percorsi pedonali con servizio a domicilio autorizzato (definiti PCA sul piano del traffico);
d) almeno m. 2.00 dal ciglio dei percorsi pedonali e dei sentieri ricreativi (definiti PSR sul piano del traffico);
e) almeno m. 5.50 dal ciglio delle strade di cui alle precedenti lett. a), b), c) e d) per le autorimesse aventi l'ingresso prospiciente l'area pubblica o privata aperta al transito pubblico o collettivo.

11.6.1.1 Nella zona del Nucleo di vecchia formazione (NV)

In questa zona, per quanto concerne le distanze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti verso l'area pubblica, valgono gli allineamenti tradizionali.

11.6.1.2 Deroghe alle distanze di cui al precedente punto 11.6.1

a) Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe alla distanza verso le strade pubbliche o aperte al pubblico, tranne per le strade cantonali che sono di competenza dell'Autorità cantonale;
b) le deroghe del Municipio di cui alla precedente lett. a) devono essere approvate dal Dipartimento cantonale competente.

11.7 Verso l'area forestale

La distanza verso l'area forestale deve essere di almeno m. 10.00 con possibilità di deroga, in via eccezionale e sentita l'Autorità competente, a m. 6.00

Art 12 Opere esterne ai fabbricati e loro aspetto esteriore

12.1 Spazi esterni non edificati e recinzioni in generale

a) Gli spazi esterni non edificati compresi tra gli edifici, i fondi privati contigui e l 'area pubblica devono essere tenuti in condizioni decorose ed evitare immissioni nocive a terzi.
b) Le recinzioni formate da assiti in legno o da altri materiali di fortuna similari, che definiscono aspetto indecoroso verso i fondi privati contigui e l'area pubblica, non sono ammesse neppure in via provvisoria.
c) Le recinzioni in filo spinato o comunque quelle che presentano un pericolo per il transito veicolare e pedonale sono proibite.
d) Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi, i disposti della Legge sulle strade.

12.2 Manufatti di cinta e di sostegno.

a) Le distanze per gli edifici, di cui all'art. 11, non si applicano ai manufatti di cinta, cui vengono equiparati i manufatti di sostegno fino all'altezza prescritta per quelli di cinta.

Detti manufatti quindi, come opere piene di qualunque materiale, cancellate, siepi vive, ecc., possono sorgere a confine con il fondo privato contiguo e, se non ne deriva pericolo per la circolazione, con l 'area pubblica.

b) In generale, i manufatti di cinta e di sostegno, possono raggiungere un'altezza massima di m. 1.50 misurata, se i due fondi non sono allo stesso piano, dal piano più elevato.

c) Si richiamano le disposizioni della LE di cui all'art. 41 "Sistemazione del terreno".
d) Divieti e limitazioni di quanto permesso alle precedenti lett. a) e b) possono essere imposti nell'interesse della sicurezza della circolazione come anche per garantire la possibilità di un regolare sgombero della neve e simili.

12.2.1 Opere e manufatti di cinta nella zona residenziale particolare a lago (RPL).

Nella zona RPL le opere di cinta devono essere realizzate preferibilmente a mezzo di siepi, oppure a mezzo di manufatti di diversa natura e consistenza ricoperti però con piante rampicanti o a cespuglio.

12.3 Accessi carrabili

Gli accessi carrabili, di cui all'art. 8.9, devono essere conformi ai disposti dell'art. 47 della Legge sulle strade; essi devono tener conto dei seguenti requisiti:

a) assicurare una buona visibilità ed evitare ogni intralcio alla sicurezza del transito veicolare e pedonale;
b) cancelli e portoni carrabili di accesso agli edifici principali e/o alle autorimesse devono aprirsi verso l'interno delle proprietà ed essere arretrati di almeno m.5.50 dal ciglio delle strade o piazze, rispettivamente dal filo esterno dei marciapiedi;
c) l'imbocco di detti accessi sulle strade deve essere garantito d 'ambo i lati da raccordi di m. 1.50 di raggio. Ove esiste o è previsto un marciapiede, il raggio di cui sopra può essere ridotto di una misura pari alla larghezza del marciapiede stesso;
d) la pendenza massima degli accessi, più particolarmente delle rampe d'accesso, non deve superare il 7% per i primi m. 4.00 di profondità dal ciglio stradale, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede;
e) qualora, per motivi di ordine tecnico, i requisiti di cui alle precedenti lett. b), c) e d) non possono essere rispettati, il Municipio può ammettere l'applicabilità di requisiti differenti e più favorevoli al richiedente, a condizione che la sicurezza del transito veicolare e pedonale sia garantita;
f) di regola, accessi privati lungo strade cantonali non vengono autorizzati; possono essere concesse deroghe solo nei casi in cui detti accessi risultano altrimenti impossibili.

12.4 Tubazioni esterne

Lungo i muri degli edifici confinanti con l'area pubblica, con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione o con area privata destinata a pubblico passaggio, è vietato far sboccare tubazioni conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana.
La posa delle suddette tubazioni lungo le pareti esterne è comunque vietata fino all'altezza di m. 4.00.

Art 13 Autorimesse e posteggi

13.1 Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS - SHV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

a) Abitazioni: 1 posto ogni appartamento; in ogni caso 1 posto ogni 100 mq di superficie utile lorda
b) Uffici e negozi: 1 posto ogni 30 mq di superficie utile lorda di uffici e 1 posto ogni 50 mq di superficie utile netta di negozi
c) Laboratori, fabbriche, depositi: il numero dei posti è determinato caso per caso in proporzione al personale occupato. Di regola vale la norma di 1 posto ogni dipendente.
d) Alberghi: l posto ogni 3 letti
e) Motel: l posto ogni camera
f) Ristoranti e bar: 1 posto ogni 4 posti a sedere o 8 mq di superficie utile lorda
g) Sale di spettacolo: 1 posto ogni 1 5 posti a sedere
h) Scuole: 1 posto ogni aula di classe
i) Ospedali, cliniche: 1 posto ogni 8 letti

13.2 Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico-ambientali del nucleo (NV).

13.3 In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno

Art 14 Aree di svago

14.1 Per edifici d'abitazione con più di cinque appartamenti deve essere sistemata sul fondo privato un'area di svago pari almeno al 15% della superficie utile lorda, soleggiata e discosta dal traffico, dotata di adeguata vegetazione, da destinare durevolmente a tale scopo.

14.2 Ove sia possibile, il Municipio può imporre la creazione di aree di svago che servano contemporaneamente a più edifici di abitazione.

14.3 Se la creazione di aree di svago private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo del 25% del costo di costruzione dell'area di svago, compreso il valore del terreno.

Art 15 Costruzione di strade private

Le strade private devono essere concepite in modo tale che, in caso di lottizzazione, tutte le nuove particelle siano convenientemente servite. Il numero di accessi alle strade pubbliche deve essere limitato al minimo indispensabile e deve essere autorizzato dall'Autorità competente.

Art 16 Tetti

In generale

16.1 Sopra i tetti possono sorgere unicamente i corpi tecnici, di cui al seguente art.17.

Tetti a falde

16.2 Di regola i tetti a falde non devono avere una pendenza superiore al 35 %.

Art 17 Corpi tecnici

17.1 Vanno considerati corpi tecnici quei manufatti sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.
Ad esempio sono considerati tali i vani per le scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza, condotte per aerazioni e simili.
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

L'altezza massima non deve comunque superare i m. 2.00 a partire dalla quota superiore rustica della soletta di copertura e l'occupazione dovrà al massimo essere pari al 15% della superficie lorda del tetto.

17.2 Sono riservate inoltre le norme di cui ali 'art. 41.2 lett. e.

Art 18 Protezione dalle immissioni di rumore e limitazione delle emissioni foniche

18.1 Protezione contro l 'inquinamento fonico.
I gradi di sensibilità ai rumori in base all'art. 43 della Ordinanza federale del 15 dicembre 1986 contro l 'inquinamento fonico (OIF), sono stabiliti nel modo seguente:

a) grado II per le zone del nucleo di vecchia formazione (NV), residenziale estensiva (R2), residenziale particolare a lago (RPL) e EP (casa comunale, chiesa e organismi religiosi e rifugio collettivo di protezione civile);
b) grado III: per la zona agricola (Ag).

18.2 Limitazione delle emissioni foniche.

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti o trasformazioni sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzati soltanto nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.
2. I nuovi impianti, come laboratori artigianali, attività agricole e commerciali con depositi di varia natura e consistenza, infrastrutture per il traffico, attrezzature tecniche per gli edifici e per altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno, sono autorizzati soltanto se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori di pianificazione attribuiti secondo i gradi di sensibilità alla parte di territorio nella quale risulta ubicato l'impianto medesimo come pure a quella del territorio limitrofo.
   Per la valutazione del carico fonico bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto

Art 19 Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti

Il proprietario è responsabile verso i terzi per ogni conseguenza derivante dalle opere eseguite o in corso d'esecuzione. In particolare il proprietario, il direttore dei lavori e le imprese esecutrici - o gli incaricati dell'esecuzione dell'opera - sono responsabili del cantiere e dei posti di lavoro per tutte quelle misure atte a salvaguardare l'incolumità dei propri dipendenti e dei terzi ed a ridurre al minimo gli inconvenienti per rumori, scosse, esalazioni, polvere, ecc.

In caso di inosservanza di tali norme il Municipio può ordinare la sospensione dei lavori sino all'adozione da parte dei responsabili dei necessari provvedimenti.

Art 20 Opere sotterranee

Il Comune può costruire nei terreni destinati alle future strade e sulle zone d'espropriazione previste dal PR condutture e manufatti sotterranei (ad esempio fognatura, acqua potabile, cavi elettrici) o opere di preparazione per le costruzioni previste, risarcendo integralmente ai proprietari i danni che ne risultano.

Art 21 Edificazioni a cavallo di confini

Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse solo se sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.

Art 22 Edificazioni nell'area soggetta a obblighi di arretramento dalle strade comunali

22.1 l riattamenti o la sistemazione di stabili esistenti, come pure qualsiasi esecuzione di costruzioni secondarie (distributori di benzina, rampe, scalinate, posteggi e simili) o di costruzioni seminterrate o sotterranee nell'area compresa tra il confine dell'area pubblica comunale e la linea d 'arretramento o nella distanza minima di confine, ad eccezione delle opere di manutenzione, sono soggetti a speciale autorizzazione del Municipio.

22.2 L'esecuzione delle opere di cui al primo capoverso può essere autorizzata dal Municipio dietro speciale convenzione da sottoscrivere dal proprietario, che escluda, in particolare, la pretesa di ogni indennità nel caso d'espropriazione dell'area medesima a seguito d'allargamenti stradali o altra esecuzione d 'opera pubblica.

Art 23 Trasformazioni di edifici esistenti in zona a diversa destinazione

Per edifici esistenti con caratteristiche o destinazioni diverse da quelle previste dalla zona sono autorizzate solo le opere rese necessarie dall'uso normale, per la conservazione dell'immobile, per la tutela dell'igiene o le migliorie che non comportano modificazioni alle strutture esterne delle costruzioni, oltre alle opere imposte dalla legge o da provvedimenti amministrativi da parte delle competenti autorità.

Art 24 Laboratori artigianali e industriali

Per i laboratori artigianali e i depositi vari sono inoltre applicabili le relati ve norme della vigente legislazione federale e cantonale in materia.

Art 25 Depositi e discariche di materiali di qualsiasi genere

Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere. Eccezion i possono essere accordate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione.
E' riservata la facoltà al Cantone di designare aree di deposito o discariche localizzate da una pianificazione d'ordine sovracomunale.

Art 26 Stalle e costruzioni analoghe

26.1 La costruzione di nuove stalle, di porcili e simili o l 'erezione di letamai nelle zone NV, R2 e RPL, così definite dal PR, sono vietate.

26.2 Per il resto sono comunque applicabili le relative norme di diritto cantonale, segnatamente della vigente Legge sanitaria.

Art 27 Indici e loro utilizzazione

27.1 Gli indici di sfruttamento e di occupazione sono stabiliti come indici massimi; non vi è quindi obbligo alla realizzazione totale degli indici previsti per le diverse zone.

27.2 Lo sfruttamento massimo è inoltre subordinato alle limitazioni d'altezza e alle distanze prescritte.

27.3 Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.
In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Art 27bis Costruzioni a gradoni

1 Edifici articolati in più gradoni, disposti a quote diverse sulla verticale del pendio (costruzioni a gradoni), sono ammessi nella zona residenziale estensiva.

2 Gli edifici a gradoni devono soddisfare le seguenti condizioni:
   a) numero massimo di gradoni: 2;
   b) altezza massima verso valle di ogni singolo gradone: m 7.50; in particolare:
      - altezza del gradone inferiore: misurata dal terreno sistemato al parapetto;
      - altezza del gradone superiore: misurata dalla copertura del gradone sottostante al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto;
   c) altezza massima delle facciate laterali: secondo le norme di zona;
   d) rientranza minima tra un gradone e l'altro: m 12.00;
   e) larghezza massima delle facciate rivolte verso valle: m 16.00;
   f) copertura dei gradoni: piana e sistemata a verde (strato di terra minimo: m 0.25):
      - per almeno il 50% della superficie se il gradone è accessibile (terrazza/tetto)
      - per il 100% della superficie se il gradone non è accessibile (tetto);
   g) di principio il terreno ai lati della costruzione a gradoni deve riproporre o conservare la morfologia del terreno naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati o terrazze.

CAPO III: NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI

Art 28 Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone, che ne precisa i caratteri, i tipi di costruzione, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art 29 Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone:

A.
Bo - Area forestale
Ag - Zona agricola
RL - Zona di salvaguardia della riva del lago

B.
NV - Zona del nucleo di vecchia formazione
R2 - Zona residenziale estensiva
RPL - Zona residenziale particolare a lago

C.
EAP - Zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art 30 Definizione

Il piano del paesaggio stabilisce il genere d'utilizzazione del territorio non edificabile e precisa i vincoli di protezione naturalistica e paesaggistica all'interno dello stesso.

Art 31 Area forestale Bo[1]

31.1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

31.2 Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv. 2 e 13 Lfo.
Per il resto del territorio comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.

31.3 In caso di dissodamento la superficie dissodata deve venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.

31.4 Se in seguito ad accertamento, l'Autorità forestale non riconoscesse più il carattere boschivo di una superficie designata dal piano quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa con una specifica variante di PR.

31.5 Distanza delle costruzioni dall'area forestale: vedi art. 11.7.

Art 32 Zona agricola Ag

32.1 La zona agricola, indicata con colore verde-oliva, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

32.2 Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili all'esercizio dell'agricoltura.
Le eccezioni, in conformità degli Art. 2 LPT e 71-76

32.3 LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

[1] Modificato con decisione del CdS no. 6590 del 21.12.2022

Art 33 Zona di salvaguardia della riva del lago RL

33.1 La zona di salvaguardia della riva del lago, indicato con tratteggio grigio/rosa, si estende al dominio pubblico, nonché al territorio compreso tra il lago e la linea di arretramento per la salvaguardia della riva lago tracciata con piccoli tratti intercalati a due punti.

33.2 Per questa zona valgono le seguenti disposizioni:

a) Sono vietate le costruzioni di ogni genere.

b) Per gli edifici esistenti sono autorizzate solo le opere rese necessarie dall'uso normale, per la conservazione dell'immobile, per la tutela dell'igiene o le migliorie che non comportano modificazioni alle strutture esterne delle costruzioni, oltre alle opere imposte dalla Legge o da provvedimenti amministrativi da parte delle competenti autorità.

c) La superficie della zona può entrare nel computo degli indici edificatori di sfruttamento e di occupazione della retrostante zona RPL, di cui all'Art. 43 delle presenti Norme di Attuazione.

d) E' vietato qualsiasi tipo di intervento che potrebbe comportare una degradazione dei valori paesaggistici e naturalistici, come: le modificazioni del terreno, la formazione di muri di cinta, il deposito di materiale o altro, la formazione di posteggi di ogni genere, il drenaggio del terreno, la sosta anche temporanea di roulottes, tende e simili, lo stazionamento e l 'approdo fuori dai punti autorizzati a tale scopo.

e) La vegetazione di ripa - canneti in particolare - e quella d'alto fusto sull'entroterra sono protette.
Il taglio d 'alberi d'alto fusto è soggetto a permesso, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali. In generale sono da evitare tutte quelle nuove piantagioni che, per la loro natura e distribuzione sul territorio, ostacolano la vista verso il lago per un lungo tratto o ne alterano il significato ambientale.

f) Possono essere concesse deroghe per opere di interesse pubblico o per misure di salvaguardia e il ripristino dei valori paesaggistici e naturalistici, se motivi d'urgenza lo impongono.

g) E' vietata la formazione di nuovi impianti per lo stazionamento di natanti al di fuori delle zone previste per tale scopo. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, può proporre la rimozione di quegli impianti già esistenti fuori del Demanio pubblico.

Art 34 Protezione della falda freatica e delle sorgenti

34.1 Per le sorgenti captate e i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal CdS conformemente all'Art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l 'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei Settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).

34.2 Le misure di risanamento sono fissate dall'Autorità cantonale competente.

34.3 Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'Art. 33 LALIA.

Art 35 Idrografia

Tutte le opere o i lavori che abbiano influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente devono tener conto degli obiettivi di protezione formale e ambientale dei corsi d'acqua.
In particolare deve essere salvaguardata l'integrità e l'accessibilità alle rive.
Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 35 bis Idrografia

1 La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) e l'art. 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc). L'obiettivo della definizione dello spazio riservato alle acque è di garantire le

funzioni naturali delle acque e degli ambienti ad esse correlati, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e delle superfici a loro prossime.

2 Al suo interno è consentito realizzare unicamente interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

3 Nelle zone densamente edificate e su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particella edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione di zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

4 In corrispondenza dei corsi d'acqua intubati che non possono essere rimessi a cielo aperto, è stata stabilita una distanza di arretramento tecnico da applicare su ogni lato del tubo/manufatto.
Per i tratti di corsi d'acqua intubati di cui non si conosce la precisa posizione e che non possono essere rimessi a cielo aperto, una volta accertata la posizione del tracciato è stabilito un arretramento tecnico di almeno 3 metri più il diametro del tubo/manufatto sui ogni lato.
All'interno dell'arretramento tecnico è vietata l'edificazione e la costruzione di manufatti.
Si tratta di una misura preventiva per poter intervenire per la manutenzione del tratto intubato del corso d'acqua.
Lo spostamento delle tratte intubate è possibile unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.

5 Nell'area forestale, lungo i corsi d'acqua per i quali non è definita la zona di protezione delle acque di superficie, la realizzazione di impianti conformi alla destinazione di zona è soggetta al rispetto delle distanze minime stabilite dall'art. 41a cpv. 2 OPAC.

Art 36 Beni culturali

36.1 Il bene culturale segnalato sul PR è l 'Oratorio di San Bernardo, ubicato sulla part. 107.

36.2 I proprietari di questo bene hanno l'obbligo di provvedere alla sua conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso. Allo scopo di difenderne la visibilità e la prospettiva, il Municipio può prescrivere speciali distanze e altre norme particolari.

36.3 Restano riservati i disposti legislativi in materia di monumenti storici e artistici.

Art 37 Tutela dei ritrovamenti archeologici

37.1 I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici 26 gennaio 1942.

37.2 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 (artt. 1-3).
Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1).
Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).
Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

Art 38 Visuali continue

38.1 Le visuali continue indicate sul PR definiscono settori di protezione. Per la loro salvaguardia può essere stabilita l'esatta ubicazione degli edifici e delle alberature d'alto fusto come pure possono essere imposte limitazioni di altezza e di distanza verso i confini.

38.2 Il limite superiore massimo delle costruzioni situate a valle della visuale continua, considerata panoramica, non deve oltrepassare la linea di vista determinata da un angolo di visuale misurato a m. 1.50 sulla verticale al ciglio della strada.

Art 39 Componenti naturali e paesaggistiche

Il valore degli elementi naturali riportati nel PR, nonché la loro possibile utilizzazione sono confermati mediante le seguenti disposizioni normative.

39.1 Elementi naturali e strutture protette.

39.1.1 Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti o gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.
Essi sono:
a) i singoli alberi;
b) il muro a secco in zona Roncaccio-Casaccia;
c) i corsi d'acqua ad alveo naturale;
d) i canneti.

39.1.2 In generale sono vietati qualsiasi manomissione o intervento che possano modificare l 'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico.
Eccezioni sono soggette a speciale autorizzazione del Municipio.

39.1.3 Sorveglianza
Le condizioni degli elementi naturali protetti possono essere regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede a organizzare eventuali interventi di gestione, qualora risultassero necessari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dall'Autorità cantonale competente.

B. PIANO DELLE ZONE

Art 40 Definizione

Il Piano delle zone stabilisce il genere d'utilizzazione del territorio edificabile.

Art 41 Zona del nucleo di vecchia formazione NV

41.1 La zona del nucleo di vecchia formazione, indicata con colore seppia, si estende all'agglomerato più antico di particolare interesse ambientale, nonché alle immediate adiacenze che ne completano l'immagine.

41.2 Nel territorio in questione le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le trasformazioni, i riattamenti e gli ampliamenti devono essere risolti adeguando le oggettive, intrinseche nuove destinazioni d'uso, dimensioni funzionali e caratterizzazioni formali alle adiacenti strutture architettoniche e ai caratteri morfologici del tessuto ambientale preesistenti, aree scoperte comprese.
Affinché i termini fisici tridimensionali degli interventi ammessi siano strettamente appropriati al contesto del nucleo più antico di Carabietta e omogenei, quindi, con le relative volumetrie, con i principali partiti architettonici e gli accessori funzionali e decorativi, si richiede il rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

a) Il tetto deve essere a falde.
b) La copertura del tetto deve essere eseguita con coppi o con tegole in laterizio ondulate di colore rosso.
c) In caso di ricostruzione dei soli tetti e allo scopo di migliorare le condizioni igieniche dei piani sottotetto, il filo superiore delle gronde e dei colmi può eccedere di m. 0.50 quello preesistente.
d) Per lo stesso motivo trascritto alla precedente lett. c) del presente articolo, è consentita la costruzione di lucernari sui tetti per dare luce a vani sottostanti. Tali lucernari dovranno però avere dimensioni non superiori a m. 0.60 x 0.40 e non potranno sporgere più di m. 0.20 dalla superficie dei tetti.
e) Tra i corpi tecnici descritti all'art. 17, quelli relativi ai torrini per ascensori sono vietati.
f) Le murature esterne devono essere intonacate oppure costituite da pietrame a superficie irregolare e lasciato in vista.
g) In caso di chiusura esterna delle finestre, la stessa deve essere formata unicamente da gelosie.
h) Tutte le domande di costruzione nella zona devono essere accompagnate da una documentazione cartografica e fotografica della situazione esistente e da un'accurata specifica dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare.
i) Le autorimesse, se previste, devono essere ubicate all'interno dell'edificio di proprietà e devono, inoltre, essere distribuite in modo da non turbare la composizione delle facciate.

41.3 Per assicurare l'organicità formale dell'ambiente che attornia l'agglomerato più antico di Carabietta lungo il versante nord è stabilito che ogni nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, trasformazione e ampliamento ammesso sul fondo mapp. 90, sia realizzato nella parte di proprietà compresa tra il percorso pedonale mapp. 94 e la "linea delle costruzioni" definita sul piano.
Sulla parte non edificabile del fondo citato è comunque ammessa la realizzazione di arredi di superficie d'ordine ricreativo o ornamentale, che servono quali contorno alla costruzione principale e arredo del giardino.

Art 42 Zona residenziale estensiva

42.1 La zona residenziale estensiva, indicata con colore arancione, si estende a parte del territorio giurisdizionale dove è ammessa la costruzione di edifici residenziali, anche plurifamiliari, risolti in gruppi di appartamenti, in unità edilizie contigue, ad atrio e si mili, con locali inclusi e annessi destinati a attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille, purché il loro carattere non risulti in palese contrasto con la destinazione della zona stessa e delle zone confinanti.

42.2 Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) indice di sfruttamento: 0.4
b) indice di occupazione: 30%
c) altezza degli edifici: massimo m. 7.00

c1) Alfine di ottenere un miglioramento delle caratteristiche degli edifici, sia per le loro qualità abitative, sia per la loro sistemazione ambientale e la cui superficie edificata risulta distribuita su parti di territorio aventi una pendenza media superiore al 40%, è autorizzato un aumento dell'altezza degli edifici stessi pari ad un massimo di m. 1.80.

42.3 Per assicurare l 'organicità formale dell'ambiente esterno all'agglomerato più antico di Carabietta lungo i l versante nord, è stabilito che ogni intervento edilizio ammesso sul fondo mapp. 263 sia realizzato nella parte di proprietà compresa tra il ciglio del percorso pedonale con servizio a domicilio autorizzato (PCA) - mapp. 89-e la "linea delle costruzioni" definita sul piano.
La superficie complessiva del mapp. 263 rientra comunque nel computo degli indici edificatori di sfruttamento e di occupazione stabiliti per la zona R2.
Sulla parte di proprietà non edificabile è inoltre ammessa la realizzazione di arredi di superficie d'ordine ricreativo e ornamentale, che servono quali contorno alla costruzione principale e arredo del giardino.

Art 43 Zona residenziale particolare a lago RPL

43.1 La zona residenziale particolare a lago, indicata con colore rosa, si estende all'area compresa tra la strada di raccolta (SR) e la linea d'arretramento per la salvaguardia della riva lago.

43.2 Nella zona RPL sono ammessi edifici e attrezzature a carattere residenziale e d'interesse pubblico e comunitario, nonché le attrezzature relative a quelle attività le cui possibili immissioni sono solo di natura aleatoria.

43.3 Anche per questa zona sono validi i criteri di protezione di cui all'Art. 33 delle presenti Norme di Attuazione.

43.3.1 In particolare e per assicurare l'organicità formale della riva del lago, la lunghezza delle facciate deve risultare adeguata all'ambiente circostante e non deve costituire un eccessivo ingombro per la vista verso e dal lago.

A tale scopo il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può imporre la conformazione planivolumetrica dell'edificio oggetto dell'istanza di costruzione.

43.4 Per la zona RPL valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) indice di sfruttamento: 0.3
b) indice di occupazione: 20%
c) altezza degli edifici: massimo m. 7.00

c1) Nel caso in cui la costruzione proposta si trovi distribuita su parti del territorio avente una pendenza media superiore al 30% ca., allo scopo specifico di rendere possibile un miglioramento obiettivo delle caratteristiche degli edifici stessi, visto sotto l'aspetto sia della qualità dell'abitare e sia del rapporto organico con l 'ambiente circostante, è autorizzato un aumento dell'altezza degli edifici stessi pari ad un massimo di m. 1.80.

d) E' richiesta un'area verde attrezzata pari almeno al 40% della SEF.

43.5 In corretto rapporto con il contesto dei settori particolari della zona considerata, i quali non si prestano in tutta evidenza ad un incremento dei contenuti insediativi, sia per le intrinseche particolarità morfologiche e funzionali, sia per la generale esiguità delle superfici di proprietà in essi contenuti, sui fondi mapp. 69, 72, 76, 77, 80, 81, 1 97, 198, 199 e 230 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni.
Allo scopo di tutelare però l'utilizzazione residenziale degli edifici esistenti sui fondi citati, sono ammessi interventi di manutenzione e di riattazione. E' permessa anche la formazione di nuovi arredi di giardino, quali pergolati, eventuali posteggi, ecc. a condizione che l'ambientamento e la salvaguardia della zona, della vegetazione pregiata

C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art 44 Finalità

Il piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico localizza le superfici che sono destinate o che devono rimanere destinate a scopi d'interesse pubblico al fine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.

Art 45 Zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP

45.1 Nella zona EAP (zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico - indicata con colori grigio per gli edifici e verde prato per le attrezzature) la tipologia edilizia come pure la di stanza minima dal confine del fondo adiacente sono determinate dallo scopo delle costruzioni.

45.2 Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti e simili, si devono tenere in giusta considerazione le misure in favore degli invalidi secondo i disposti della LE.

D. PIANO DEL TRAFFICO

Art 46 Finalità

46.1 Il piano del traffico organizza la rete viaria alfine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico del traffico.

46.2 Esso indica gli elementi più importanti della rete regionale dei trasporti, la rete delle strade locali esistenti e progettate, gli arretramenti, gli allineamenti e i parcheggi pubblici.

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art 47 Finalità

47.1 Il piano dei servizi tecnologici delimita e definisce i servizi pubblici, come canalizzazione, acquedotto e simili, per i quali valgono i rispettivi regolamenti.

47.2 Il piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.

CAPO IV ATTI COMPLEMENTARI

1) COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

Detto documento di base per la pianificazione, con riferimento al PR comunale, è stato allestito secondo i disposti dell'art. 21 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) del 2 ottobre 1989 e così allegato alla presente variante di PR.

2) REGISTRO DEGLI INDICI