

NORME D'ATTUAZIONE
DEL
PIANO REGOLATORE
DEL
COMUNE DI CARABIETTA

Aggiornamenti:

- Gennaio 1990
- Ottobre 1990
- Approvato dal Consiglio di Stato come alla ris.n. 4020 del 19.05.1992
- Gennaio 2002
- Dicembre 2005
- Approvato dal Consiglio di Stato come alla ris.n. 6164 del 20.12.2005

INDICE

	Articolo	Pagina
CAPO I. Norme introduttive		1
Base legale	1.1	1
Legislazione applicabile	1.2	1
Comprensorio	2	1
Componenti	3	1
Obiettivi del PR	4	2
CAPO II. Norme edificatorie generali		
Condizioni per l'edificabilità di un fondo	5	2
Destinazione degli edifici di abitazione	6	3
Siti, paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	7	3
Definizioni	8	
<i>Definizioni contenute nella legge edilizia</i>	8.1	4
<i>Lunghezza della facciata</i>	8.2	4
<i>Linea d'arretramento</i>	8.3	4
<i>Linea delle costruzioni (o allineamento)</i>	8.4	4
<i>Riattamento</i>	8.5	4
<i>Trasformazione</i>	8.6	4
<i>Ricostruzione</i>	8.7	5
<i>Ampliamento</i>	8.8	5
<i>Accessi</i>	8.9	5
Costruzioni accessorie	9	5
Strada privata adibita a pubblico transito	10	6
Distanze	11	
<i>Distanze verso edifici sorti prima dell'adozione del PR (caso particolare)</i>	11.1	6
<i>Distanze verso i confini</i>	11.2	6
<i>Contiguità ed edificazione a confine</i>	11.2.1	6
<i>Convenzione tra privati</i>	11.2.2	7
<i>Deroga alla distanza verso i confini per sopraelevazioni di edifici esistenti</i>	11.2.3	7
<i>Distanze per le costruzioni nella zona del Nucleo di vecchia formazione (NV)</i>	11.3	7
<i>Distanze per le costruzioni nella zona residenziale a lago (RPL)</i>	11.4	8

<i>Distanze per costruzioni accessorie</i>	11.5	8
<i>Distanze verso l'area pubblica</i>	11.6	
<i>Verso piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo</i>	11.6.1	8
<i>Nella zona del Nucleo di vecchia formazione</i>	11.6.1.1	9
<i>Deroghe alle distanze di cui al precedente punto 11.6.1</i>	11.6.1.2	9
<i>Verso i corsi d'acqua</i>	11.6.2	9
<i>Verso l'area forestale (Bo)</i>	11.7	9
<i>Opere esterne ai fabbricati e loro aspetto esteriore</i>	12	
<i>Spazi esterni non edificati e recinzioni in generale</i>	12.1	9
<i>Manufatti di cinta e di sostegno</i>	12.2	10
<i>Opere e manufatti di cinta nella zona residenziale particolare a lago (RPL)</i>	12.2.1	10
<i>Accessi carrabili</i>	12.3	11
<i>Tubazioni esterne</i>	12.4	11
<i>Autorimesse e posteggi</i>	13	12
<i>Aree di svago</i>	14	13
<i>Costruzione di strade private</i>	15	13
<i>Tetti</i>	16	
<i>In generale</i>	16.1	13
<i>Tetti a falde</i>	16.2	13
<i>Corpi tecnici</i>	17	13
<i>Protezione dalle immissioni di rumore e limitazione delle emissioni foniche</i>	18	
<i>Protezione contro l'inquinamento fonico</i>	18.1	14
<i>Limitazione delle emissioni foniche</i>	18.2	14
<i>Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti</i>	19	15
<i>Opere sotterranee</i>	20	15
<i>Edificazioni a cavallo di confini</i>	21	15
<i>Edificazioni nell'area soggetta a obblighi di arretramento dalle strade comunali</i>	22	15
<i>Trasformazioni di edifici esistenti in zona a diversa destinazione</i>	23	16
<i>Laboratori artigianali e industriali</i>	24	16
<i>Depositi e discariche di materiali di qualsiasi genere</i>	25	16
<i>Stalle e costruzioni analoghe</i>	26	16
<i>Indici e loro utilizzazioni</i>	27	17

CAPO III. Norme e disposizioni edificatorie particolari

Finalità	28	17
Elenco delle zone	29	17

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Definizione		18
Area forestale Bo	31	18
Zona agricola Ag	32	19
Zona di salvaguardia della riva del lago RL	33	19
Protezione della falda freatica e delle sorgenti	34	20
Idrografia	35	21
Beni culturali	36	21
Tutela dei ritrovamenti archeologici	37	21
Visuali continue	38	22
Componenti naturali e paesaggistiche	39	22
<i>Elementi naturali e strutture protetti</i>	<i>39.1</i>	<i>22</i>
<i>Sorveglianza</i>	<i>39.1.3</i>	<i>23</i>

B. PIANO DELLE ZONE

Definizione	40	23
Zona del nucleo di vecchia formazione NV	41	23
Zona residenziale estensiva R2	42	25
Zona residenziale particolare a lago RPL	43	26

C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Finalità	44	27
Zona per edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP	45	27

D. PIANO DEL TRAFFICO

Finalità	46.1	28
Contenuto	46.2	28

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Finalità	47.1	28
Contenuto	47.2	28

CAPO IV.ATTI COMPLEMENTARI

1. Compendio dello stato dell'urbanizzazione 29
2. Registro degli indici

CAPO I.

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1.1 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 del 29 gennaio 1991 (RLALPT).

Legislazione applicabile

1.2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la Legge edilizia cantonale 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.O.), 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 della facciata.*

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine e che circonda 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 siano 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 $\frac{2}{3}$ 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;
- 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 1 (definita SS1 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.

11.6.2 *Verso i corsi d'acqua*

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno m. 6.00. Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dall'Autorità competente.

11.7 *Verso l'area forestale (Bo)*

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 simili, 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.
 Si richiamano le disposizioni della LE di cui all'art. 41 "Sistemazione del terreno".
- c) 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

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) <i>abitazioni</i> | 1 posto ogni appartamento;
in ogni caso 1 posto ogni 100 mq di superficie utile lorda |
| b) <i>uffici e negozi</i> | 1 posto ogni 30 mq di superficie utile lorda di uffici e 1 posto ogni 50 mq di superficie utile netta di negozi |
| c) <i>laboratori, fabbriche, depositi</i> | 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) <i>alberghi</i> | 1 posto ogni 3 letti |
| e) <i>motel</i> | 1 posto ogni camera |
| f) <i>ristoranti e bar</i> | 1 posto ogni 4 posti a sedere o 8 mq di superficie utile lorda |
| g) <i>sale di spettacolo</i> | 1 posto ogni 15 posti a sedere |
| h) <i>scuole</i> | 1 posto ogni aula di classe |
| i) <i>ospedali, cliniche</i> | 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).
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, torrioni 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 all'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.

- Misure di sicurezza nelle costruzioni e provvedimenti*
- Art. 19
- 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.
- Opere sotterranee*
- Art. 20
- 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.
- Edificazioni a cavallo di confini*
- Art. 21
- Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse solo se sia provato che è in corso la procedura di riunione dei fondi.
- Edificazioni nell'area soggetta a obblighi di arretramento dalle strade comunali*
- Art. 22
- 22.1 I 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.

Trasformazioni di edifici esistenti in zona a diversa destinazione

Art. 23

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.

Laboratori artigianali e industriali

Art. 24

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

Depositi e discariche di materiali di qualsiasi genere

Art. 25

Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere.

Eccezioni 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.

*Indici e loro
utilizzazioni*

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

Art. 27

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.

CAPO III.

NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI

Finalità

Art. 28

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.

Elenco delle zone

Art. 29

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

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.

*Area forestale
Bo*

Art. 31

- 31.1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel piano a titolo indicativo.
- 31.2 ... (non approvato dal Consiglio di Stato) ...
“Il margine del bosco a contatto con le zone edificabili, indicato graficamente con linea continua sormontata da punteggiatura spessorata, ha invece valore vincolante per la durata del PR, conformemente all'art. 10 cpv. 2 LFo.”
- 31.3 In caso di dissodamento, la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
- 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.
- 31.5 L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR.

Zona agricola
Ag

Art. 32

- 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. 24 LPT e 71-76 LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
- 32.3 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Zona di salvaguardia
della riva del lago
RL

Art. 33

- 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.

*Protezione della
falda freatica e
delle sorgenti*

Art. 34

- 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.

Idrografia

Art. 35

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. 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.

Tutela dei ritrovamenti archeologici

Art. 37

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).

Visuali continue

Art. 38

- 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.

Componenti naturali e paesaggistiche

Art. 39

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

Definizione

Art. 40

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

Zona del nucleo di vecchia formazione NV

Art. 41

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

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 simili, con locali inclusi e annessi destinati a attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille, purchè 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) Al fine 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 il 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

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, 197, 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 e dei passaggi pedonali lo consentano.

C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Finalità

Art. 44

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.

*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 distanza 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 al fine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico del traffico.
- Contenuto* 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.
- Contenuto* 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*