PIANO REGOLATORE DELLA SEZIONE CARABBIA, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME GENERALI....4
1 Base legale, scopi e principi - Legislazione applicabile....4
2 Oggetto d'applicazione del PR....4
3 Componenti....4
4 Suddivisione del territorio in zone....5
5 Distanza tra edifici....5
6 Distanza dai confini....5
7 Distanza del bosco....6
8 Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....6
8bis Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....7
8ter Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....8
9 Distanza dalle strade....8
10 Linee di arretramento particolari....9
11 Costruzioni accessorie....9
12 Costruzioni sotterranee....10
13 Manufatti di cinta e muri di sostegno, terrapieni e scarpate, ostacoli alla visuale....10
14 Indici e loro utilizzazione....11
15 Altezza dei locali d'abitazione....11
16 Tracciamenti e rilievi del terreno....11
17 Superfici di circolazione veicolare e pedonale....12
18 Autorimesse e posteggi....12
CAPITOLO II - ZONE EDIFICABILI....13
19 Zona del nucleo....13
20 Zona residenziale....14
20bis Comparto residenziale soggetto a regolamentazione particolare....15
22 Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico....16
CAPITOLO III - TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI....18
23 Utilizzazione del suolo....18
23a Zona artigianale Ar....18
24 Zona forestale....18
25 Zona agricola....19
26 Zona di protezione del paesaggio....19
27 Singole componenti naturali del paesaggio degne di protezione....19
28 Edifici fuori delle zone edificabili....20
CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI....24

29 Gradi di sensibilità ai rumori....24
30 Zona di protezione delle sorgenti di Molago....24
31 Beni culturali e zone di protezione dei monumenti....24
32 Beni archeologici e zone di interesse archeologico....25
33 Zona di pericolo balistico....25
34 Manutenzione dei fondi....26
CAPITOLO V - NORMA FINALE....27
35 Validità delle NAPR....27
Allegati....28
Allegato Art. 20....29

CAPITOLO I - NORME GENERALI

1 Base legale, scopi e principi - Legislazione applicabile

1 Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio comunale in conformità alle disposizioni della LALPT e della LPA, perseguendo gli scopi e i principi definiti dagli articoli 1 e 3 della LPT.

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sulla tutela dei valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano la materia.

3 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme fanno stato i disposti della LAC Titolo II Capitolo III.

2 Oggetto d'applicazione del PR

Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi che riguardano l'utilizzazione del suolo e la protezione del paesaggio.

3 Componenti

Il PR si compone:
a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000
- Piano delle zone, in scala 1:2'000;
- Piano del traffico e delle zone di interesse pubblico, in scala 1:2'000;
- Piano del nucleo, in scala 1:500;
- Piano delle infrastrutture pubbliche, in scala 1:2'000.

b) delle presenti norme di attuazione;

c) dei rapporti di pianificazione datati giugno 2003 e aprile 2006 con annesso il programma di attuazione delle opere previste da PR.

d) del catalogo tipologico del nucleo di Carabbia, con annesso rilievo fotografico.

4 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Carabbia è suddiviso nelle seguenti zone:
- Zona del nucleo;
- Zone residenziali;
- Zone di interesse pubblico (EAP);
- Aree di posteggio;
- Aree di circolazione pubblica;
- Aree forestali;
- Zone agricole;
- Zone con ambienti ed elementi naturali protetti.

5 Distanza tra edifici

1 Ove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:
- nel nucleo 3,00 m da un edificio senza aperture, rispettivamente 4,00 m da un edificio con aperture.
- nelle altre zone 6,00 m.

2 Nella zona del nucleo gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri secondo le disposizioni dell'Art. 19 delle presenti norme, anche quando le suddette distanze non sono rispettate.

3 Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un frabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono esse equamente considerati.

6 Distanza dai confini

1 Ove non sia diversamente stabilito la distanza minima da un fabbricato al confine di un fondo è di 3,00 m (ad eccezione del nucleo).

2 Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere eretti fabbricati senza aperture anche a confine, previo consenso del vicino; quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro oppure alla distanza prevista dall'Art. 5 delle presenti norme.

3 I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici. Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e completamento del Codice Civile Svizzero circa l'appoggio al fabbricato altrui e il riscatto dell'area intermedia (Art. 121 e 122 LAC). L'accordo fra i privati va iscritto nel Registro comunale degli indici.

7 Distanza del bosco

1 La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,00 m.

2 Per consentire l'effettiva edificabilità dei fondi il Municipio, con il consenso dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,00 m.

8 Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA

I. Definizione

Per garantire le funzioni naturali delle acque, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e, come pure la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, è definito lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua superficiali ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc, art. 36a) del 24 gennaio 1991 e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a) del 28 ottobre 1998.

II. Principi

1 Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione delle acque di superficie. Lo SRCA viene riportato sul piano delle zone ed ha carattere vincolante.

2 Lo SRCA si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate dallo SRCA possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo, o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.

3 In assenza della delimitazione dello SRCA, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

III. Sistemazione e sfruttamento estensivi dello SRCA

1 Per la sistemazione e lo sfruttamento estensivi dello SRCA fanno stato le disposizioni dell'art. 41c OPAc, in particolare:

a) nello SRCA è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (vedi art. 41c cpv. 1 OPAc). Sempreché non vi si oppongano interessi preponderanti, l'autorità può inoltre autorizzare, in particolare:
   - impianti conformi alla destinazione della zona in zone densamente edificate;
   - impianti conformi alla destinazione della zona al di fuori di zone densamente

edificate su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particelle edificate;
- piccoli impianti per l'utilizzazione delle acque;

b) sono ammesse misure contro l'erosione naturale delle sponde dei corsi d'acqua soltanto se sono necessarie per la protezione contro le piene o per evitare una perdita sproporzionata di superficie agricola utile (vedi art. 41c cpv. 5 OPAc);

c) gli impianti situati entro lo SRCA sono di principio protetti nella propria situazione di fatto, sempreché siano realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e siano utilizzabili conformemente alla loro destinazione (vedi art. 41c cpv. 2 OPAc);

d) nello SRCA non si possono utilizzare né concimi né prodotti fitosanitari (vedi art. 41c cpv. 3 OPAc);

e) lo SRCA può essere utilizzato a fini agricoli alle condizioni stabilite dall'art. 41c cpv. 4 OPAc.

2 Nello SRCA la realizzazione di opere di cinta può essere concessa a titolo precario esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e giustificata da motivi di sicurezza.

IV. Rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua

Nello SRCA le autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di rinaturazione e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

8bis Corsi d'acqua intubati in ambito urbano

1 Per i tratti di corsi d'acqua intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello SRCA.

2 I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Laddove possibile il corso d'acqua va rimesso a cielo aperto.

3 Per i corsi d'acqua intubati è stabilito un arretramento tecnico di 5 ml a partire dall'asse

centrale del riale. Questo spazio non è edificabile ed il suo accesso deve rimanere libero per permettere opere di manutenzione ordinaria, di misurazione e di monitoraggio.

4 La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

8ter Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA

2. Nel piano delle zone sono definiti i tratti di corsi d'acqua che presentano un potenziale di rivitalizzazione ai sensi dell'OPAc, ritenuti particolarmente idonei da parte del Comune, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

a) il Cantone ed il Comune promuovono, secondo le proprie competenze e le priorità stabilite nel quadro dei propri investimenti, progetti ed interventi multifunzionali, finalizzati in particolare a:
   - rivitalizzare tratti di riali intubati o incanalati;
   - valorizzare da un profilo ecologico i corsi d'acqua, le fasce ripuali ed i territori circostanti;
   - favorire una valorizzazione paesaggistica d'insieme dei comparti annessi ai corsi d'acqua;
   - realizzare nuove aree verdi pubbliche in ambito urbano;
   - migliorare le qualità naturalistiche e paesaggistiche d'insieme del territorio comunale;

b) di principio, l'ente pubblico responsabile concorda con i proprietari le modalità di realizzazione degli interventi di rinaturazione e valorizzazione delle acque;

c) onde garantire la messa in atto di tali interventi sulle superfici all'interno dello SRCA viene istituito un vincolo di interesse pubblico RIVA a favore dell'ente pubblico responsabile.

9 Distanza dalle strade

1 La distanza minima delle costruzioni principali ed accessorie verso strade e piazze è regolamentata dalle linee di arretramento indicate nel piano delle zone e nel piano del traffico e degli EAP, tracciate:
- ad una distanza di m 4.00 dalla carreggiata veicolare della strada di collegamento (stada

cantonale),
- ad una distanza di m 3.00 dal ciglio delle strade di raccolta e di servizio,
- ad una distanza di m 2.00 dal ciglio dei percorsi pedonali.

Le linee di arretramento non si applicano per i seguenti tipi di costruzioni accessorie che possono essere edificate a confine:
- tettoie indipendenti o addossate alla costruzione principale (eventualmente chiuse parzialmente da parti murarie), aventi un'altezza non superiore a m 2.50 alla gronda e a m 3.50 al colmo,
- costruzioni interrate o seminterrate, anche completamente emergenti fuori terra su due lati, le cui pareti di delimitazione verso il campo stradale sono assimilabili, per aspetto e dimensione, ai muri di sostegno.

Ove non risultano indicate linee di arretramento deve essere rispettata la distanza minima di m 4.00 dal ciglio stradale.
Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati nel caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico; resta riservato il preavviso delle istanze cantonali competenti per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.
Le distanze di cui sopra non si applicano nella zona del nucleo.

2 Lungo la strada cantonale è vietata l'edificazione di murature massicce.

10 Linee di arretramento particolari

Le linee di arretramento particolari indicate nel piano delle zone costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire, al fine di tutelare le componenti paesaggistiche presenti. Deroghe possono essere concesse per costruzioni accessorie, posteggi, manufatti esterni, ecc. a titolo precario e purché non siano di ostacolo alla sicurezza stradale. Le deroghe vanno iscritte nel Registro comunale degli indici.

11 Costruzioni accessorie

1 Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate per la residenza e il lavoro.

2 Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obbiettivamente necessario per l'edificio a cui sono annesse.

3 L'altezza massima è di 3,00 m.

4 Le distanze minime ammesse per le costruzioni accessorie (CA) sono:
- da un fondo aperto:
* a confine per una lunghezza max di 6 m, con facciate senza apertura;
* a 1,50 m dal confine, con facciate dotate di aperture.
- verso un edificio senza aperture:
* in contiguità oppure a 3,00 m di distanza;
- verso un edificio con aperture:
* a 4,00 m di distanza.

5 Sono considerate accessorie anche le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali.

6 Le piscine senza copertura possono essere costruite a confine.
Per le piscine coperte (anche con copertura amovibile) valgono i disposti al cpv. 3 e 4, sopraccitati.

7 La superficie delle piscine non sporgenti dal suolo oltre 0,80 m non viene contabilizzata per il calcolo degli indici di occupazione (IO) e di sfruttamento (IS).

12 Costruzioni sotterranee

1 Laddove non sono indicate linee di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine a condizione che non sporgano dal terreno sistemato; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.

2 Se particolari disposizioni di zona non prevedono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile.

13 Manufatti di cinta e muri di sostegno, terrapieni e scarpate, ostacoli alla visuale

1 I manufatti di cinta e i muri di sostegno a confine non possono avere un'altezza superiore a 1,50 m dal terreno sistemato. Essi possono essere sormontati da recinzioni; l'altezza complessiva non deve superare 2,50 m.

2 Le scarparte con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

3 All'interno dei fondi sono ammessi terrapieni di altezza non superiore a m 1,50 dal terreno naturale. Verso gli edifici, la lunghezza del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà essere di almeno 3 metri.

4 Ove sia giustificato dalla particolarità dei luoghi, il Municipio può esigere che le opere di cinta vengano collocate alla distanza di 0,5 m dal ciglio della strada o dal marciapiede al fine di assicurare lo sgombero della neve.

5 Sono vietati tutti quegli ingombri, manufatti e costruzioni che, impedendo la visuale, pregiudicano la sicurezza del traffico; il Municipio può stabilire mediante ordinanza disposizioni particolari.

14 Indici e loro utilizzazione

a) Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento, tenendo conto dei manufatti esistenti che vengono mantenuti.

b) In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della o delle nuove particelle nella misura in cui eccedono il limite consentito nelle frazioni residue; una copia dei piani di frazionamento, prima dell'iscrizione a registro fondiario, deve essere trasmessa al Municipio che può richiedere eventuali modifiche.

c) La restrizione d'uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore di altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari , da iscrivere nel registro comunale degli indici. Detta transazione degli indici è possibile unicamente su lotti confinanti.

15 Altezza dei locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2,30.
Per i sottotetti la suddetta misura minima vale come altezza media, considerando abitabile la superficie con altezza uguale o superiore a m 1,80.
Altezze inferiori possono essere ammesse nei piani ammezzati e in caso di riattamento, ristrutturazione e trasformazione di edifici con locali di altezza inferiore.

16 Tracciamenti e rilievi del terreno

a) Nell'ambito della procedura di autorizzazione di una nuova costruzione, il Municipio può chiedere il tracciamento del fabbricato, eseguito dal geometra revisore; i costi saranno a carico dell'istante.

b) Nell'ambito della procedura di richiesta di autorizzazione di una nuova costruzione o di un intervento di modifica dell'andamento del terreno mediante terrapieni di altezza superiore a m 1,50 o scavi di altezza superiore a m 2,50 le rappresentazioni grafiche che illustrano il progetto devono essere riferite ad almeno una sezione del terreno esistente,

rilevata dal geometra revisore.
A dipendenza dell'estensione dell'area d'intervento, il Municipio può richiedere il riferimento a più di una sezione.

17 Superfici di circolazione veicolare e pedonale

1 La gerarchia delle strade è definita dal piano del traffico.

18 Autorimesse e posteggi

1 Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di fabbricati esistenti il proprietario deve dimostrare di disporre in loco di posteggi secondo i seguenti parametri:
- per abitazione 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione superiore ma almeno uno per alloggio;
- per uffici 1 posto auto ogni 100 mq SUL;
- per negozi 1 posto auto ogni 60 mq SUL.

2 Differenze minime nel computo della SUL non vengono considerate.

3 Negli altri casi il numero viene determinato dal Municipio al momento del rilascio della licenza di costruzione, tenuto conto della destinazione del fabbricato.

4 Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

5 Il Municipio può sostituire temporaneamente l'obbligo di costruzione di posteggi, dietro presentazione di un'adeguata garanzia pecuniaria, qualora l'istante dimostri di non necessitare di posti auto.

6 Per quanto non altrimenti specificato, fanno stato le norme VSS (Associazione Svizzera dei Professionisti della Strada e dei Trasporti).

CAPITOLO II - ZONE EDIFICABILI

19 Zona del nucleo

1 La zona del nucleo è destinata alla residenza e ad attività produttive, turistiche e di servizio le cui ripercussioni sono compatibili con la funzione residenziale. Alla zona è attribuito il GdS II.

2 Questa zona, indicata in dettaglio nel piano del nucleo in scala 1:500, comprende i seguenti edifici e spazi:
a) Edifici definiti beni culturali protetti di interesse cantonale e locale:
- Sono ammessi solo interventi di restauro conservativo (v. art. 31 delle presenti norme).
b) Edifici di interesse storico architettonico meritevoli di conservazione:
- Sono ammessi solo interventi di restauro conservativo;
- Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può permettere deroghe al principio del restauro conservativo unicamente se l'intervento è finalizzato al ripristino delle caratteristiche originarie degli edifici.
c) Edifici determinanti il tessuto tradizionale meritevoli di conservazione:
- Possono essere riattati o trasformati;
- Di principio non possono essere ampliati né planimetricamente né in elevazione;
- La struttura esistente può essere modificata per il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche originarie;
- Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può concedere modifiche puntuali delle strutture esistenti unicamente in caso di comprovate necessità di ordine tecnico-funzionale; tali interventi di modifica dovranno di regola rispettare i criteri indicati nel "Catalogo tipologico del nucleo di Carabbia" (elaborato, componente del PR menzionato nell'art. 3 della presentazione).
d) Edifici estranei alla struttura originaria del nucleo:
- Possono essere demoliti o ristrutturati; in caso di ristrutturazione dovranno sottostare ai criteri definiti nel "Catalogo tipologico del nucleo di Carabbia" (allegato).
e) Spazi liberi (corti, orti, giardini, prati):
- Devono essere mantenuti liberi da costruzioni.

3 I fabbricati protetti o meritevoli di conservazione non possono essere demoliti né parzialmente né totalmente.
Il Municipio, sentito il parere delle autorità cantonali competenti, può concedere deroghe a tale principio per il ripristino delle caratteristiche originarie del nucleo o del manufatto, o qualora l'intervento di demolizione concorra ad un miglioramento dello spazio urbano del nucleo.

4 All'interno del nucleo possono essere inseriti nuovi oggetti di interesse pubblico (manufatti, infrastrutture o attrezzature) che dovranno di regola rifarsi ai criteri di cui al "Catalogo tipologico del nucleo di Carabbia" (allegato).

5 Modifiche al profilo topografico (quota di piazze, strade, giardini) ad uso pubblico e privato, sono ammissibili unicamente per un miglioramento dello spazio urbano e della sua fruibilità.

20 Zona residenziale

1 Nella zona residenziale sono ammesse destinazioni abitative, alberghiere, di servizio e produttive le cui ripercussioni sono compatibili con la funzione residenziale.

2 L'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 m se il terreno naturale ha una pendenza uguale o inferiore al 30%, e di 9,50 m se la pendenza del terreno naturale supera il 30% nel tratto misurato in linea retta fra i seguenti punti:
- 3 m a monte e a valle dell'edificio sulla sezione passante per il punto di misura dell'altezza dell'edificio.
Non sono computati nell'altezza delle costruzioni le parti di facciate con aperture d'accesso e piani seminterrati, a condizione che la loro larghezza non superi 1/3 della larghezza totale del prospetto della costruzione verso valle.

3 L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,5.

4 Il 60% della superficie edificabile del fondo deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

5 Alla zona residenziale è assegnato il grado di sensibilità al rumore II, secondo l'Ordinanza sull'Inquinamento Fonico (OIF).

6 Nel comparto residenziale speciale numero 2 (località Fomelle) delimitato nel piano delle zone, lungo il confine del fondo mapp. 556 è vietata la costruzione di muri o recinzioni oscuranti la vista di altezza superiore a 1 m.
Una recinzione di qualsiasi natura trasparente alla vista può arrivare ad un'altezza di 1,20 m.
L'altezza cumulativa delle due tipologie di recinzione non può essere superiore a 1,20 m.

7 Nel comparto dei terreni esposti a pericolo naturale, segnalati nel piano del paesaggio, ogni intervento edilizio è subordinato al preavviso favorevole degli organi cantonali competenti, sulla base della verifica dell'Istituto geologico cantonale.

Vedi allegati
Allegato Art. 20

20bis Comparto residenziale soggetto a regolamentazione particolare

1 La zona residenziale soggetta a regolamentazione particolare comprende l'area indicata in colore rosso; essa è destinata alla residenza ed alle attività compatibili con la residenza.

2 La zona è soggetta ad obbligo di piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e 55 LST.

3 Il piano di quartiere deve essere allestito nel rispetto delle seguenti opzioni progettuali:
- componenti tipologiche unitarie, vincolanti anche nel caso di realizzazioni in più fasi;
- massima unificazione degli accessi e minima estensione delle superfici destinate ai percorsi veicolari;
- volumi edilizi inseriti nel sito rispettando la configurazione altimetrica del terreno in forma di declivio.

In particolare il Piano di quartiere deve:
- proporre un'edificazione che costituisca un insieme armonioso e si integri correttamente nel paesaggio della regione;
- riservare superfici da destinare a particolari scopi d'interesse collettivo, garantendo comunque una netta separazione tra le aree riservate agli autoveicoli e quelle destinate alla fruizione pedonale;
- proporre una sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la configurazione naturale del sito;
- applicazione di materiali, modalità costruttive e impianti tecnici ecologici, improntati al risparmio energetico e all'uso parsimonioso delle risorse naturali;
- impiego di fonti energetiche rinnovabili.

4 Valgono per questo comparto le medesime normative applicabili per la zona residenziale. La distanza minima di m. 3 dai confini vale per facciate aventi una lunghezza massima di 20 metri; per facciate più lunghe, la distanza è aumentata di 20 centimetri per ogni metro superiore ai 20 metri; non sono ammesse lunghezze dei fabbricati superiori a 30 metri. Il Municipio può concedere un Bonus dello 0.10 all'Indice di Sfruttamento (IS complessivo: 0.60), una maggiore occupazione, come pure deroghe all'altezza massima (sino a un massimo di 9 m), se motivati da un progetto qualitativamente soddisfacente dal profilo urbanistico e paesaggistico.
Il Municipio può concedere una deroga alla distanza tra edifici all'interno del comparto se la minor distanza è motivata da una razionale opzione urbanistica.
È ammesso il livellamento del terreno colmando la depressione presente nella fascia del lotto adiacente alla strada di raccolta. L'altezza massima dei fabbricati è calcolata a partire dalla quota del terreno sistemato.

5 Devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni particolari:
- gli accessi alle costruzioni devono fare capo ad una o più strade private attestate alla strada di servizio limitrofa al confine ovest del comparto (via Torello);
- nell'ambito dell'esecuzione dell'edificazione prevista dal piano di quartiere deve essere

concesso un diritto di superficie per l'esecuzione di un'area riservata a 6 posteggi pubblici conformi alle norme VSS, l'esecuzione è a carico della città di Lugano i relativi indici rimangono acquisiti;
- in corrispondenza del tratto terminale di Via Torello e all'interno dell'area sottoposta a piano di quartiere deve essere predisposto un allargamento stradale che consenta la creazione di una piazza di giro con cessione degli indici;
- il Piano di quartiere dovrà prevedere un adeguato accesso veicolare al mappale 526 limitrofo al confine nord del comparto, nonché alla zona EP con alambicco a monte del comparto;
- i contenitori per i rifiuti devono essere interrati del tipo in uso nel territorio di Carabbia, la loro ubicazione deve essere precisata dal Piano di quartiere in accordo con i servizi competenti della città, tenendo conto della necessità che siano facilmente accessibili da una delle strade comunali confinanti.

6 L'edificabilità della zona è subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate a scopi pubblici (l'area EP con alambicco a monte del comparto, nonché l'area di posteggio e la piazza di giro la cui ubicazione sarà precisata dal Piano di quartiere). I relativi indici potranno essere conteggiati nell'ambito del Piano di quartiere, in conformità a quanto prevede il paragrafo 2 dell'articolo 38 della Legge edilizia cantonale.

7 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

22 Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

1 Il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ad edifici pubblici (AP/EP) e le relative destinazioni.

2 Valgono le seguenti disposizioni:
- Edifici di interesse pubblico (EP)
1. Centro Comunale
L'edificio della casa comunale esistente può essere riattato o ricostruito.
L'altezza massima della costruzione è di 9,50 m.
Il 50% della superficie dell'area complessiva riservata (a monte e a valle della strada di accesso al nucleo) deve essere libera da costruzioni e per almeno il 15% arredata in forma di giardino pubblico.
Nel comparto deve essere realizzata l'area di posteggio avente la capacità di 40 posti auto, indicati nel piano del traffico.
2. Chiesa S. Siro e casa parrocchiale
Trattasi di edifici segnalati quali beni culturali protetti; valgono le disposizioni dell'art. 31 delle presenti norme
3. Alambicco
Il corpo edilizio esistente può essere demolito e ricostruito nel rispetto delle specificità

architettoniche del manufatto.
La nuova volumetria dovrà avere un'altezza non superiore a m 6.50; la cubatura che presenta la costruzione esistente può essere aumentata del 20%.
- Attrezzature di interesse pubblico (AP)
4. Cimitero
5. Area di svago con campi di giochi
6. Poligono di tiro
7. Area di compostaggio
Gli interventi di assetto e riassetto di tali aree, nonché quelli concernenti gli eventuali sviluppi delle attrezzature saranno effettuati sulla base di singoli progetti.
Eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.
L'ubicazione dei posteggi al servizio dell'area di svago (AP 5) sarà precisata nell'ambito del progetto di sistemazione dell'area attrezzata, evitando che il tracciato d'accesso attraversi il comparto.

3 Il grado di sensibilità al rumore (art. 43 OIF) stabilito per le zone EP/AP è il grado II, esclusa l'area AP del poligono di tiro alla quale non è assegnato alcun grado di sensibilità al rumore.

CAPITOLO III - TERRITORIO FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

23 Utilizzazione del suolo

L'utilizzazione del suolo nel territorio fuori delle zone edificabili è disciplinata dalle specifiche norme degli articoli che seguono relativi alla zona forestale, alla zona agricola e alle zone di protezione del paesaggio e della natura.
L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dagli articoli sopra menzionati, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dagli articoli 71 e seguenti della LALPT.

23a Zona artigianale Ar

1 La zona Ar è destinata principalmente a costruzioni artigianali. Sono pure concesse costruzioni residenziali e commerciali, purché siano in stretta relazione con gli edifici artigianali.

2 Non è fissato il numero dei piani, ma è stabilita un'altezza massima di ml. 10.00. L'altezza massima degli edifici al colma è di ml. 13.00.

3 L'indice di sfruttamento massimo per costruzioni artigianali e miste può raggiungere 1'1.0, ove le superfici adibite all'abitazione 0 a locali commerciali non possono superare l'I.s. dello 0.1.

4 L'indice di occupazione massimo è del 50%.

5 La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30% della superficie edificabile del fondo.

6 La distanza minima dai confini è di ml. 5.00 per lunghezza di facciata fino a ml. 40.00.

7 Sono concesse aziende non moleste.

24 Zona forestale

1 L'area forestale è definita e protetta dalle relative legislazioni federali e cantonali.

2 Il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile, indicato nel Piano delle zone ha carattere vincolante.

3 Per la restante area forestale, vige il concetto dinamico del confine del bosco.

25 Zona agricola

1 La zona agricola è destinata all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura.

2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se conformi all'art. 22 LPT, riservate le eccezioni previste all'art. 24 LPT.

3 Le SAC (Superficie per avvicendamento colturale SAC) sono contrassegnate da specifico tratteggio "Piano del Paesaggio".
Per il territorio del Comune di Carabbia la SAC misura c.a. mq 13'350.

4 Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità al rumore III, secondo l'Ordinanza sull'inquinamento Fonico (OIF).

26 Zona di protezione del paesaggio

La zona comprende aree agricole di particolare pregio paesaggistico; esse devono essere mantenute tramite falci regolari.
È vietata qualsiasi forma di utilizzazione e intervento che possa modificare l'attuale configurazione dei terreni.
Sono inoltre vietate, in linea di principio, nuove costruzioni e installazioni.
Gli interventi edilizi concernenti le costruzioni esistenti realizzati ai sensi dell'articolo 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.
Ogni domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

27 Singole componenti naturali del paesaggio degne di protezione

1 Nel piano del paesaggio sono segnalate le componenti naturali seguenti:
- i corsi d'acqua
- aree interessate da vegetazione riparia
- i muri a secco

2 Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali sopra elencate devono essere protette; interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica.
In particolare non può essere alterata la morfologia naturale dell'area di protezione dei corsi d'acqua, definite "aree interessate da vegetazione riparia".
Sono riservate le competenze cantonali e federali.

3 Le condizioni degli elementi naturali protetti sono sorvegliate dal Municipio il quale, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, provvede ad organizzare gli eventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.

28 Edifici fuori delle zone edificabili

1 Classificazione degli edifici
Con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile le singole costruzioni sono state attribuite alle seguenti diverse categorie:
- rustico meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a),
- oggetto culturale (cat. 1c),
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (cat. 1d),
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- rustico già trasformato (cat. 3),
- edificio rilevato (cat. 4).

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.
La scheda dell'inventario e la tabella della valutazione fanno stato quale documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.
La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di consevazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione ed appartengono ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

2 Norme per tutti gli edifici fuori zona edificabile

2.1 Destinazione d'uso residenziale
L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le abitazioni primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione.
In caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria successivamente dovranno sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

2.2 Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio e dell'agricoltura
Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, mantenimento alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti.

I seguenti punti sono essenziali:
a) I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco d'invaderle; è richiesto almeno uno sfalcio annuale. I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione;
b) La limitazione alle piante ornamentali di specie locali;
c) Il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
d) Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane,...);
e) La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
f) La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo;
g) I proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti;
h) La conservazione dei muri a secco del pietrame caratteristico (calcare selcifero) è obbligatoria. Deroghe possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente (Dipartimento del territorio) nel caso in cui la mancata conservazione non pregiudichi valori paesaggistici importanti o gli oneri finanziari per la sistemazione dei muri siano sproporzionati a quelli dell'edificio.

3 Norme per i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.
Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio ed alla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.
Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni definite dal Consiglio federale nella sua decisione d'approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti alla categoria meritevoli 1a e 1b, non sanciscono il diritto di poter realizzare e mettere in atto interventi ammessi ai sensi dei seguenti punti.

3.1 Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a)

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.
Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi

sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.
Valgono inoltre i seguenti criteri:
a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.
b) Volumetria: i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.
c) Facciate e aperture: di regola finestre e prese di luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È permesso il ripristino dei balconi, logge, terrazze, ..., solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione lo richiede, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.
d) Tetti: il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali. Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:
- Per i tetti originariamente in piode: conglomerato cementizio piano (non ondulato), di colore grigio;
- Per i tetti originariamente in tegole o coppi: tegole di colore rosso o coppi.
La costruzione di abbaini è esclusa.
La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata ed inserirsi in modo adeguato nell'architettura dell'edificio.
e) Ampliamenti: la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
f) Accessi: la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico; l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

3.2 Riattazione (manutenzione) degli edifici particolari (cat. 1c)
Gli edifici e gli oggetti particolari con una destinazione specifica (oggetti culturali) vanno mantenuti nella loro destinazione attuale, così da salvaguardare il contenuto, il carattere e l'importanza storica.

3.3 Riattazione (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1d)
Le modalità di riattazione dei rustici della categoria 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

3.4 Manutenzione e riattazione dei rustici già trasformati (cat. 3)
Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza

intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del cpv. 3.1 precedente.

3.5 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4)
Gli interventi edilizi sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale di applicazione.

3.6 Edifici diroccati (cat. 2)
Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

3.7 Urbanizzazione
L'allacciamento all'acquedotto comunale è concesso se non pregiudica il buon funzionamento dell'acquedotto stesso. Tutti i costi sono a carico del proprietario. L'ev. allacciamento dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolato al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ...)

3.8 Requisiti per la domanda di costruzione
Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti alla domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:
- Il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione ;
- I piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.
Dalla documenzione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.
Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali,...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardare il mantenimento.

3.9 Costruzioni agricole elementari
Per questi edifici (soste di deposito per legname, pollai, depositi macchine agricole, ec.) è fatto obbligo di una manutenzione ordinaria per salvaguardare il decoro degli stessi e la cura del paesaggio.
Copertura: è permessa una copertura in tegole, in coppi o eternit di colore bruno o rosso.

CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

29 Gradi di sensibilità ai rumori

1 Secondo le prescrizioni degli art. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'articolo 43 dell'Ordinanza sulla protezione contro l'inquinamento fonico, i Gradi di sensibilità al rumore sono assegnati alle zone edificabili, AP/EP e agricola come indicato nei rispettivi articoli delle presenti normative.

30 Zona di protezione delle sorgenti di Molago

1 La zona di protezione delle sorgenti Molago è soggetta alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali vigenti.

31 Beni culturali e zone di protezione dei monumenti

1 Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997, i seguenti edifici o manufatti:
- MC1: Complesso della chiesa parrocchiale S. Siro sui fondi mapp. 225, 226, 227. Comprendenti la chiesa, il sagrato e la casa parrocchiale con locali a volta e un locale con soffitto ornato da decorazioni a stucco e da un affresco raffigurante Gesù bambino e angeli, opera di Giuseppe Antonio Petrini.
- MC2: Casa Laurenti sui fondi mapp. 259 e 260.

Sono considerati Beni culturali d'interesse locale:
- MC3: Facciate principali degli edifici di interesse storico architettonico sui fondi mapp. 231, 240, 249, 269, 278.
- MC4: Fontana pubblica sul fondo mapp. 261.
- MC5: Cappelle del cimitero sul fondo mapp. 130.

2 Qualsiasi intervento sugli edifici e manufatti sopra elencati dovrà tendere a salvaguardare e valorizzare le loro componenti tipologiche e morfologiche, in particolare consolidando o ripristinando gli elementi costruttivi e architettonici originari.
Il Municipio si riserva il diritto di chiedere il parere dell'Autorità cantonale competente, o di porre opportune condizioni per l'ubicazione delle nuove costruzioni nelle aree circostanti i suddetti edifici e manufatti.

3 Ai sensi dell'art. 22 della Legge sulla protezione dei beni culturali, a tutela dei beni culturali d'interesse cantonale, è istituito
- il perimetro di protezione della Chiesa parrocchiale di San Siro.

Entro il perimetro di rispetto sopra citato, indicato nel piano del paesaggio, non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.

Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

32 Beni archeologici e zone di interesse archeologico

1 Beni archeologici
I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio comunale sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).
Di conseguenza, chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 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).

2 Zona di interesse archeologico
Nel piano del paesaggio è delimitata la zona di interesse archeologico.
Tale zona è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).
Nell'eventualità di una domanda di costruzione sul fondo incluso nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi formulari dovranno riportare l'indicazione zona di interesse archeologico.
L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

33 Zona di pericolo balistico

Nella zona di pericolo derivante dalla presenza del poligono di tiro, valgono le seguenti disposizioni:
- Nella zona di pericolo è vietata ogni tipo di edificazione incompatibile con l'utilizzo e le attività connessi con il poligono di tiro regionale.
- Eventuali costruzioni ed eventuali nuove piantagioni sono subordinate a verifiche di compatibilità concordate con gli organi competenti del Dipartimento militare federale.

34 Manutenzione dei fondi

1 I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi.

2 In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

CAPITOLO V - NORMA FINALE

35 Validità delle NAPR

Con l'entrata in vigore della presente normativa, vengono abrogate le NAPR del Comune di Carabbia del 14.01.2000.

Allegati

Allegato Art. 20

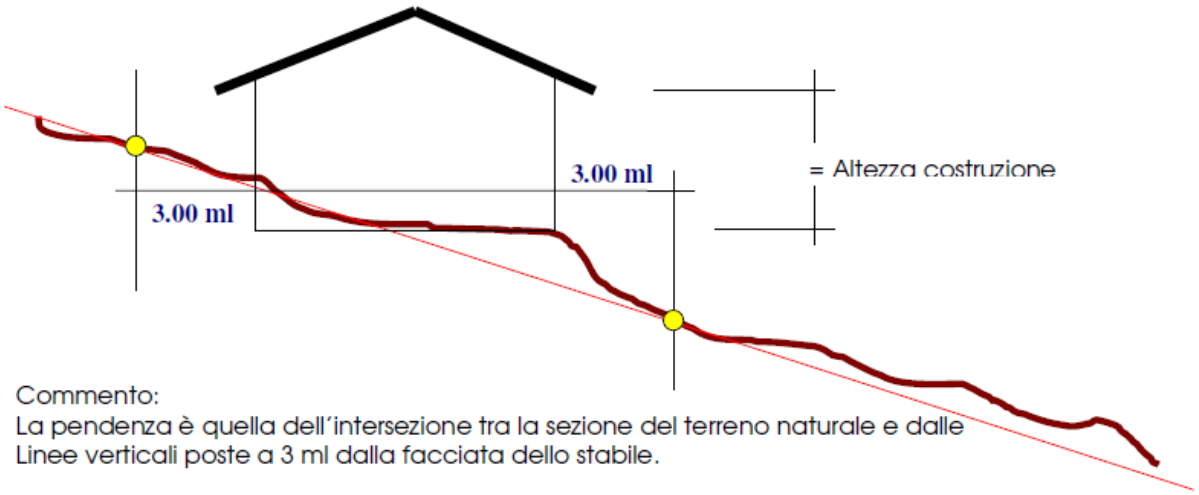
Comune di Carabbia:

Schema grafico per l'applicazione della norma concernente il supplemento di altezza delle costruzioni su terreni con pendenza del 30% o superiore.

Leggenda:

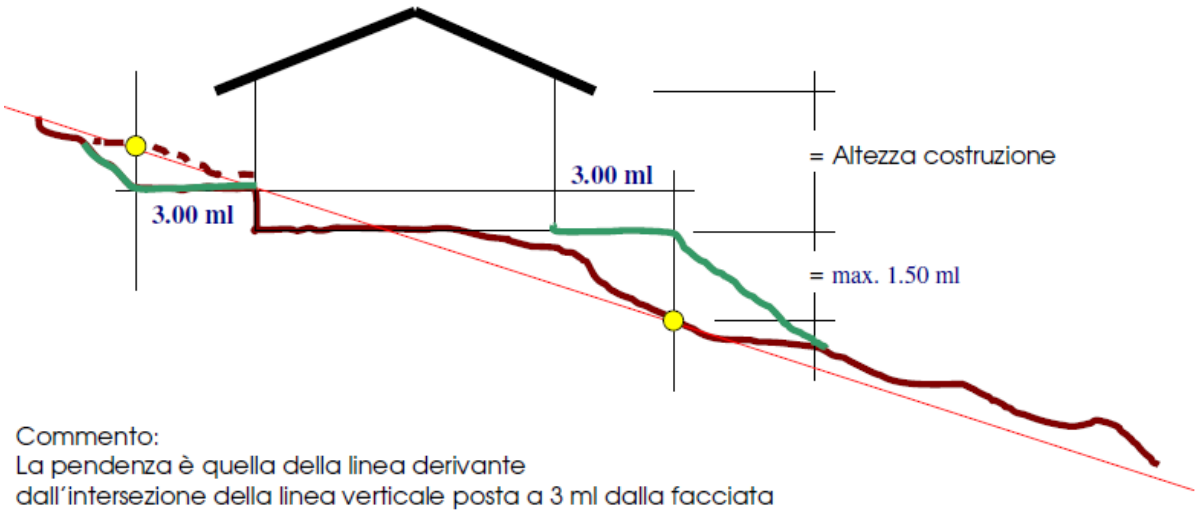
terreno naturale
punto determinante la quota del terreno naturale
linea determinante la pendenza
terreno sistemato

Caso 1.
senza sistemazione del terreno



Commento:
La pendenza è quella dell'intersezione tra la sezione del terreno naturale e dalle Linee verticali poste a 3 ml dalla facciata dello stabile.

Caso 2.
con sistemazione del terreno



Commento:
La pendenza è quella della linea derivante
dall'intersezione della linea verticale posta a 3 ml dalla facciata
dello stabile in congiunzione con la sezione del terreno naturale prima della sistemazione.