

PIANO REGOLATORE



Comune
di
BEDIGLIORA

**Piano particolareggiato
di Beride - PPB**

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

I.	NORME INTRODUTTIVE.....	1
ART. 2	PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPB).....	1
ART. 3	COMPONENTI	1
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	1
ART. 7	DEFINIZIONI – QUOTA DI MASSIMA ALTEZZA (A)	1
ART. 8	DEFINIZIONI – PERIMETRO DI EDIFICAZIONE	1
ART. 9	REALIZZAZIONE DELLA SUL E DELLA A	2
ART. 10	TETTI.....	2
ART. 11	LE CASE ESISTENTI E LE CASE NEL NUCLEO	2
ART. 12	INSERIMENTO NELL’AMBIENTE	2
III.	NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI	2
ART. 14	FINALITA’	2
ART. 15	AREA NON EDIFICABILE	2
ART. 16	COMPARTO No. 1	3
ART. 17	COMPARTI No. 2 - 8	3
ART. 18	MARGINE PER COSTRUZIONI ACCESSORIE E PER BALCONI, LOGGIATI, CORPI SPORGENTI	3
ART. 19	PIANO DEL TRAFFICO.....	4
ART. 20	PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI	4

I. NORME INTRODUTTIVE

ART. 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPB)

1. Scopo

Il PPB è integrato nel PRB e ha lo scopo di provvedere

- a) a un ordine urbanistico per riqualificare il nucleo della Frazione di Beride, proponendo un aggancio organico tra l'edificazione rurale tradizionale e l'intervento moderno.
- b) alla tutela del suolo agricolo e del paesaggio.
- c) a regolare nel dettaglio l'uso delle singole proprietà; a stabilire per ciascuno di esse l'ubicazione e l'inviluppo volumetrico delle aree edificabili, le superfici da mantenere libere, la qualità architettonica degli edifici ecc.

2. Effetti

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

ART. 3 COMPONENTI

Il PPB si compone

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia
 - piano del paesaggio (piano indicativo)
 - piano degli insediamenti (piano vincolante)
 - piano del traffico (piano vincolante)
 - piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici)
- b) delle presenti norme d'attuazione
- c) della relazione tecnica

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

ART. 7 DEFINIZIONI – QUOTA DI MASSIMA ALTEZZA (A)

1. La quota di massima altezza consentita (abbreviata: A) determina l'altezza massima degli edifici sul livello del terreno naturale.
2. Essa si riferisce al punto più alto del canale di gronda.
3. Detta quota è stabilita in base al PRB e per gli scopi della unità urbanistica.

ART. 8 DEFINIZIONI – PERIMETRO DI EDIFICAZIONE

Il perimetro di edificazione comprende:

1. i comparti edificabili entro i quali devono essere compresi i volumi costruiti principali;
2. l'area parzialmente edificabile entro la quale possono essere costruiti:
 - a) costruzioni accessorie,
 - b) balconi, loggiati, corpi sporgenti di piccola entità e pensiline.
3. La distanza tra le case all'interno del comparto è inferiore o al massimo di m 6.

ART. 9 REALIZZAZIONE DELLA SUL E DELLA A

1. La superficie utile lorda (SUL) e la quota di massima altezza consentita (A) sono stabiliti come misure massime: non vi è quindi obbligo alla realizzazione totale delle misure previste ad eccezione dove:
2. la linea di continuità prescrive una contiguità costruita
3. la linea di continuità è intesa come linea visuale che collega i volumi costruiti, sia colla contiguità del volume, sia con pensiline, tetti, portici, semplici muri, ecc.

ART. 10 TETTI

1. I tetti delle costruzioni principali (sull'area edificabile) sono a due o più falde.
2. I colmi di regola corrono nel senso longitudinale al comparto edificabile. Sono riservate le indicazioni specifiche per ogni comparto indicate sul Piano degli insediamenti (n. 2) e le indicazioni specifiche espresse nelle norme pianificatorie particolari.
3. La copertura dei tetti dev'essere eseguita con tegole rosse o coppi.

ART. 11 LE CASE ESISTENTI E LE CASE NEL NUCLEO

1. La trasformazione, l'ampliamento e il riattamento delle case esistenti sottostanno alla regolamentazione dell'Art. 24 NAPR che regola la zona R2P.
2. La trasformazione, l'ampliamento e il risanamento delle case del nucleo sottostanno alla regolamentazione dell'Art. 23 NAPR.

ART. 12 INSERIMENTO NELL'AMBIENTE

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono essere progettati con la massima cura per i problemi di inserimento nell'ambiente, intendendo che tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso la ripetizione di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale), ma interpretando, attraverso l'uso di tecnologie e materiali anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente; questi si manifestano dalle impostazioni degli impianti distributivi alle soluzioni dei più minuti particolari.
2. L'andamento altimetrico del terreno dev'essere rispettato. Non sono consentiti spianamenti e modificazioni del terreno.
3. Le piantagioni di medio ed alto fusto, che s'intendono sviluppare sui singoli fondi, devono essere caratterizzate unicamente dalle specie indigene.
4. Le recinzioni possono essere attuate preferibilmente a mezzo di siepi di qualità vegetale locale.

III. NORME E DISPOSIZIONI EDIFICATORIE PARTICOLARI

ART. 14 FINALITA'

La divisione del territorio assoggettato al PPB in comparti edificabili è stabilita dal piano d'insediamento, che ne precisa i caratteri, la destinazione, i requisiti e i vincoli edificatori.

ART. 15 AREA NON EDIFICABILE

1. Rientrano nell'area non edificabile quelle superfici del territorio assoggettato al PPB non diversamente definite e destinate:

- a) alla protezione della zona a monte particolarmente pregiata dal profilo paesaggistico.
 - b) al mantenimento delle distanze dalle strade (arretramento) e dalle altre case.
 - c) al mantenimento delle caratteristiche del nucleo (area non edificabile nel nucleo) con le sue linee di continuità (muraglioni e gronde).
2. L'area non edificabile (riservata ad un futuro uso pubblico (parcheggio, piazzale ecc.)) è vincolata a un divieto permanente di costruzione.

ART. 16 *COMPARTO No. 1*

Per il comparto No. 1 valgono le norme edificatorie della zona R2P del PRB; in più le seguenti norme particolari:

- a) superficie utile lorda: 520 mq.
- b) altezza massima al canale di gronda: 7.20 m.
- c) il tetto dev'essere a due o più falde; la linea del colmo dev'essere tracciata parallelamente alla strada cantonale oppure perpendicolare ad essa.
- d) le murature esterne devono essere intonacate; il colore dell'intonaco è preferibilmente il colore naturale della calce di Brunnen; in ogni modo l'uso del colore bianco è vietato.

ART. 17 *COMPARTI No. 2 - 8*

Per i comparti n. 2a, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

a)

Comparto	Sup. parc. edificabile mq.	SUL mq.	Tetto e altro
2a	512	220	Tre falde, colmo parallelo alla strada
3	622	220	A padiglione
4	493	200	Due falde, colmo parallelo alla strada
5 e 6	3856	1550	Colmo longitudinale ai comparti
7	1000	400	Colmo longitudinale al comparto
8	1000	400	Colmo longitudinale al comparto

- b) Nell'intento di potenziare l'omogeneità della Piazza di Beride è richiesta la contiguità tra la prima casa del comparto no. 2b e la casa situata sul mappale no. 2029. La contiguità si limita al pianterreno, l'altezza della costruzione può variare tra 2 m e 3 m; il locale dietrostante può essere adibito a garage o altro.
- c) Inoltre dev'essere rispettata la norma di cui all'art. 16 d).

ART. 18 *MARGINE PER COSTRUZIONI ACCESSORIE E PER BALCONI, LOGGIATI, CORPI SPORGENTI*

1. Per le costruzioni accessorie l'altezza massima è fissata a 3.00 m.
2. Corpi sporgenti possono occupare al massimo un quarto della superficie della facciata.
3. Balconi, loggiati possono svilupparsi su tutta la superficie della relativa facciata.

ART. 19 PIANO DEL TRAFFICO

1. Il piano del traffico indica modo e qualificazione degli accessi ai comparti di edificazione:
 - a) strada comunale e piazza: percorribile normalmente
 - b) area pedonale della piazza comunale: divieto di sosta per automobili
 - c) sentieri comunali: collegamenti pedonali con altre frazioni
 - d) strada di accesso privata (accesso ai comparti n. 3/4/5/6) con traffico motorizzato limitato a carico/scarico

2. Per la creazione:
 - a) del percorso pedonale di attraversamento del nucleo di Beride e di collegamento con la frazione Beride di Croglio, così come indicato sul piano del traffico con un tratteggio bianco e verde e
 - b) della strada privata con diritto di passaggio pubblico che garantisce l'accesso ai comparti 3/4/5/6, così come indicato sul piano del traffico con un tratteggio giallo e verde,tra comune e privati dovranno essere sottoscritte a favore del Comune le relative servitù di passo pubblico gravanti i fondi interessati.

ART. 20 PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

1. Il piano dei servizi tecnologici delimita e determina i servizi pubblici come canalizzazione e acquedotto, così definiti dal PR.
2. Il piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.