

PIANO REGOLATORE



Comune
di
BEDIGLIORA

Piano particolareggiato
de la Pezza - PPP

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

ART. 1	OBIETTIVI	1
ART. 2	PERIMETRO	1
ART. 3	COMPARTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	1
ART. 3 BIS	LOTTE E TIPI EDILIZI	1
ART. 4	INDICI	1
ART. 4 BIS	NORME PARTICOLARI PER LA ZONA R2PS	1
ART. 5	ALLINEAMENTI	2
ART. 6	DISTANZE DAI CONFINI	2
ART. 7	SPESSORE DEGLI EDIFICI	2
ART. 8	ALTEZZE	2
ART. 9	TETTI E COPERTURE	3
ART. 10	MATERIALI	3
ART. 11	COLORI	3
ART. 12	MURI DI CINTA E SIEPI	3
ART. 12 BIS	MURI DI SOSTEGNO	3
ART. 13	VISUALE VERSO VALLE	3
ART. 13 BIS	STRADE E PERCORSI	4
ART. 13 TER	POSTEGGI	4
ART. 14	PROCEDURA	4
ART. 15	COMMISSIONE CONSULTIVA	5
ART. 16	DISPOSIZIONI PARTICOLARI	5
ART. 17	BASE LEGALE	5

ART. 1 **OBIETTIVI**

Il Piano particolareggiato de la Pezza ha per scopo la realizzazione di un'edificazione ordinata e razionale, che soddisfi sia in termini funzionali che in termini formali le esigenze degli abitanti del quartiere e quelle più generali della comunità di Bedigliora.
La qualità architettonica ed urbanistica del nuovo quartiere è lo scopo principale del piano.

ART. 2 **PERIMETRO**

Il perimetro del Piano particolareggiato è quello indicato nel Piano allegato.
Esso è riportato nel Piano regolatore di Bedigliora.

ART. 3 **COMPARTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano particolareggiato è suddiviso in 3 comparti: A, B e G.

Le presenti norme sono applicabili al comparto A comprendente la fascia superiore della profondità variabile da ml 22.00 a ml 24.00, in fregio alla nuova strada di quartiere.
Esso rappresenta la prima tappa realizzativa.
I parametri e i vincoli edificatori sono fissati nell'elaborato grafico e nelle presenti normative.

Le presenti norme sono applicabili al comparto B comprendente la fascia inferiore della profondità variabile da ml 28.00 a ml 16.00 in fregio alla strada comunale esistente.
Esso costituisce la seconda fase realizzativa.
I parametri e i vincoli edificatori sono fissati nell'elaborato grafico e nelle presenti normative.

Le presenti norme sono applicabili al comparto G comprendente un'area pubblica destinata a giardino, che sarà sistemata a cura del Comune.
Il faggio e il lirodendro contenuti nel comparto G sono alberi protetti e saranno conservati.

ART. 3 bis **LOTTE E TIPI EDILIZI**

Il comparto A comprende lotti analoghi di larghezza media variabile da un minimo di ml 14.00 ad un massimo di ml 17.00.
Il comparto B (zona ovest) comprende lotti analoghi di larghezza media variabile da un minimo di ml 16.00 ad un massimo di ml 17.00.
Il comparto B (zona est) comprende lotti analoghi di larghezza media variabile da un minimo di ml 17.00 ad un massimo di ml 20.00.
Nel comparto B le case saranno disposte in modo perpendicolare al pendio, con un tetto inclinato ad una falda sola, parallelo al pendio stesso.

ART. 4 **INDICI**

L'indice di sfruttamento massimo nei comparti A e B è lo 0.7 per tutti i lotti edificabili.
Non è prescritto un indice di occupazione.

ART. 4 bis **NORME PARTICOLARI PER LA ZONA R2PS**

La zona R2PS riguarda il mapp. 1076, già parzialmente edificato. Sono concesse aggiunte all'edificio esistente conformemente alle indicazioni di dettaglio contenute nel Piano particolareggiato.
In particolare eventuali aggiunte a valle non dovranno superare una linea corrispondente al filo della facciata esistente. Al di sotto di questa linea non potrà essere realizzata costruzione alcuna.
Eventuali posteggi (autorimesse, portici) verso monte dovranno rispettare la linea di arretramento indicata nel Piano particolareggiato.

Le altezze massime sono quelle prescritte per il comparto A.
Per tutto il resto valgono le disposizioni contenute nelle presenti norme per il comparto A.

ART. 5 ALLINEAMENTI

Per il comparto A è fissato un allineamento di costruzione obbligatorio indicato nel piano con le lettere A1-A1, valevole per i portici, i loggiati e i corpi di fabbrica principali.
Questo allineamento osserva dalla strada alta di quartiere una distanza di ml 3.00.
Autorimesse o portici per il ricovero delle autovetture possono essere costruiti in corrispondenza dell'allineamento A1-A1.
Gli allineamenti validi per il comparto B sono indicati nell'elaborato grafico del Piano particolareggiato.
Per le case d'abitazione è fissato un allineamento obbligatorio a monte, situato alla distanza di ml 3.00 dalla strada pedonale intermedia del quartiere.
Per le autorimesse private e i posteggi pubblici lungo la strada comunale inferiore, fa stato l'ubicazione indicata nell'elaborato grafico del Piano particolareggiato.

ART. 6 DISTANZE DAI CONFINI

Rispetto ai confini privati esterni al quartiere:

Devono essere osservate le distanze fissate dalle norme di attuazione del Piano regolatore comunale per la zona nucleo.

Rispetto ai confini privati interni al quartiere:

È ammessa la contiguità, sia per le costruzioni principali sia per le costruzioni accessorie.
Edifici principali non contigui devono sorgere a ml 3.00 dal confine, salvo accordo diverso tra due confinanti diretti.
I corpi accessori possono essere costruiti a confine.
La distanza tra edifici principali non contigui dev'essere in ogni caso di ml 6.00.
Per le aperture nelle facciate valgono le disposizioni della LAC.

ART. 7 SPESSORE DEGLI EDIFICI

Nel comparto A lo spessore massimo dei corpi principali misurato a partire dall'allineamento obbligatorio A1-A1 è di ml 12.50, compresi gli eventuali loggiati, verande, corpi avanzati di ogni genere.
Non sono ammessi balconi e terrazze a sbalzo.
Nel comparto B lo spessore massimo di corpi principali misurato a partire dall'allineamento obbligatorio verso monte è di ml 10.00 nella zona ovest e di ml 9.00 nella zona est. In questo spessore devono essere compresi gli eventuali loggiati, verande e corpi avanzati di ogni genere.
Anche nel comparto B non sono ammessi balconi e terrazze a sbalzo.

ART. 8 ALTEZZE

Nel comparto A l'altezza massima dei fabbricati principali è di ml 9.50 per la gronda a valle e di ml 7.50 per la gronda a monte.
Nella zona ovest del comparto B l'altezza della gronda a monte dei fabbricati principali è fissata tra le quote 635.50 e 637.00 mslm a partire dal limite con la zona R2PS fino ad arrivare progressivamente alle quote 637.50 rispettivamente 639.00 mslm sul limite dell'inizio della zona est del comparto B, mentre l'altezza massima a valle è di ml 9.00.
Nella zona est del comparto B l'altezza della gronda a monte dei fabbricati principali è fissata tra le quote 637.50 e 639.00 mslm a partire dal limite della zona ovest del comparto B fino ad arrivare progressivamente alle quote 638.50 rispettivamente 640.00 mslm a confine con la particella 88, mentre l'altezza massima a valle è di ml 9.00.
In entrambi i comparti non vi sono vincoli particolari per i volumi purché sia rispettata una pendenza della falda del tetto del 40%.
Essi non devono procurare danno alle proprietà vicine e rispettare le disposizioni della LAC.
L'altezza massima dei corpi annessi (portici, autorimesse, corpi di fabbrica di un solo piano) è di ml 3.50 per le gronde a monte.

ART. 9 TETTI E COPERTURE

I tetti dei corpi principali e dei corpi annessi dovranno essere ad una falda, con gronde parallele alla strada su cui si affacciano.

La pendenza dovrà essere del 40%.

I tetti dovranno essere ricoperti con tegole piane, di tipo marsigliese o Ludowici, di cotto naturale, non colorato o patinato.

Le gronde dovranno presentare lo spessore ridotto dei tetti senza isolamento termica incorporata e non potranno essere rivestite con assiti o perlinature sotto i travetti e sulle testate. È ammessa la posa di finestre a filo tetto del tipo VELUX purché di superficie non superiore a 2m².

Le coperture delle autorimesse private e pubbliche situate lungo la strada comunale inferiore saranno piane e ricoperte con terra e vegetazione. I dettagli di gronda saranno fissati in modo unitario a cura del Municipio.

ART. 10 MATERIALI

Per le murature esterne sono ammesse:

La muratura di cotto intonacata con intonaco tradizionale, dipinto al minerale o colorato in pasta con metodi tradizionali.

Le murature di cotto intonacate con finitura a stabilitura di calce senza ulteriore tinteggio.

Sono ammesse superfici in legno dipinto, purché di estensione limitata rispetto alla facciata.

Sono invece esclusi:

Gli intonachi plastici e i tinteggi a dispersione.

Le murature rivestite con mattoni di cotto, mattoni smaltati o con piastrelle.

I rivestimenti in lamiera, in lastre di Eternit o di ardesia.

ART. 11 COLORI

Per le superfici principali di facciata potranno essere impiegati colori varianti dal bianco al grigio, all'ocra, al giallo, all'arancione, al rosso.

Prima dell'esecuzione delle opere da pittore dovranno essere sottoposti al Municipio i campioni delle tinte delle varie parti che compongono la facciata (murature, parti intonacate, parti in legno e ferro, infissi).

ART. 12 MURI DI CINTA E SIEPI

Sono ammesse come recinzioni o separazioni tra le singole proprietà siepi vive, muri di muratura a vista o intonacata, recinzioni metalliche accompagnate da siepi, fino a un'altezza massima di ml 2.00 dal terreno sistemato (livello superiore).

La recinzione o separazione dev'essere omogenea nel senso che non sono ammessi manufatti comprendenti parte di muro e parte di recinzione metallica o siepe. Nel caso delle siepi e delle recinzioni metalliche la muratura dev'essere limitata a uno zoccolo dell'altezza massima di cm 30.

Non sono ammesse recinzioni o separazioni con semplice rete metallica nuda (senza siepe).

ART. 12 bis MURI DI SOSTEGNO

Sono ammessi muri di sostegno in cemento armato a vista o intonacati dell'altezza massima di ml 1.50.

Sono invece esclusi i rivestimenti di scarpate in elementi prefabbricati di cemento tipo VERDURO, o l'impiego di traversine in legno, o di altri elementi simili.

ART. 13 VISUALE VERSO VALLE

Le costruzioni su ogni singola particella non devono sbarrare completamente la vista verso valle.

Devono essere garantiti su ogni lotto edificato squarci visuali liberi, ottenibili sia con la creazione di strisce non costruite tra casa e casa, sia con la formazione di portici o tettoie aperte, attraverso le quali lo sguardo dei passanti possa volgersi senza ostacoli verso il panorama sottostante.

ART. 13 bis STRADE E PERCORSI

La strada veicolare di accesso ai comparti A e G e alla zona R2PS è la nuova strada a monte del quartiere, del calibro costante di ml 3.50.

Il tratto di strada comunale a valle del Piano particolareggiato fino al Belvedere dovrà essere sistemato verso monte fino ad ottenere una larghezza costante di ml 3.50, mentre il tratto in salita verso il nucleo manterrà il calibro attuale.

Il muro di sostegno verso monte esistente in questo tratto sarà conservato, nella misura in cui non impedirà la creazione degli accessi alle soprastanti case d'abitazione.

I percorsi pedonali di distribuzione interna al quartiere sono quelli indicati nel Piano particolareggiato, con una larghezza massima di ml 1.50.

Essi sono costituiti da un'asse distributivo orizzontale situato tra il limite inferiore del comparto A e il limite superiore del comparto B e da un tratto centrale di collegamento verticale.

ART. 13 ter POSTEGGI

Sono predisposte le aree per due tipi di posteggio:

Posteggio pubblico (11 posti): autorimesse coperte ed eventualmente chiuse da assegnare in forma da stabilire agli abitanti del nucleo di Bedigliora.

Posteggio pubblico (10 posti): posteggi aperti al mapp. 1416 da assegnare in forma da stabilire agli abitanti della parte est del Comparto B, non munita di autorimesse; il numero di posteggi non utilizzato dagli abitanti di questo comparto o da altri abitanti della ZEIC "La Pezza", verranno messi a disposizione similmente ad abitanti del nucleo di Bedigliora.

La realizzazione di questi posteggi ed autorimesse è compito del Comune che farà allestire i necessari piani di dettaglio in consonanza con i caratteri architettonici generali del nuovo insediamento.

ART. 14 PROCEDURA

Tutti i progetti di massima, definitivi ed esecutivi dovranno rispettare le disposizioni del Piano particolareggiato.

Sono previste le seguenti procedure di controllo e di approvazione.

Modalità 1

Elaborazione di un progetto di massima da parte dell'autore del Piano, sulla base dei desiderata del singolo assegnatario e delle prescrizioni del Piano stesso.

Esame del progetto di massima da parte dell'assegnatario e del Municipio. Osservazione e preavviso all'assegnatario.

Elaborazione del progetto provvisorio da parte dell'autore del Piano su incarico dell'assegnatario.

Esame del progetto da parte del Municipio. Eventuali osservazioni e preavviso all'assegnatario.

Domanda di costruzione da parte dell'assegnatario.

Concessione della licenza di costruzione.

Modalità 2

Elaborazione di un progetto di massima da parte del singolo assegnatario (progettista privato) sulla base del Piano particolareggiato.

Esame del progetto di massima da parte del Municipio e dell'autore del Piano. Osservazioni e preavviso all'assegnatario.

Elaborazione del progetto provvisorio da parte del singolo assegnatario (progettista privato).

Esame del progetto da parte del Municipio e dell'autore del Piano. Eventuali osservazioni e preavviso all'assegnatario.

Domanda di costruzione da parte dell'assegnatario.

Concessione della licenza di costruzione.

I piani esecutivi dovranno essere consegnati in copia al Municipio per verifica dei particolari prima dell'inizio del cantiere.

ART. 15 COMMISSIONE CONSULTIVA

Il Municipio è assistito nell'esplicazione delle sue competenze da una commissione consultiva formata da un membro del Municipio di Bedigliora e da due professionisti (architetti o pianificatori).

Questa Commissione potrà far capo, in caso di bisogno, a un delegato designato dalla Commissione cantonale dei Beni monumentali e ambientali.

ART. 16 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il Municipio allestisce il Piano particolareggiato, con relative norme vincolanti. Il Piano è soggetto all'approvazione delle Autorità comunali e cantonali competenti. Il Municipio nega la licenza di costruzione a progetti che non si attengano scrupolosamente alle disposizioni del Piano.

Il Municipio si riserva di emanare disposizioni particolari per ciò che riguarda i tempi e i modi di esecuzione delle opere, l'organizzazione dei cantieri, le sistemazioni esterne, eventuali interventi futuri di trasformazione, aggiunta o riparazione.

ART. 17 BASE LEGALE

Il Piano particolareggiato de La Pezza ha la sua base legale nell'art. 54 e segg. della LALPT del 23.5.1990 e nell'art. 19 del Regolamento d'applicazione della LALPT del 29.1.1991.