



Comune
di
BEDIGLIORA

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | NORME INTRODUTTIVE | 6 |
| ART. 1 | BASE LEGALE / LEGISLAZIONE APPLICABILE | 6 |
| ART. 2 | SCOPI; EFFETTO..... | 6 |
| ART. 3 | COMPONENTI IL PR | 6 |
| ART. 4 | COMPRENSORIO | 6 |
| ART. 5 | OGGETTO | 7 |
| II. | NORME EDIFICATORIE GENERALI..... | 7 |
| ART. 6 | CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO..... | 7 |
| ART. 7 | SITI E PAESAGGI PITTORESCHI PROTETTI DAL CANTONE..... | 7 |
| ART. 8 | DEFINIZIONI | 7 |
| 8.1 | Definizioni contenute nella legge edilizia..... | 7 |
| 8.2 | Riporto degli indici, ecc..... | 7 |
| 8.3 | Lunghezza della facciata | 7 |
| 8.4 | Linea d'arretramento | 8 |
| 8.5 | Linea di allineamento..... | 8 |
| 8.6 | Molestia | 8 |
| 8.7 | Costruzioni accessorie | 8 |
| 8.8 | Rinnovazione..... | 8 |
| 8.9 | Trasformazioni..... | 8 |
| 8.10 | Ricostruzioni | 8 |
| 8.11 | Ampliamenti..... | 8 |
| ART. 9 | DISTANZE | 9 |
| 9.1 | Distanze tra edifici | 9 |
| 9.1.1 | Caso particolare per le zone residenziali..... | 9 |
| 9.2 | Distanze da confine verso fondi privati | 9 |
| 9.2.1 | Contiguità ed edificazione a confine | 9 |
| 9.2.2 | Convenzione tra privati..... | 10 |
| 9.2.3 | Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti | 10 |
| 9.2.4 | Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni ed ampliamenti di edifici | 10 |
| 9.2.5 | Deroghe per la formazione di accessi a locali interrati | 10 |
| 9.3 | Distanze per costruzioni accessorie | 10 |
| 9.4 | Distanze per piscine | 10 |
| 9.5 | Distanze dall'area pubblica..... | 11 |
| 9.5.1 | Edifici ed attrezzature pubbliche..... | 11 |
| 9.5.2 | Strade, percorsi pedonali, piazze di giro e posteggi | 11 |
| 9.5.3 | Corsi d'acqua..... | 11 |
| 9.6 | Distanze dal bosco | 11 |
| ART. 10 | CORPI TECNICI | 11 |
| III. | PRESCRIZIONI PARTICOLARI..... | 12 |
| A. | PIANO DEL PAESAGGIO..... | 12 |
| ART. 11 | AREA FORESTALE | 12 |

| | | |
|-----------------------------|---|----|
| ART. 12 | ALBERATURE DA PROTEGGERE | 12 |
| ART. 13 | ZONA AGRICOLA..... | 12 |
| ART. 14 | ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA - NA..... | 13 |
| 14.1 | Cava abbandonata / Zona umida - Rivaccia NA1 | 13 |
| 14.2 | Prato secco- "Pezza" di Nerocco NA 2a..... | 13 |
| | Prato secco- "Tassera" Monte Bedeia NA 2b..... | 13 |
| | Prato secco- "Brago" sotto Bedigliora NA 2c..... | 13 |
| 14.3 | Prato umido-Predee NA3 | 13 |
| 14.4 | Siepi naturali, boschetti NA4 | 14 |
| 14.5 | Muri a secco NA5 | 14 |
| 14.6 | Ruscelli e rive NA6 | 14 |
| ART. 15 | ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO - PA..... | 14 |
| 15.1 | PA 1..... | 14 |
| 15.2 | PA 2..... | 15 |
| ART. 16 | MONUMENTI CULTURALI | 15 |
| ART. 17 | SORGENTI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE..... | 15 |
| ART. 18 | PUNTI DI VISTA..... | 15 |
| ART. 19 | ESTRAZIONI E DEPOSITI..... | 15 |
| ART. 19 bis | TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI | 16 |
| B. PIANO DELLE ZONE | | 16 |
| ART. 20 | FINALITÀ..... | 16 |
| ART. 21 | ZONE EDIFICABILI | 16 |
| ART. 21 bis | EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)..... | 17 |
| 1. | Scopo | 17 |
| 2. | Categorie | 17 |
| 3. | Norme edilizie..... | 17 |
| 4. | Sistemazione esterna e tutela dell'agricoltura | 19 |
| 5. | Impianti tecnici..... | 20 |
| 6. | Requisiti per la domanda di costruzione | 20 |
| 7. | Competenze | 20 |
| ART. 22 | OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELLE ABITAZIONI | 20 |
| ART. 23 | ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE..... | 21 |
| ART. 24 | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA A CARATTERE PRIMARIO R2P..... | 23 |
| ART. 24 bis | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA A CARATTERE PRIMARIO CON DISPOSIZIONI SPECIALI R2PS IN LOCALITÀ PEZZA..... | 23 |
| ART. 25 | ZONA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO BERIDE PPB | 24 |
| ART. 25 bis | ZONA DI MANTENIMENTO..... | 24 |
| ART. 26 | ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE ZEIC..... | 24 |
| ART. 26 bis | ZONA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DE LA PEZZA PPP..... | 24 |
| C. PIANO DEL TRAFFICO | | 25 |
| ART. 27 | STRADE, PIAZZE DI GIRO E POSTEGGI PUBBLICI | 25 |
| ART. 27 bis | ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE | 25 |
| ART. 28 | PERCORSI PEDONALI..... | 25 |
| ART. 29 | ACCESSI..... | 25 |
| ART. 30 | AUTORIMESSE E POSTEGGI | 26 |

| | |
|--|-----------|
| D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO | 27 |
| ART. 32 ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO AP-EP | 27 |
| ALLEGATI..... | 28 |
| SCHIZZI ILLUSTRATIVI | 28 |
| 1. MODO DI MISURARE L'ALTEZZA (CASI PARTICOLARI) PER COSTRUZIONI PRINCIPALI E ACCESSORIE..... | 28 |
| 2. Art. 8.3 - DEFINIZIONI | 30 |
| 3. Art. 9.1 - DISTANZE..... | 30 |
| ALLEGATO ART. 21BIS - EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)..... | 31 |
| ALLEGATO ART.23 – ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE | 38 |
| PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ART. 24 – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2P | 39 |

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

| | |
|--------------|---|
| <i>LE</i> | <i>Legge edilizia cantonale (19 febbraio 1973)</i> |
| <i>RALE</i> | <i>Regolamento di applicazione della legge edilizia (22 gennaio 1974)</i> |
| <i>LPT</i> | <i>Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)</i> |
| <i>DEPT</i> | <i>Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (29 gennaio 1980)</i> |
| <i>LIA</i> | <i>Legge federale contro l'inquinamento delle acque (8 ottobre 1971)</i> |
| <i>LALIA</i> | <i>Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque</i> |
| <i>LPA</i> | <i>Legge federale sulla Protezione dell'ambiente (7 ottobre 1983)</i> |
| | |
| <i>SIA</i> | <i>Società svizzera degli ingegneri e degli architetti</i> |
| <i>VSS</i> | <i>Unione svizzera dei professionisti della strada</i> |
| | |
| <i>SUL</i> | <i>Superficie utile lorda</i> |
| | |
| <i>I.s.</i> | <i>Indice di sfruttamento</i> |
| | |
| <i>I.o.</i> | <i>Indice di occupazione</i> |

I. NORME INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE / LEGISLAZIONE APPLICABILE

- 1.1 Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) entrata in vigore il 13 novembre 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
- 1.2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE ed il RALE, unitamente alla LPA, e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione dell'ambiente, 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 SCOPI; EFFETTO

- 2.1 Gli scopi principali del piano regolatore sono
 - a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
 - b) realizzare gli obiettivi ed i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della LPT;
 - c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento ed una corretta protezione ambientale
- 2.2 Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

ART. 3 COMPONENTI IL PR

Il piano regolatore si compone:

- a) di un rapporto di pianificazione
- b) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio, scala: 1 : 2000
 - piano delle zone, scala: 1 : 2000
 - piano del traffico, scala: 1 : 2000
 - piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico, scala: 1:2000
 - piano indicativo dei servizi tecnologici (piano generale canalizzazioni, acquedotto)
- c) delle presenti norme di attuazione
- d) di un programma di realizzazione, che indica i costi delle opere ed il modo in cui sono coperti come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione.
- e) dai piani particolareggiati:
 - del Nucleo di Bedigliora
 - della frazione di Beride – PPB

ART. 4 COMPRENSORIO

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

ART. 5 OGGETTO

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti e demolizioni, nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione del territorio ed alla protezione del paesaggio.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

ART. 6 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone) o da un piano particolareggiato;
- b) se è urbanizzato (art. 19 e 22 LPT e relativi articoli della Legge cantonale d'applicazione).

ART. 7 SITI E PAESAGGI PITTORESCHI PROTETTI DAL CANTONE

- 7.1 I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
- 7.2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi 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 edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.
(Per casi particolari nel modo di misurare le altezze v. schizzi illustrativi in appendice).

8.2 Riporto degli indici, ecc.

Gli indici di occupazione e di sfruttamento possono essere utilizzati una volta sola.

Due o più proprietari di fondi adiacenti ed assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare un riporto di indici, consistente nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o di occupazione di uno dei fondi vicini.

La relativa convenzione dovrà essere approvata preliminarmente dal Municipio ed iscritta nel registro degli indici.

Edificazioni interessanti un singolo fondo distribuito su più zone o a cavallo delle stesse possono essere autorizzate se non vi si oppongono particolari esigenze di pianificazione del territorio.

Per tali edificazioni, che devono rispettare le normative di zona dove avviene la costruzione, è possibile il riporto degli indici (calcolato in modo proporzionale alle superfici, quelle di nucleo escluse).

8.3 Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di ml 4.00 (v. schizzo illustrativo in appendice).

8.4 Linea d'arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

8.5 Linea di allineamento

L'allineamento indica una linea di costruzione che deve essere rispettata per le nuove edificazioni e le ricostruzioni.

8.6 Molestia

Si distinguono le aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Le immissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificatamente:

- a) in una zona con il grado di sensibilità I non sono ammesse aziende;
- b) in una zona con il grado di sensibilità II sono ammesse aziende non moleste;
- c) in una zona con il grado di sensibilità III sono ammesse aziende mediamente moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

8.7 Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie costruzioni che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non presentino un'altezza verso i confinanti, compresi gli interventi di sistemazione esterna, ecc. superiore a ml 2.50 rispettivamente ml 4.00 al colmo* e non risultino più lunghe di ml 10.00 per lato della particella (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore).

* Per coperture ad un'unica falda è ammesso un massimo di ml 3.50 verso il fondo laterale (v. schizzo illustrativo in appendice - modo di misurare le altezze - casi particolari).

8.8 Rinnovazione

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8.9 Trasformazioni

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

8.10 Ricostruzioni

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

8.11 Ampliamenti

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

ART. 9 DISTANZE

9.1 Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale (vedi schizzo illustrativo in appendice).

9.1.1 Caso particolare per le zone residenziali

La distanza verso un edificio principale sorto prima dell'adozione del PR deve essere di almeno ml 6.00, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.

Nel rispetto della distanza minima da confine il Municipio può concedere deroghe alla distanza di ml 5.00 nel caso in cui venga resa oggettivamente difficile l'edificazione del fondo.

9.2 Distanze da confine verso fondi privati

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

a) in generale

se la facciata non supera i ml 16.00 di lunghezza (vedi art. 8.3. Definizioni):

- ml 2.50 per edifici fino a ml 8.00 di altezza (H);
- 2/3 dell'altezza per edifici di altezza superiore a ml 8.00;

se la facciata supera i ml 16.00 di lunghezza le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di ml 0.30 ogni metro o frazione di maggior lunghezza, fino a che sia raggiunta una misura complessiva pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio.

Per facciate di lunghezza superiore a ml 30.00 vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza del fabbricato ($D = H$);

b) nella zona del nucleo

per gli edifici situati in questa zona valgono le distanze dell'art. 23.

c) per gli edifici situati nella zona oggetto di piano particolareggiato di Beride valgono le disposizioni stabilite dal PPB

d) per la trasformazione e l'ampliamento di edifici rustici esistenti fuori delle zone edificabili in abitazioni:

- quale distanza da confine per le trasformazioni, comprese modeste sopraelevazioni atte a migliorare le condizioni d'abitazione, fa stato la distanza esistente ritenuto che non sia intervenuta una riduzione della stessa a seguito di frazionamenti;
- gli ampliamenti devono distare almeno ml 1.50 da fondo aperto e ml 4.00 da edifici esistenti, misurati dall'ampliamento. Per quest'ultimo caso è ammessa la deroga con l'accordo del confinante.

9.2.1 Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere 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.

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

Se la contiguità nelle edificazioni a "schiera" non avviene tramite l'edificio abitativo, la distanza fra questi ultimi deve essere di almeno ml 6.00.

9.2.2 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, sì da garantire quella 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.

9.2.3 Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti

Ad eccezione della zona del nucleo (regolata dall'apposito articolo) è permessa l'esecuzione di un rivestimento isolante sulle costruzioni esistenti (al massimo di 10 cm) in deroga alle distanze.

9.2.4 Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni ed ampliamenti di edifici

In deroga alle norme generali sono ammessi i seguenti interventi su edifici prima dell'entrata in vigore del nuovo PR, in cui non sia intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze, ed a condizione che siano rispettati tutti gli altri parametri di PR:

- a) sopraelevazioni di un piano. In questo caso le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute a condizione che siano rispettate le seguenti distanze minime:
 - ml 1.50 verso fondo aperto
 - ml 4.00 verso un edificio esistentesono ammesse deroghe con l'accordo del confinante;
- b) ampliamenti da attuarsi su edifici ed una distanza da confine inferiore a quanto prescritto o che a causa della nuova lunghezza della facciata non dispongono per la parte esistente delle necessarie distanze. Gli stessi sono possibili a condizione che l'ampliamento rispetti la distanza da confine necessaria per il complesso della costruzione.

9.2.5 Deroghe per la formazione di accessi a locali interrati

Per la creazione di accessi a locali interrati quali cantine, autorimesse, depositi ecc., nella zona R2P è concesso un supplemento all'altezza massima, prevista per zona di ml 1.00 su una lunghezza non superiore a metà della facciata.

Tale supplemento viene conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini del calcolo della distanza dai confini. Deroghe al calcolo della distanza da confine possono essere concesse per la realizzazione di accessi ad abitazioni esistenti.

Accessi a locali interrati non superiori ad 1.00 ml di larghezza ed appoggiati lateralmente all'edificio non vengono computati ai fini del calcolo dell'altezza.

9.3 Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o ad una distanza minima di ml 1.50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) da edifici esistenti su fondi confinanti:
 - ml 3.00 o in contiguità da edifici principali
 - ml 1.50 o in contiguità da altri edifici;
- b) non sono necessarie distanze particolari per edifici sullo stesso fondo ad eccezione delle accessorie facenti parte di un complesso edilizio che è oggettivamente destinato a più proprietari o inquilini le quali devono rispettare le distanze prescritte al cap.a);
- c) nella zona del nucleo valgono le distanze dell'art. 23.
- d) nella zona oggetto di piano particolareggiato di Beride valgono le disposizioni stabilite dal PPB.

9.4 Distanze per piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno ml 1.50.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

9.5 Distanze dall'area pubblica

9.5.1 Edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (edificio pubblico, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

9.5.2 Strade, percorsi pedonali, piazze di giro e posteggi

Per tutti i tipi di costruzione o impianti le distanze da rispettare sono le seguenti:

- a) verso le strade con linee di arretramento è quella stabilita sui piani grafici;
- b) verso strade senza linee di arretramento è di ml 4.00m dal ciglio stradale o marciapiede;
- c) verso piazze di giro e posteggi è di ml 4.00;
- d) dal ciglio dei percorsi pedonali pubblici, fatta eccezione per le costruzioni accessorie e interrato è di ml 3.00 riservato il rispetto di maggiori distanze verso il fondo prospiciente.
Per i percorsi pedonali passanti su terreno privato (diritto di passo) la distanza minima per le costruzioni viene misurata dal confine del fondo, ritenuto che sia garantito lo spazio necessario al passaggio;
- e) al fine di garantire la viabilità e la possibilità di un regolare sgombero della neve il Municipio può imporre un arretramento di ml 0.50 per la formazione di siepi vive, piccoli manufatti di delimitazione, cinte metalliche, ecc.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico, in caso di:

- trasformazione, riattamento o sopraelevazioni di fabbricati esistenti; oppure che sia preclusa o resa difficile l'edificazione del fondo;
- piccole costruzioni in diretta relazione con l'accesso al fondo (pensiline, ecc.).

Le distanze di cui sopra non si applicano alla zona del nucleo e del PPB.

Balconi, ante, porte e simili, ed altre sporgenze non possono occupare od aprirsi verso l'area pubblica o di pubblico passaggio se presentano un potenziale pericolo per persone o cose.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

9.5.3 Corsi d'acqua

Le distanze minime di un edificio, costruzione interrato, ecc. dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alberi non corretti, deve essere di almeno ml 6.00.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

E' riservato il rispetto delle normali distanze da confine.

9.6 Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare al minimo ml 10.00 dal "limite del bosco" indicato dal PR o dalla competente Autorità.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente in edificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6.00, salvo possibili casi particolari stabiliti dall'Autorità forestale.

Interventi sugli edifici esistenti (rinnovazioni, trasformazioni, ampliamenti) sono ammessi in deroga alle distanze sopra citate, riservate eventuali disposizioni dell'Autorità competente.

ART. 10 *CORPI TECNICI*

Vanno considerati quei corpi 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 scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ad altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

ART. 11 AREA FORESTALE

- 1) L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
- 2) In caso di dissodamento l'area sottratta alla zona forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
- 3) Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" del PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
- 4) L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

ART. 12 ALBERATURE DA PROTEGGERE

Sono considerati protetti i sottoindicati alberi e gruppi di alberi, in quanto elementi notevoli di carattere particolare in cui le forze della natura si manifestino in modo originale, che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio:

- | | |
|-------|---|
| AP 1 | Tre castagni secolari (castanea sativa) |
| AP 2 | Cryptomeria Japonica |
| AP 3 | Due magnolie (magnolia grandiflora) |
| AP 4 | Faggio (fagus sylvatica-porporea) |
| AP 5 | Glicine (wisteria sinensis) |
| AP 6 | Olivo (olea europea) |
| AP 7 | Tre castagni secolari (castanea sativa) |
| AP 8 | Tre noci (juglans regia) |
| AP 9 | Filiare tigli (tilia sp.) |
| AP 10 | Faggio secolare (fagus sylvatica) |

La protezione si prefigge la conservazione e l'osservazione dell'evoluzione naturale.

E' vietata l'eliminazione fisica di queste alberature, così come ogni intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente.

Il taglio è ammesso solo in casi eccezionali (malattia della pianta, pericolo, ecc.), quando non è oggettivamente possibile nessun altro tipo d'intervento atto a salvare la pianta. Lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza municipale.

ART. 13 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola, segnatamente:
 - le superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC),
 - gli altri terreni idonei all'utilizzazione agricola

2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni deve conformarsi alle formalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

ART. 14 ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA - NA

In tutte le zone protette è in generale vietata qualsiasi forma di utilizzazione e di intervento, che possano modificare l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio ecologico presente, ad eccezione di quanto stabilito dalle normative particolari.

Nelle stesse valgono inoltre le restrizioni e le norme di gestione particolari citate qui di seguito. Per ogni zona viene specificato il contenuto, l'obiettivo di protezione, le norme di gestione ed ev. il tipo di interventi necessari.

Le zone protette sono:

14.1 Cava abbandonata / Zona umida - Rivaccia NA1

Si tratta di una zona di importante valore naturalistico dovuto alla presenza di diversi ambienti tipici delle vecchie cave che ospitano numerose specie protette.

La protezione si prefigge la salvaguardia e l'osservazione dell'evoluzione naturale per quanto riguarda la zona umida d'acque correnti e il bosco misto, il ripristino di un ambiente più diversificato per quanto riguarda la cava (secondo un piano dettagliato già allestito dal Museo di storia naturale) e il mantenimento delle selve castanili lungo la strada.

Gli interventi di manutenzione per quanto riguarda la cava verranno definiti in un secondo tempo. Gli interventi nelle selve dovranno limitarsi alla potatura dei rami secchi, dei polloni alla base del tronco e al taglio degli arbusti del sottobosco. Il resto del bosco e la zona umida sopraccitata vanno lasciati alla loro evoluzione naturale e tenuti sotto osservazione.

In questa zona oltre a quanto citato nelle disposizioni generali, vale in particolare il divieto di caccia, il divieto di introdurre specie animali o vegetali estranee all'ambiente e il divieto di qualsiasi utilizzazione delle acque.

14.2 Prato secco- "Pezza" di Nerocco NA 2a Prato secco- "Tassera" Monte Bedeia NA 2b Prato secco- "Brago" sotto Bedigliora NA 2c

Si tratta di ambienti di grande interesse scientifico e naturalistico.

L'obiettivo della protezione è la conservazione dello stato esistente.

I prati secchi indicati nel piano vanno falciati due volte all'anno e il fieno deve essere allontanato. Il primo sfalcio deve avvenire dopo il 15 giugno.

Oltre a quanto citato nelle disposizioni generali è in particolare vietata qualsiasi forma di concimazione e di pascolazione.

Nella parte inferiore del prato di Nerocco i giovani abeti recentemente piantati vanno estirpati.

Nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di ml 6.00.

14.3 Prato umido-Predee NA3

E' questa una superficie coperta di vegetazione idrofila il cui valore naturalistico può essere aumentato. La protezione si prefigge quindi il ripristino di un ambiente più intatto.

Ciò presuppone una serie di interventi quali lo sfalcio almeno due volte all'anno per i primi 3 - 4 anni, volto a togliere le sostanze nutritive presenti in eccesso nel suolo e la piantagione di una siepe naturale quale mascheramento, secondo indicazione da fornire al momento dei lavori.

Gli interventi di manutenzione sono in seguito limitati allo sfalcio annuale a settembre con l'allontanamento del materiale falciato.

Oltre a quanto citato nelle disposizioni generali vale il divieto di pascolo, di concimazione, di caccia e qualsiasi intervento che possa modificare le condizioni idriche del terreno (drenaggio).

Per la fascia tampone (5 m lungo tutti i confini ad eccezione di quello verso la strada campestre) valgono gli stessi divieti, lo sfalcio può però avvenire più volte all'anno, come d'abitudine.

Nuove costruzioni devono rispettare, verso questo oggetto una distanza minima di ml 6.00.

14.4 Siepi naturali, boschetti NA4

Essi sono elementi di straordinaria importanza ecologica e paesaggistica. L'obiettivo è la conservazione e in due casi il ripristino (nella zona umida e fra il centro sportivo e la zona agricola). La manutenzione è limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti), da effettuarsi a scaglioni, lasciando cioè intatta almeno una parte della siepe, durante i mesi invernali.

E' vietata la distruzione diretta delle siepi così come tutti gli interventi citati nelle disposizioni generali. In particolare è vietato il taglio raso durante gli interventi di manutenzione.

Le superfici interessate a "siepi naturali e boschetti" site in zona edificabile vengono conteggiate ai fini del calcolo delle possibilità edificatorie.

Nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di ml 6,00.

14.5 Muri a secco NA5

I muri a secco sono protetti in quanto elementi tipici del paesaggio rurale e biotopi di specie protette. Oltre a quanto citato nelle disposizioni generali è in particolare vietata l'applicazione di cemento o altri materiali per chiudere le fessure tra i sassi. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio solo se motivi d'ordine superiore lo richiedono. La manomissione dei muri a secco deve essere in questi casi comunque ridotta al minimo indispensabile. Vale inoltre il principio della sostituzione, secondo il quale chi reca pregiudizio ad un muro a secco deve provvedere alla sua ricostruzione nello stesso luogo o nelle più prossime vicinanze.

Nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di ml 3.00.

14.6 Ruscelli e rive NA6

Tutti i ruscelli, comprese le rive, indicati sul piano delle proposte sono protetti. L'obiettivo è la conservazione delle caratteristiche naturali o semi-naturali che li contraddistinguono. E' quindi vietato qualsiasi intervento che ne alteri il percorso, il letto o le rive.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio e unicamente qualora fossero in pericolo vite umane, terreno pregiato o costruzioni. In questo caso gli interventi devono essere eseguiti con tecniche naturali (bio-ingegneria).

La copertura dei ruscelli è comunque assolutamente vietata su tutto il territorio comunale.

Per eventuali interventi di manutenzione della vegetazione lungo le rive si seguano le disposizioni che valgono per le siepi.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

ART. 15 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO - PA

Questa zona è istituita a salvaguardia dei seguenti comparti:

- PA 1 Complesso ambientale e paesaggistico costituito dal Monte Bedeia, dall'agglomerato di Bedigliora e dalla zona ad esso antistante
- PA 2 Particolare mosaico di ambienti che si alternano in spazi ridotti, in località Neda e Rosora.

15.1 PA 1

Si tratta di un paesaggio ricco di particolari contenuti naturalistici, geologici, paesaggistici e storico culturali.

L'obiettivo della protezione è la salvaguardia del particolare carattere esistente.

In generale è proibito qualsiasi intervento che possa alterare questo carattere e pregiudicarne i valori presenti.

In particolare in zona edificabile la costruzione di qualsiasi edificio è subordinata ad uno studio di dettaglio che ne verifichi le caratteristiche architettoniche e che ne garantisca l'integrazione nel paesaggio.

Al di fuori della zona edificabile è vietata in linea di massima qualsiasi costruzione, anche a destinazione agricola.

Deroghe possono eccezionalmente essere concesse dal Municipio solo se la necessità di tali costruzioni è comprovata. In questo caso sarà necessario uno studio di dettaglio che cerchi di limitare al massimo l'impatto paesaggistico.

E' inoltre vietata l'istallazione di linee dell'alta tensione e l'asfaltatura di nuovi tratti di strade.

15.2 PA 2

Si tratta di un paesaggio reso particolarmente importante da un punto di vista ecologico dall'alternanza in spazi ridotti di ambienti fra loro diversi.

L'obiettivo della protezione è la salvaguardia di questo pregevole mosaico ambientale, minacciato in più punti dall'avanzata del bosco.

In questa zona valgono le norme stabilite per le varie utilizzazioni previste dal piano del paesaggio. L'Autorità si incarica di verificare regolarmente il limite del bosco e, nel caso questo avanzi, di prendere provvedimenti atti a mantenerlo entro i limiti odierni.

E' inoltre vietata l'ulteriore asfaltatura di nuovi tratti di strada.

ART. 16 MONUMENTI CULTURALI

I monumenti segnalati sul piano sono:

| | |
|-------|--|
| M C 1 | Chiesa parrocchiale di S. Rocco a Bedigliora |
| M C 2 | Colonna cimiteriale nella piazza di Bedigliora |
| M C 3 | Cappella di San Salvatore |
| M C 4 | Chiesa di Santa Maria con meridiana sulla facciata sud-Banco |
| M C 5 | Fontana-lavatoio a Banco |
| M C 6 | Cappella della Barella (della peste) |

Sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti nonché ostacolarne la vista o deturparne l'ambiente circostante.

Il Municipio può richiedere il parere all'Autorità cantonale competente.

Sono riservate le competenze della Commissione Monumenti Storici per gli affreschi della chiesa di S.Rocco in quanto iscritti nell' "Elenco dei monumenti storici ed artistici del Cantone Ticino".

ART. 17 SORGENTI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE

Per le sorgenti, le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le disposizioni del decreto esecutivo sulla protezione delle captazioni di acqua potabile dell'11.1.1972, le prescrizioni della LALIA del 2 aprile 1975, nonché le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977.

Dove esistenti dovranno inoltre essere rispettati i piani di protezione di dettaglio e le prescrizioni particolari in essi stabilite.

ART. 18 PUNTI DI VISTA

I punti di vista segnalati sul piano hanno carattere indicativo. In generale per la salvaguardia di tutti i punti di vista può essere imposta l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni, prescritta la forma del tetto, limitata l'altezza del colmo e imposte restrizioni per quanto riguardano le piantagioni.

ART. 19 ESTRAZIONI E DEPOSITI

Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere e i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle aree che sono o potranno venire appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

In ogni caso gli eventuali interventi di questo tipo devono rispettare le disposizioni e le utilizzazioni delle singole zone e più in generale gli obiettivi del piano e non essere in conflitto con le zone di protezione.

L'esecuzione di tali opere è soggetta a permesso di costruzione giusto gli art. 39 LE e 34 RALE.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

ART. 19 bis TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio protezione dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

B. PIANO DELLE ZONE

ART. 20 FINALITÀ

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

ART. 21 ZONE EDIFICABILI

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

- Zona del nucleo tradizionale NV
- Zona residenziale estensiva a carattere primario R2P
- Zona residenziale estensiva a carattere primario con disposizioni speciali R2PS
- Zona oggetto di piano particolareggiato di La Pezza PPP
- Zona oggetto di piano particolareggiato di Beride PPB
- Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC

Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi.

Tabella indicativa delle disposizioni di base per le zone

| Zone | NV | R2P | ZEIC | PPB |
|--|--------------|---------------|--------------|---|
| <i>Altezza massima dei fabbricati</i> | vedi art. 23 | 8.00 | Vedi art. 26 | Valgono le disposizioni del piano particolareggiato |
| <i>Indice di sfruttamento massimo</i> | | 0.4 * | | |
| <i>Indice di occupazione massimo</i> | | 30% | | |
| <i>Distanze verso il fondo privato</i> | vedi art. 23 | vedi art. 9.2 | | |
| <i>Pendenza del tetto</i> <i>minima</i> <i>massima</i> | vedi art. 23 | 30% | | |
| | vedi art. 23 | 50% | | |
| <i>Artigianato molesto</i> | no | | no | |
| <i>Artigianato poco molesto</i> | no | | no | |
| <i>Artigianato non molesto</i> | sì | | no | |
| <i>Costruzioni di residenza secondaria</i> | vedi art. 23 | no | no | no |

* E' concesso un supplemento dello 0.1 per la formazione di negozi, ristoranti, attività alberghiere e simili.

ART. 21 bis EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)

1. Scopo

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del Piano Direttore "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia ed alla tutela del patrimonio storico – architettonico, paesistico e culturale nonché alla valorizzazione delle componenti di interesse ricreativo.

2. Categorie

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

- Categoria 1a. meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione
- Categoria 1c. oggetto culturale
- Categoria 1d. rustico agricolo o di ridotte dimensioni
- Categoria 2 edifici diroccati non ricostruibili
- Categoria 3 edifici rustici già trasformati
- Categoria 4 altri edifici rilevati

Gli interventi attuabili sugli edifici sono determinati dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio ed indicata nella "Tabella delle valutazioni".

Per gli edifici appartenenti alla categoria 1a, 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, e purché non inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

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 conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

3. Norme edilizie

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 insite nella sua tipologia.

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio 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.

3.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a) valgono le seguenti disposizioni:

a) *Interventi in generale*

Gli interventi devono riferirsi rigorosamente alle caratteristiche dell'edilizia rurale presente in loco ed alla tipologia originaria dell'edificio.

b) *Facciate*

I muri perimetrali devono di regola essere mantenuti nella loro forma e struttura originale; gli interventi devono riflettere le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio originario o della tradizione edilizia del luogo.

Le murature esterne possono essere in pietra naturale a faccia vista oppure rivestite con intonaco rustico di malta di calce con inerti del luogo.

Di regola finestre e prese luce originali vanno mantenute. Modifiche di apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale, quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. In tal caso le dimensioni, le caratteristiche e la distribuzione in facciata delle nuove aperture devono rispettare la tradizione edilizia del luogo.

I serramenti devono essere in legno come quelli tradizionali. E' possibile la posa di ferratine e antoni di legno al naturale al naturale; sono escluse le persiane e le gelosie.

I nuovi comignoli possono essere realizzati con tubi di rame; nel caso di camini in muratura, devono essere costruiti rispettando le forme e i materiali tradizionali del luogo, con dimensioni contenute e la canna fumaria non può sporgere dal muro perimetrale.

c) *Balconi e terrazze*

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi o terrazze.

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.

La copertura del tetto deve essere eseguita in tegole, coppi o vecchie piode ove preesistenti.

Non è ammessa la copertura con altri materiali.

Gronde, tubi pluviali, converse e scossaline, torrini di ventilazione, canne fumarie e raccordi ai camini, devono venir eseguiti in rame.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del gruppo di edifici a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata e venir posati nella posizione visivamente meno percettibile.

La posa di lucernari di qualsiasi genere è di principio esclusa.

e) *Ampliamenti*

La riattazione e la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT). Una deroga per assicurare le minime esigenze di abitabilità può essere concessa da parte del Dipartimento unicamente nel caso in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rendesse manifestamente impossibile la trasformazione.

f) *Elementi deturpanti*

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, contenuti nell'inventario.

3.2 Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2) vale la seguente disposizione:

Non è ammessa la ricostruzione dei diroccati definiti come non ricostruibili (cat. 2).

3.3 Per gli edifici classificati oggetto culturale (cat. 1c), rustico agricolo o di ridotte dimensioni (cat. 1d):

Le modalità di riattamento (manutenzione) degli edifici appartenenti a queste categorie devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

3.4 Per gli edifici già trasformati (cat. 3) valgono le seguenti disposizioni:

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) ed il recupero di parti originali. In questo caso fanno stato le disposizioni per la riattazione degli edifici meritevoli di conservazione (cpv. a-f).

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sugli edifici ammessi in base alle presenti norme e contenuti nell'inventario.

3.5 Per gli altri edifici rilevati (cat. 4) valgono le seguenti disposizioni:

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

- art. 22: autorizzazione edilizia

Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità. L'autorizzazione è rilasciata solo se:

a. gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e

b. il fondo è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

– art. 23: eccezioni nelle zone edificabili

Il diritto cantonale disciplina le eccezioni nelle zone edificabili.

art. 24: eccezioni fuori delle zone edificabili

In deroga all'articolo 22 capoverso 2 lettera a, possono essere rilasciate autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti, se:

a. la loro destinazione esige un'ubicazione fuori della zona edificabile e

b. non vi si oppongono interessi preponderanti.

Il diritto cantonale può permettere la rinnovazione, la trasformazione parziale o la ricostruzione di edifici ed impianti, in quanto compatibili con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

3.6 Elementi storici e culturali

I dipinti murali, le date, le iscrizioni ed eventuali altri elementi particolari d'interesse etnografico e storico-culturale (anche se non segnalati nell'inventario) devono essere mantenuti.

4. Sistemazione esterna e tutela dell'agricoltura

Per i fondi su cui sorgono gli edifici oggetto dell'inventario e per i fondi attigui valgono le seguenti disposizioni:

4.1 I terreni adiacenti agli edifici trasformati devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno una volta all'anno.

Se i proprietari non vi provvedono direttamente, essi dovranno tollerare la gestione da parte di terzi.

4.2 La messa a dimora di vegetazione ornamentale deve limitarsi a speci locali. La messa a dimora di vegetazione esotica è proibita.

4.3 E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo. E' comunque vietata la recinzione dell'area forestale.

4.4 Siepi vive o coltivazioni a confine possono essere vietate se pregiudicano la visibilità del traffico su strade comunali.

4.5 I tradizionali muri in pietra a secco devono essere mantenuti, così come altri manufatti tradizionali quali fontane, pergolati, scalinate in pietra, ecc.

4.6 La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti. In particolare non possono venir deviati o sbarrati sentieri d'uso comune.

4.7 La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno.

In particolare non possono venir modificati i terrazzamenti nelle zone di produzione viticola, se non per rendere più agevole la coltivazione.

In ogni caso la struttura del terreno a terrazzi va comunque mantenuta.

4.8 I richiesti interventi di trasformazione non devono esigere la costruzione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà contemporaneamente diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

4.9 L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà diritto ad esigere la realizzazione di alcuna infrastruttura (fognatura, acqua potabile o altro), da parte del Comune.

4.10 I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio della viticoltura e dell'agricoltura in genere sui terreni circostanti.

5. Impianti tecnici

5.1 Il sistema di smaltimento delle acque residuali è definito per ciascun edificio dell'inventario. Nel caso di "allacciamento alla canalizzazione comunale non opportuno e non esigibile", la richiesta di formazione di un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque residuali deve essere accompagnata da una perizia che accerti l'idoneità allo smaltimento delle acque stesse (art. 13 lett. fRLE).

5.2 La scelta del sistema di approvvigionamento idrico deve avvenire nel rispetto delle vigenti leggi in materia. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento.

6. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.

La domanda di costruzione dovrà essere completata con il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione.

Dovranno inoltre essere allegati i piani (piante, sezione e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizione e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

7. Competenze

L'Autorità cantonale verifica se, al momento della domanda, il progetto è conforme alle disposizioni del diritto federale per le eccezioni fuori dalle zone edificabili giusta l'art. 24 cpv. 2 Legge federale sulla pianificazione del territorio e l'art. 39 cpv 2 e 3 Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

ART. 22 *OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELLE ABITAZIONI*

1. Le seguenti zone sono riservate all'abitazione primaria:

- nucleo di Bedigliora
- zona residenziale estensiva a carattere primario R2P
- zona residenziale estensiva a carattere primario con disposizioni speciali R2PS
- zona oggetto di piano particolareggiato de La Pezza PPP
- zona oggetto di piano particolareggiato di Beride PPB
- zona edificabile d'interesse comunale ZEIC

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.

2. Il Municipio può accordare delle deroghe se:

- a) il proprietario è cittadino svizzero, o straniero con diritto di stabilirsi in Svizzera, e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;
- b) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
- c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
- d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico palesemente eccessivo.

3. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi. In caso di alienazione esse dovranno essere destinate alla residenza primaria, salvo la deroga di cui al capoverso precedente.

ART. 23 ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE

Comprende gli agglomerati tradizionali di Bedigliora, Banco, Nerocco e Beride.

La zona è destinata ad edifici a carattere residenziale e commerciale.

In questa zona devono essere salvaguardati i valori architettonici ed ambientali tradizionali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. Nucleo di Bedigliora:

La zona del nucleo di Bedigliora è soggetta a Piano particolareggiato.

Fino all'entrata in vigore dello stesso:

- sono ammessi i riattamenti, le trasformazioni e le ricostruzioni se contenute nei limiti delle volumetrie e delle tipologie esistenti a condizione che mantengano le caratteristiche architettoniche del nucleo;
- sono concesse nuove costruzioni unicamente sui mappali 94 – 95
Per l'edificazione su questi sedimi fanno stato le prescrizioni contenute nelle relative schede di dettaglio allegate alle presenti norme.
- in tutti gli altri sedimi del nucleo sono vietate le nuove costruzioni.
- eccezionalmente e una volta tanto possono essere autorizzati ampliamenti limitati se indispensabili alla conservazione e all'utilizzazione della costruzione.

In questo nucleo le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 22).

2. Nuclei di Banco, Nerocco e Beride:

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.

Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- tetto a falde con colmo e copertura in coppi o tegole rosse; in via eccezionale e per rispettare l'uniformità di copertura è possibile l'uso di altro materiale;
- è vietata la manomissione delle falde del tetto nel senso della formazione di squarci, abbaini, ecc. Non è ammessa la formazione di terrazze piane al posto delle falde del tetto;
- la posa di pannelli solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione, in particolare:
 - a) i pannelli possono essere posati solo sui tetti degli edifici, siano essi principali o annessi. Essi non possono venir posati sulle facciate o al suolo;
 - b) i pannelli devono essere integrati nella falda oppure poggiare direttamente sopra la copertura del tetto. In questi casi devono presentare la stessa pendenza della falda, senza strutture di appoggio visibili e senza fuoriuscire dalle linee architettoniche del tetto (colmo, cantonali ecc.);
 - c) i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare. Sullo stesso tetto non è inoltre ammesso scorporare i pannelli in più gruppi slegati;
 - d) i pannelli devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva della falda interessata (la copertura originaria deve essere preponderante);
 - e) all'esterno devono essere visibili solo i pannelli; condotte di raccordo vanno mascherate risp. ordinate sotto una copertina adeguatamente integrata al pannello o al gruppo di pannelli (ad es. quale cornice); tutte le tubazioni e le condotte devono essere posate all'interno dell'edificio;
 - f) è richiesta l'adozione del tipo di pannello che meglio si adatta al colore del tetto legato a sua volta ai materiali (coppi, tegole o altro).

È data facoltà al Municipio di vietare la posa di pannelli solari, qualora vengano compromessi valori storico-architettonico importanti.

- la pendenza del tetto dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti.

Nel nucleo di Bedigliora la linea del colmo dovrà risultare parallela alle curve di livello, ad eccezione del caso di riattamento o di trasformazione di edifici rustici nei quali la linea del colmo tradizionalmente ortogonale al pendio potrà essere mantenuta.

- Aperture verticali di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto).
Le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili.
- Balconi, loggiati e porticati con dimensioni, carattere e materiali tradizionali: sono in particolare esclusi parapetti in lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, ecc.
- Facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile tinteggiato con colori appropriati. Nel nucleo di Bedigliora sono esclusi in particolare materiali plastici e colori crudi o il bianco.
- L'altezza massima degli edifici deve tenere conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti.
- Devono essere mantenuti i collegamenti fra le costruzioni, soprastanti i passaggi pedonali ed i vicoli.
- Gli allineamenti indicati nei piani devono essere rispettati. Possono essere ammesse rientranze o sporgenze dell'ordine di 50 cm al massimo sugli allineamenti dati.
I balconi possono essere eseguiti sia rispettando l'allineamento sia sporgendo oltre lo stesso.
- Di regola devono essere salvaguardati gli spazi liberi quali orticelli, piazzali, ecc. Il Municipio sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà concedere deroghe a questa disposizione, a condizione che non snaturino le strutture edilizie o ambientali esistenti, nel caso di:
 - a) ampliamenti, qualora la crescita dell'economia domestica o le esigenze per un normale standard di vita lo richiedano;
 - b) nuove costruzioni, specialmente lungo gli allineamenti, che concorrano a completare la struttura del nucleo.
- Per quanto riguarda il numero di posteggi richiesti valgono le norme dell'art. 30.
Fanno stato inoltre le seguenti disposizioni:

a) Nucleo di Bedigliora

E' vietata la formazione di posteggi privati.

Il Municipio impone ai proprietari il versamento di un contributo per la formazione degli equivalenti posteggi pubblici, pari al 25% del costo di costruzione degli stessi, compreso il valore del terreno.

Per la realizzazione di posteggi su sedimi comunali sono predisposte dal Piano delle zone le seguenti aree specifiche:

- La piazza all'entrata est del paese (P50 posti - P3 posti).
- Un'area situata a valle del paese in fregio alla strada di campagna inferiore (P10 posti).
- Un'area situata a valle del paese sulla strada di campagna inferiore, mappale 275 (P8 posti)
- Un'area situata a ovest del Piano particolareggiato della Pezza (P16 posti).
- Un'area situata all'interno del Piano particolareggiato della Pezza (P11 posti).

Per tali aree dovranno essere elaborati a cura del Municipio progetti specifici che tengano conto della particolarità dei luoghi e che si inseriscano correttamente nel contesto più generale del nucleo del villaggio.

b) Nuclei di Banco, Nerocco e Beride

Qualora la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione e di salvaguardia ambientale dei nuclei, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà imporre una diversa ubicazione oppure vietarne l'esecuzione, esigendo dai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti giusto l'art. 30.

Valgono le seguenti distanze:

Di regola è permessa la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali) di edifici esistenti, indipendentemente dalle distanze.

1) Fra privati:

a) verso fondo aperto:

- a confine e al minimo ml 1.50 se non vi sono aperture;
- minimo ml 1.50 con aperture;

b) verso edifici su fondi confinanti

- minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
- minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture;

c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).

Deroghe alle distanze di cui ai punti a) e b) potranno essere concesse dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante.

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo ml 1.00) realizzate nell'ambito di un rinnovamento totale dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi possono essere autorizzate dal Municipio anche senza l'accordo dei confinanti.

2) Verso l'area di pubblico transito:

a) dove indicati fanno stato gli arretramenti o allineamenti previsti sui piani;

b) dove non sono indicati arretramenti o allineamenti il Municipio per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe alle distanze fra privati per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.).

ART. 24 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA A CARATTERE PRIMARIO R2P

1. La zona è destinata alla costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.
2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art.22).
3. Sono ammesse attività, conformemente a quanto disciplinato all'articolo 8.6 NAPR relativo alla "molestia".
4. L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.4. Per la formazione di negozi, ristoranti, attività alberghiere e simili è concesso un supplemento dello 0.1.
5. L'indice di occupazione massimo è il 30 %.
6. L'altezza massima è di ml 8.00.
7. I tetti dovranno essere a falde con pendenze comprese tra il 30% e il 50%. Quale materiale di copertura potranno essere impiegati coppi o tegole di colore rosso.
8. Per le distanze valgono le norme dell'art. 9.
9. Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'articolo 30.
10. Per la zona edificabile R2P esposta a pericolo residuo di alluvionamento in località Rood (planimetria allegata) valgono le seguenti prescrizioni:
 - sulla facciata maggiormente esposta al pericolo (da definire in base alla possibili direzione di scorrimento dell'acqua in caso di evento estremo), non sono ammesse porte d'accesso situate a livello del terreno.

ART. 24 bis ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA A CARATTERE PRIMARIO CON DISPOSIZIONI SPECIALI R2PS IN LOCALITÀ PEZZA

1. La zona è destinata alla costruzioni di edifici a carattere residenziale.
2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 22).
3. Non è permessa l'istallazione di aziende artigianali.

4. L'edificabilità della zona R2PS della Pezza è soggetta alle disposizioni specifiche che saranno definite tramite il Piano particolareggiato de La Pezza.

ART. 25 ZONA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO BERIDE PPB

Questa zona è disciplinata dal Piano particolareggiato di Beride.

ART. 25 bis ZONA DI MANTENIMENTO

1. La zona di mantenimento degli insediamenti ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti situati in un contesto territoriale in cui hanno priorità la gestione agricola del suolo e la salvaguardia della natura e del paesaggio. Essa comprende l'area già ampiamente edificata in località Selvatica e più precisamente come indicato sul piano delle zone.
2. Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione. Ampliamenti (da attuare una volta tanto) degli edifici destinati a residenza primaria possono essere concessi solo per comprovate esigenze funzionali o se le esigenze di un normale standard di vita lo richiedono.
3. Le autorimesse sono ammesse solo nella misura indispensabile a soddisfare le esigenze funzionali degli edifici residenziali che si trovano in questa zona. Sono ammesse le piscine non coperte e i piccoli depositi da giardino, i pergolati e gli altri arredi da giardino ad essi assimilabili. Sono pure ammesse nuove costruzioni o impianti se assolutamente indispensabili all'attività agricola.
4. Ogni intervento edile o di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una miglior integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.

ART. 26 ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE ZEIC

1. La zona edificabile d'interesse comunale è destinata ad essere acquistata dal Comune quale area fabbricabile a sostegno degli obiettivi di sviluppo demografico, sociale ed economico perseguiti dal PR.
2. Il Comune può edificarvi in proprio o metterla a disposizione, sempre che l'uso sia conforme all'obiettivo d'interesse generale perseguito.
3. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria giusto l'art. 22 punto 1. Eventuali condizioni supplementari potranno essere stabilite nel "Regolamento".
4. Non è permessa l'installazione di aziende artigianali.
5. Le modalità e le condizioni di attribuzione dei fondi sono definite in un apposito Regolamento ai sensi della Loc.
6. L'edificabilità dei fondi compresi in questa zona speciale è vincolata all'attuazione della zona stessa. Di conseguenza, qualora il Municipio dovesse, in futuro, abbandonare questo progetto pianificatorio, tutta l'area inclusa nella zona ZEIC dovrà essere attribuita alla zona agricola tramite una variante di PR.

ART. 26 bis ZONA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DE LA PEZZA PPP

Questa zona è disciplinata dal Piano particolareggiato de La Pezza e dalle relative Norme d'attuazione.

C. PIANO DEL TRAFFICO

ART. 27 *STRADE, PIAZZE DI GIRO E POSTEGGI PUBBLICI*

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade di raccolta (SR)
- strade di servizio (SS)

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

ART. 27 bis *ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE*

Nel Comune di Bedigliora sono stabiliti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:

- grado di sensibilità II: Nuclei di Bedigliora, Banco e Nerocco; comprensorio del Piano particolareggiato di Beride; zona edificabile estensiva R2 di Banco e Feredino; zona edificabile d'interesse comunale "Pezza".
- grado di sensibilità III: zona agricola.

ART. 28 *PERCORSI PEDONALI*

All'interno delle zone edificabili i tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti. Il Municipio, tenuto conto delle necessità e delle condizioni locali, stabilirà la loro larghezza caso per caso.

Il tracciato dei percorsi pedonali (sentieri) situati all'esterno delle zone edificabili è indicativo.

I percorsi pedonali passanti su terreno privato possono essere considerati a seconda dei casi unicamente dei "diritti di passo".

Per ogni cambiamento come pure per ogni sistemazione del fondo del sentiero, deve essere inoltrata regolare domanda al Municipio che rilascerà un'autorizzazione di esecuzione.

ART. 29 *ACCESSI*

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione. Per motivi connessi alla sicurezza del traffico il Municipio può imporre: l'ubicazione degli stessi; l'obbligo a due o più proprietari di formare un accesso comune; altre misure ritenute necessarie.

In particolare:

- a) autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- b) cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- c) le porte ed i cancelli devono aprirsi verso l'interno delle proprietà;
- d) per una profondità di ml 5.50 dalla proprietà pubblica (prevista dal piano) l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;
- e) non sono ammessi scoli verso le strade pubbliche delle acque provenienti da accessi privati;
- f) lungo l'apertura d'accesso la proprietà privata deve essere opportunamente delimitata (p. es. con una fila di dadi segnabordo).

Il Municipio ha la facoltà, nel rispetto del principio generale della sicurezza della circolazione, di concedere deroghe per casi eccezionali (dove vi è un'impossibilità oggettiva al rispetto delle normative) o imporre misure più restrittive ed eventualmente ordinare la sistemazione, a spese degli interessati, di quegli accessi esistenti particolarmente pericolosi dal profilo del traffico.

In tutti i casi le deroghe possono interessare unicamente interventi su opere parzialmente esistenti nei nuclei o per i casi generali dei capitoli c) - d).

Resta riservato il giudizio delle competenti Autorità cantonali per quanto concerne in particolare la strada di raccolta.

ART. 30 *AUTORIMESSE E POSTEGGI*

1) Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, cambiamenti di destinazione e rinnovazioni sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada), in base ai seguenti parametri:

- per appartamenti, le necessità vengono valutate per singoli appartamenti. Il fabbisogno è di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL; ogni frazione superiore viene computata per un ulteriore posto auto.
- per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
- per artigianato, laboratori, ecc. il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- per esercizi pubblici:
 - a) quali ristoranti o bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere (al minimo 1 posto auto ogni 6 mq di SUL);
 - b) quali alberghi e pensioni, 1 posto auto per ogni camera;
- per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS.

2) Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse oggettivamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali dei nuclei.

In tale caso 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.

3) Valgono inoltre i seguenti disposti:

- a) per il calcolo del numero dei posteggi fa stato la somma delle necessità secondo le varie utilizzazioni previste. Per casi particolari si può tener conto della complementarietà dei contenuti.
- b) Nel caso di cambiamento di destinazione, dal numero dei posteggi necessari, vanno dedotti i posteggi esistenti o rispettivamente l'esigenza iniziale, secondo la precedente ultima destinazione.
- c) I posteggi necessari possono essere:
 - realizzati in proprio o in comune con altri proprietari;
 - messi a disposizione (tramite convenzione, diritto di superficie) da confinanti che ne dispongono in eccedenza. In questi casi sul registro degli indici viene iscritto un vincolo di destinazione a favore della parcella gravante. Una modifica di tale vincolo può essere ottenuta unicamente realizzando o mettendo a disposizione nuovi posteggi. Il Municipio può richiedere inoltre l'iscrizione a RF di un diritto d'uso.
- d) Gli spazi di manovra ed accesso alle autorimesse ed ai posteggi demarcati non possono essere computati quali aree di parcheggio.
- e) I posteggi privati devono essere ubicati oltre le linee di arretramento. Se per motivi tecnici ciò non fosse possibile il Municipio può concedere delle deroghe a condizione che non venga pregiudicata la sicurezza della circolazione.

- f) L'edificazione di posteggi coperti, non muniti di porte o catene, siti a monte delle strade in terreni con forte pendenza può essere autorizzata, in deroga alle linee di arretramento, purché l'edificio o il cornicione di gronda rispettino una distanza minima di ml 2.00 dal campo stradale e non venga pregiudicata la sicurezza della circolazione.

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

ART. 32 *ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO AP-EP*

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree destinate a tale scopo.

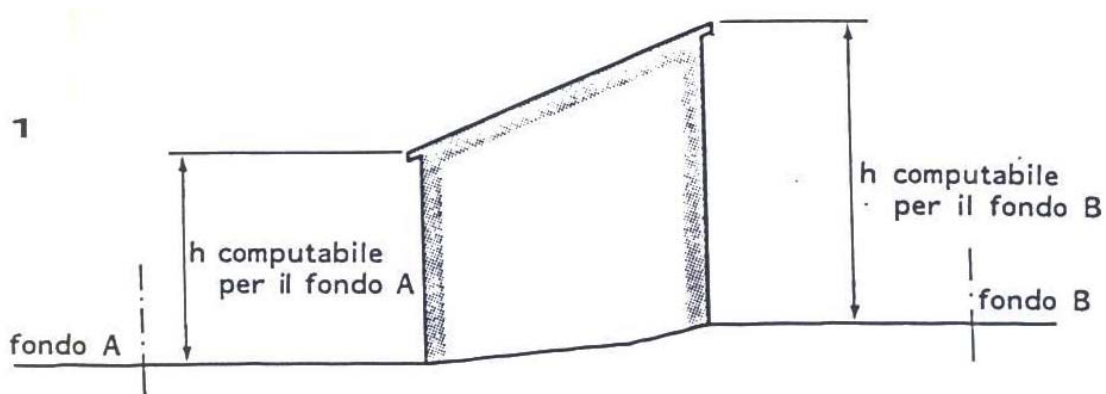
Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.

- Per le distanze fanno stato le norme dell'art. 9. Se la natura della costruzione o dell'impianto o motivi d'inserimento lo giustificano possono essere concesse deroghe purché le stesse non pregiudichino in modo evidente i confinanti.
- Le edificazioni pubbliche devono inserirsi armoniosamente e correttamente con le zone circostanti, e rispettare di regola le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe.

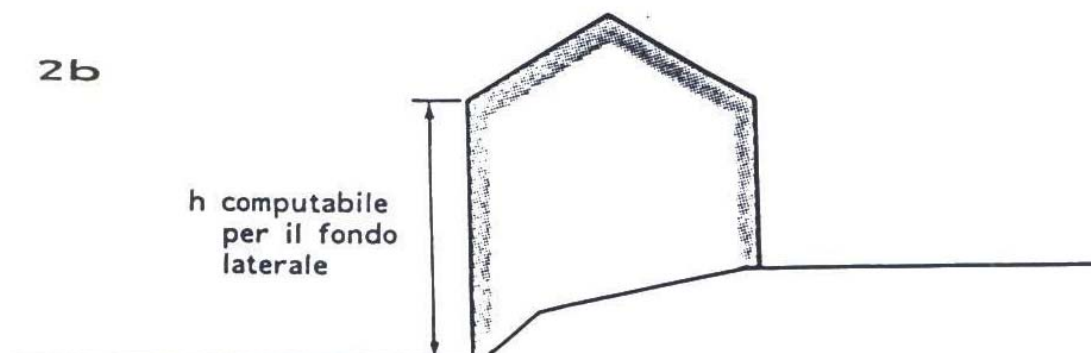
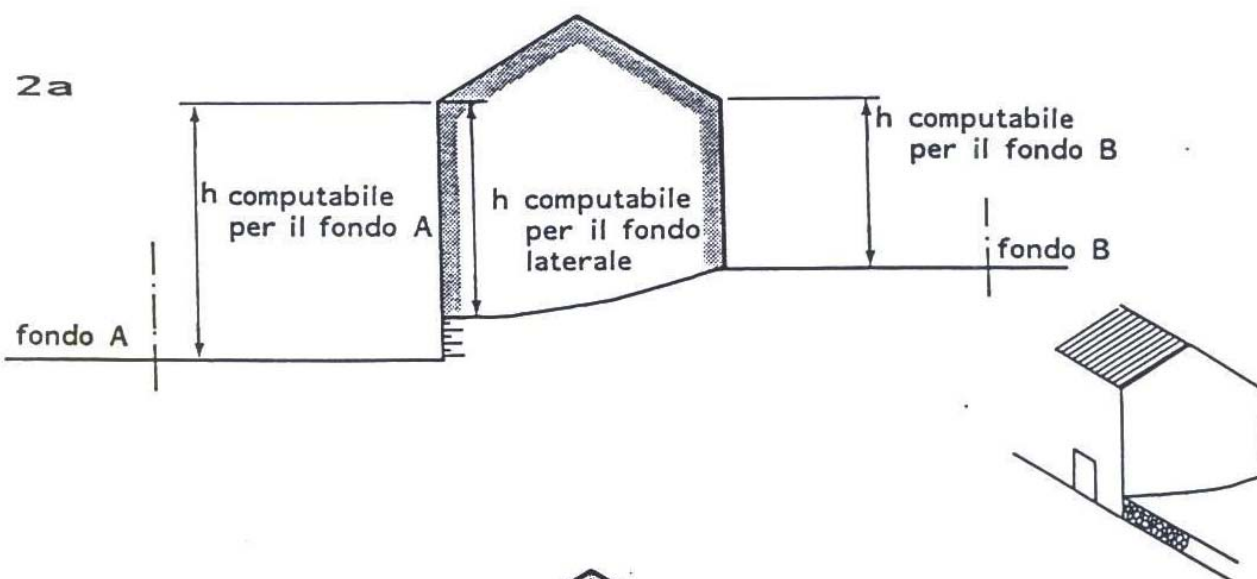
ALLEGATI

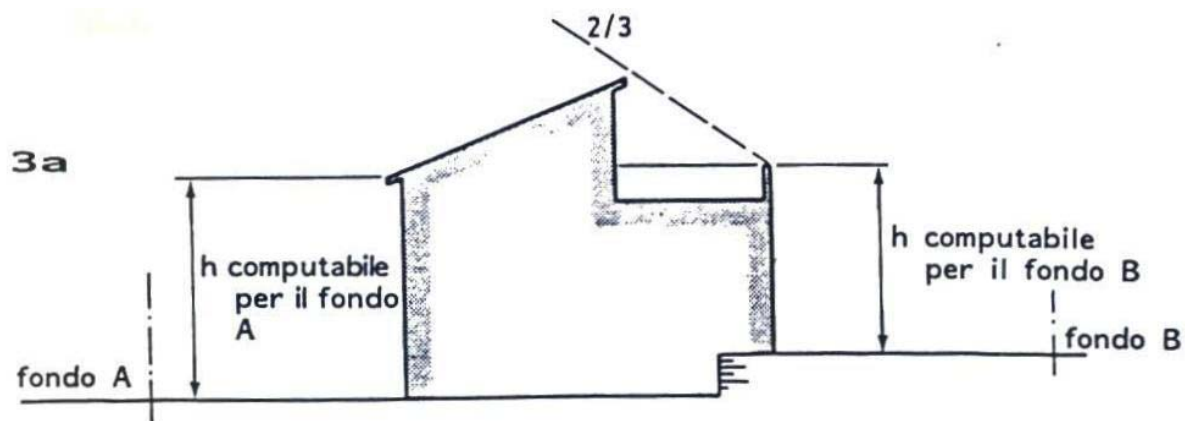
SCHIZZI ILLUSTRATIVI

1. MODO DI MISURARE L'ALTEZZA (CASI PARTICOLARI) PER COSTRUZIONI PRINCIPALI E ACCESSORIE

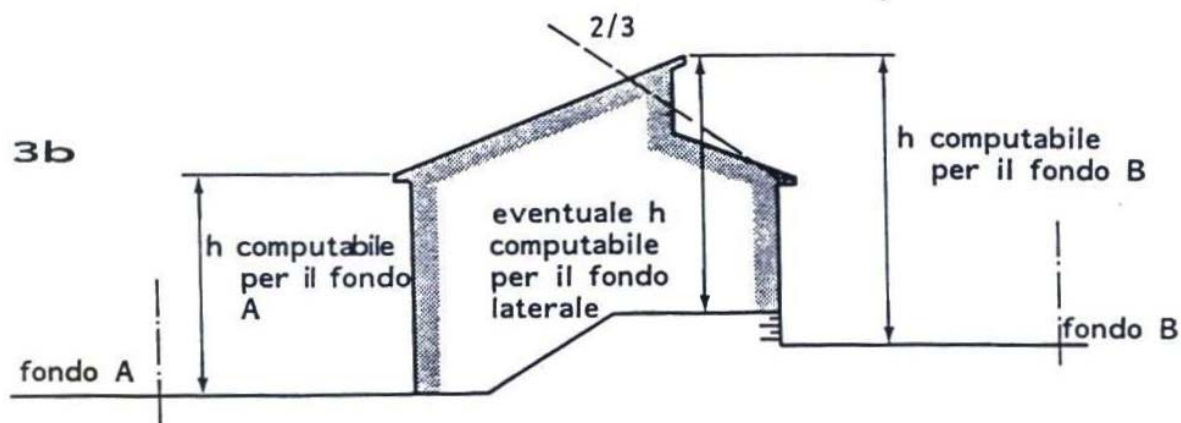


L'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all'h più elevata. Per le costruzioni accessorie è ammessa un'altezza massima laterale di ml 3,50.





L'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all'h più elevata.



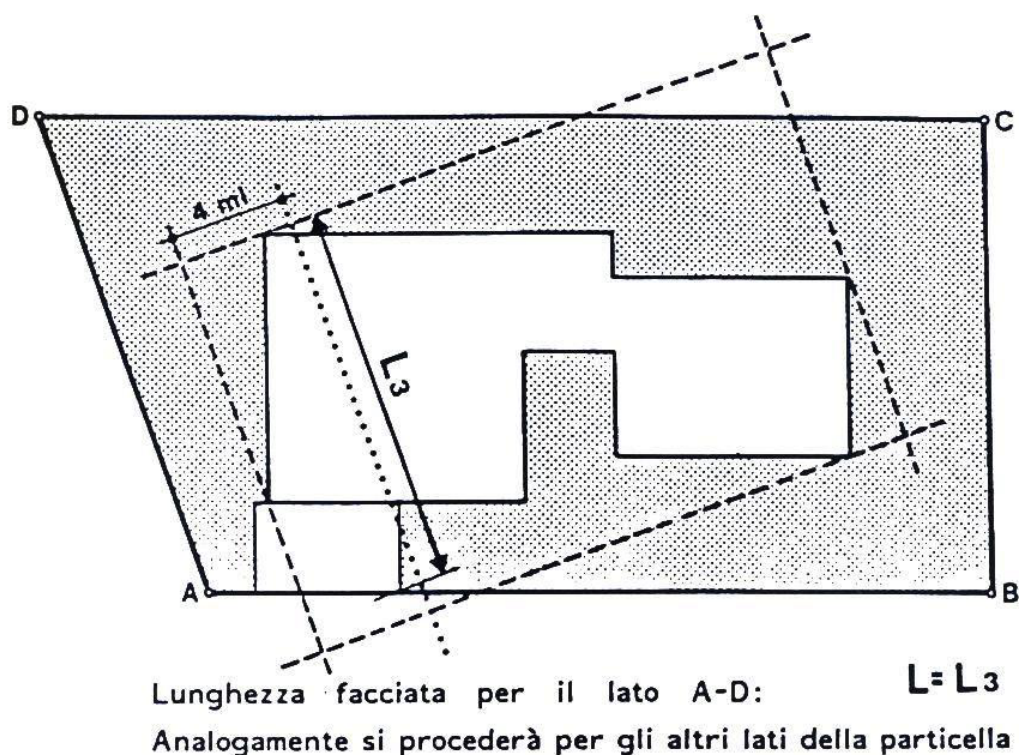
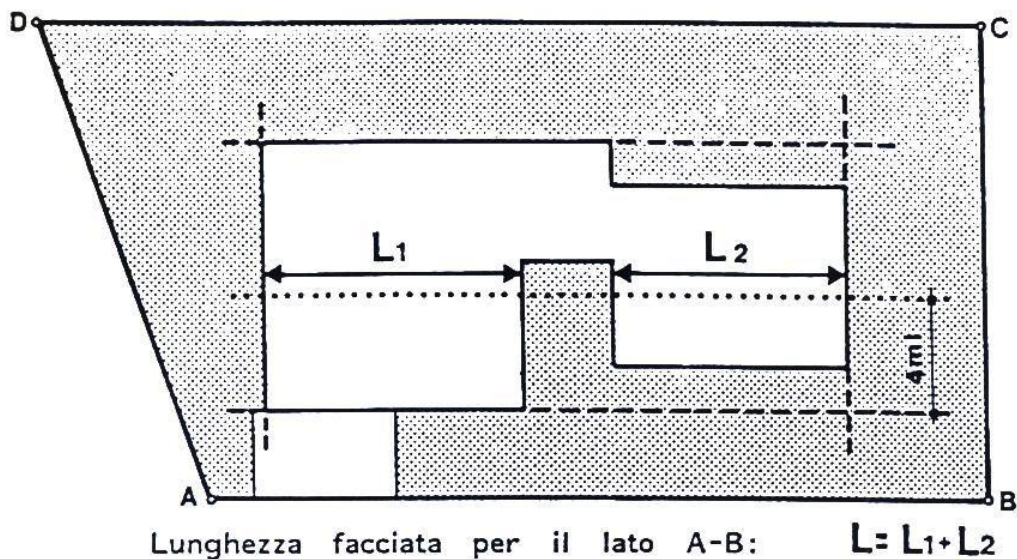
In tutti i casi l'altezza (h) computabile per il fondo laterale corrisponde all'h più elevata.
 Corpi costruttivi (tecnici esclusi) sporgenti oltre la falda del tetto o dei parapetti non vengono computati ai fini dell'altezza dell'edificio quando non sporgono dal profilo dei $\frac{2}{3}$ stabilito dal filo superiore di ogni facciata.
 Gli abbaini o altre prese luce sui tetti (lucernari esclusi) sono computati nell'altezza dell'edificio unicamente se occupano più di $\frac{1}{3}$ della lunghezza della facciata.
 Gli attici sono conteggiati ai fini dell'altezza (art. 9 RALE).

2. Art. 8.3 - DEFINIZIONI

Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di ml 4,00.



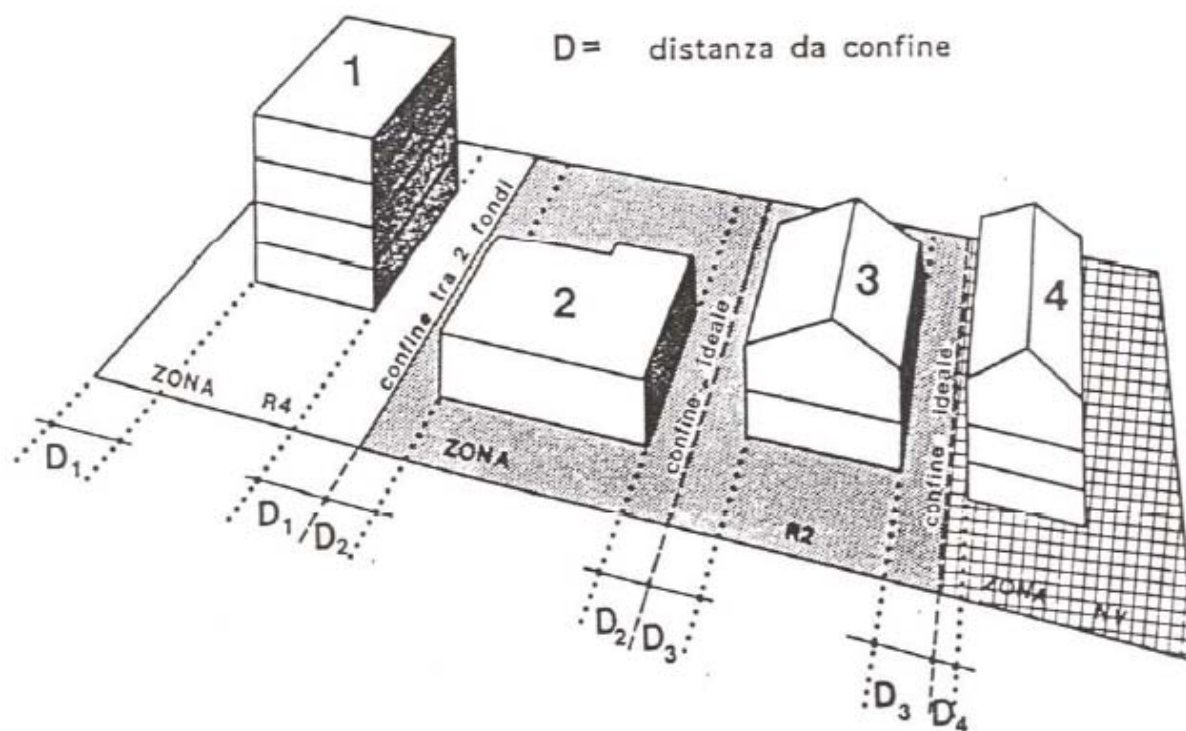
OSS.

Le costruzioni accessorie sono computate al fine di determinare la lunghezza della facciata. Non vengono per contro considerate ai fini di stabilire le parti arretrate da non calcolare.

3. Art. 9.1 - DISTANZE

Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
Tra due edifici sullo stesso fondo o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale.



ALLEGATO Art. 21bis - EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE (INVENTARIO)

**Allegato all'approvazione del Consiglio di Stato della variante di
Piano regolatore concernente l'Inventario degli edifici situati fuori
delle zone edificabili**

Comune di Bedigliora

TABELLA DELLE VALUTAZIONI

| Località | Edificio n. | mappale | Categoria secondo decisione del CdS | Osservazioni |
|---------------|-------------|------------------|--|------------------------------|
| Bosco Mondini | 3b | 1832 | edificio rilevato 4 | |
| Noga | 4 | 1891 A | diroccato 2 | |
| | 4a | 1853 | edificio rilevato 4 | |
| Brivio | 5 | 1904 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 5b | 1906 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 6 | 1906 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| Feredino | 7 | 1840 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| Brivio | 8 | 1907 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 9 | 1907 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 10 | 1908 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 11 | 1836 A | edificio rilevato 4 | ZA, utilizz. primaria esist. |
| | 12 | 1836 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 13 | 1834 E | edificio rilevato 4 | |
| | 14 | 1833 A | edificio rilevato 4 | ZA, utilizz. primaria esist. |
| | 15 | 1833 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 16 | 1841 A | edificio rilevato 4 | ZA, utilizz. primaria esist. |
| | 17 | 1842 L 1853 D | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 18 | 1842 | edificio rilevato 4 | |
| | 19 | 1842 A/B | edificio rilevato 4 | ZA |
| Quasto | 20 | 1797 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 21 | 1797 | oggetto culturale 1c | ZA, torchio |
| | 22 | 1797 | edificio rilevato 4 | |
| | 23 | 1797 | edificio rilevato 4 | |
| | 24 | 1797 | edificio rilevato 4 | |
| Brivio | 25 | 1815 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 26 | 1815 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 27 | 1815 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Pro Pezze | 28 | 1769 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 29 | 1769 D | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 30 | 1760 A | meritevole 1a | |
| | 31 | 1757 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 31a | 1757 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Feredino | 32 | 1714 A | edificio rilevato 4 | |
| Predèe | 34 | 29 A | diroccato 2 | SAC |
| | 35 | 45 | rustico agricolo 1d | SAC |

SAC: superficie per l'avvicendamento colturale
 ZA: zona agricola
 PA: zona di protezione del paesaggio

ZPS: zona di protezione delle sorgenti
 NA: zona di protezione della natura

| Località | Edificio n | Mappale n | Categoria secondo decisione CdS | Osservazioni |
|--------------|------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 36 | 28 A | rustico agricolo 1d | SAC |
| | 37 | 26 A | rustico agricolo 1d | NA3 prato umido |
| S. Salvatore | 38 | 1699 A | meritevole 1a | ZA, ZPS III |
| | 38bis | 1699 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| Rampiga | 39 | 1682 A/B/D | meritevole 1a | ZA, ZPS III |
| | 39bis | 1682 C | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 39a | 1682 E | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| Ronesco | 40 | 1360 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 41 | 1352 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 41a | 1352 D | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 41b | 1326 B | edificio rilevato 4 | SAC, ZPS III |
| | 41c | 1326 A | edificio rilevato 4 | SAC, ZPS III |
| | 41d | 1317 | edificio rilevato 4 | SAC, ZPS III |
| | 41e | 1315 A | edificio rilevato 4 | SAC, ZPS III |
| | 42 | 1242 A | edificio rilevato 4 | |
| Banghesso | 43 | 8 D | edificio rilevato 4 | SAC, ZPS III |
| Bedigliora | 44 | 121 A/B/C | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| Pianazzo | 45 | 1290 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA1, ZPS III |
| | 45a | 1290 B | edificio rilevato 4 | ZA, PA1, ZPS III |
| Tassera | 46 | 1677 | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| Pianazzo | 47 | 2079 | meritevole 1a | ZA, PA1 |
| | 47a | 1282 B | meritevole 1a | ZA, PA1 |
| Menegaglia | 50a | 1079 | edificio rilevato 4 | PA1 |
| Canevaa | 51 | 116 A | oggetto culturale 1c | ZA, PA1, roccolo |
| Bedigliora | 51bis | 102 | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| | 52 | 107 B | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| Pezza | 52a | 83 | edificio rilevato 4 | PA1 |
| Tassera | 55 | 1668 | edificio rilevato 4 | ZA, PA1, ZPS III |
| Rampiga | 56 | 1679 A | oggetto culturale 1c | ZA, ZPS III, cappella |
| | 57 | 1679 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 58 | 1660 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 59 | 1658 E | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 60 | 1661 A | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 61 | 1660 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 62 | 1658 A | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III, util. prim. esist. |
| | 64 | 1658 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 65 | 1658 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 65a | 1658 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 65b | 1683 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS II |
| | 66 | 1652 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 67 | 1649 A | meritevole 1a | ZA, ZPS III |
| | 67a | 1649 B | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| Pianca | 68 | 1638 A/B | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| | 69 | 1636 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| | 70 | 1634 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 71 | 1634 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 71a | 1634 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 71b | 1634 | edificio rilevato 4 | ZA |

18

SAC: superficie per l'avvicendamento colturale
 ZA: zona agricola
 PA: zona di protezione del paesaggio

ZPS: zona di protezione delle sorgenti
 NA: zona di protezione della natura

| Località | Edificio n | Mappale n | Categoria secondo decisione CdS | Osservazioni |
|------------|------------|-----------|---------------------------------|---------------------|
| | 72 | 1635 A | meritevole 1a | ZA, PA1 |
| | 73 | 1626 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 74 | 1626 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 75 | 1623 A | meritevole 1a | ZA |
| Braga | 76 | 1610 | edificio rilevato 4 | PA1 |
| | 77 | 1609 | edificio rilevato 4 | |
| | 78 | 1603 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| Mottarello | 79 | 1591 | edificio rilevato 4 | |
| | 80 | 1592 | edificio rilevato 4 | |
| | 81 | 1592 | edificio rilevato 4 | |
| | 82 | 1600 A | edificio rilevato 4 | SAC, PA1 |
| | 82bis | 1600 | edificio rilevato 4 | SAC, PA1 |
| Saravoo | 83 | 1569 A | meritevole 1a | ZA |
| | 84 | 1571 D | edificio rilevato 4 | |
| | 85 | 1583 D | edificio rilevato 4 | |
| | 86 | 1579 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 86a | 1583 | edificio rilevato 4 | |
| | 87 | 1579 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 88 | 1579 D | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 88bis | 1579 E | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 88tris | 1579 F | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 90 | 1571 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 91 | 1571 A | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 92 | 1571 B | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 93 | 1548 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 94 | 1548 C | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 95 | 1548 D | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 96 | 1545 A | meritevole 1a | ZA, ZPS III |
| | 96a | 1538 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 96b | 1538 | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 97 | 1548 A | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 98 | 1548 B | edificio rilevato 4 | ZA, ZPS III |
| | 99 | 1528 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| Rosora | 100 | 1522 A | meritevole 1a | ZA, PA2 |
| | 100bis | 1522 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 101 | 1513 A | diroccato 2 | ZA, PA2 |
| | 102 | 2118 | meritevole 1a | ZA, PA2 |
| | 102a | 1497 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 102b | 1497 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Bolla | 103 | 1478 A | oggetto culturale 1c | ZA, roccolo |
| Bedigliora | 104 | 256 B | stralcio v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 105 | 253 A | stralcio v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 106 | 253 B | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 107 | 231 A | stralcio v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 108 | 231 C | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 109 | 231 D | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Coo | 110 | 1520 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 111 | 1520 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |

27

3

SAC: superficie per l'avvicendamento colturale
 ZA: zona agricola
 PA: zona di protezione del paesaggio

ZPS: zona di protezione delle sorgenti
 NA: zona di protezione della natura

| Località | Edificio n | Mappale n | Categoria secondo decisione CdS | Osservazioni |
|-----------|------------|-----------|---------------------------------|-----------------------------|
| | 111a | 1520 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Pezza | 112 | 1428 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 113 | 1419 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 114 | 164 | stralciato v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 114a | 164 B | stralciato v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 115 | 1963 A | stralciato v. pto 2.3.f) | zona edificabile NV |
| | 116 | 1426 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Rosora | 116a | 1498 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Selvaccia | 117 | 1438 A | meritevole 1a | ZA, PA2 |
| | 118 | 1436 A | già trasformato 3 | ZA, PA2 |
| Ronchi | 119 | 1449 A/B | edificio rilevato 4 | |
| | 119a | 1449 | edificio rilevato 4 | |
| Bolla | 120 | 1376 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 120a | 1376 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 120b | 1376 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Pezza | 121 | 1415 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 123 | 1415 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 124 | 1414 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2, util. prim. esist. |
| | 124a | 1414 C | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Menegalia | 125 | 1076 A | stralciato v. pto 2.3.f) | zona edif. R2PS (PP Pezza) |
| | 126 | 1076 B | stralciato v. pto 2.3.f) | zona post. pubb. (PP Pezza) |
| | 127 | 1073 | edificio rilevato 4 | PA2 |
| | 128 | 1073 | edificio rilevato 4 | PA2 |
| Pezza | 129 | 2021 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 130 | 1413 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2, util. prim. esist. |
| Cassina | 131 | 1410 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 132 | 1960 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 132a | 1407 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 133 | 1959 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 134 | 1958 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 135 | 1957 | meritevole 1a | ZA, PA2 |
| | 136 | 1404 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Mugno | 137 | 976 | edificio rilevato 4 | |
| Cassina | 138 | 2061 | meritevole 1a | ZA, PA2 |
| | 138a | 1403 B | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 138b | 1403 C | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 139 | 1394 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 139a | 1395 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 139b | 1393 | edificio rilevato 4 | PA2 |
| Neda | 140 | 1068 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Predo | 141 | 1008 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 142 | 1002 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 142a | 1002 B | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 142b | 1071 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 142c | 1002 C | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 142d | 1069 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 143 | 1006 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 144 | 1064 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |

SAC: superficie per l'avvicendamento colturale
 ZA: zona agricola
 PA: zona di protezione del paesaggio

ZPS: zona di protezione delle sorgenti
 NA: zona di protezione della natura

| Località | Edificio n | Mappale n | Categoria secondo decisione CdS | Osservazioni |
|---------------|------------|-----------|---------------------------------|------------------------|
| | 145 | 1064 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 146 | 1017 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| Mugno | 147 | 1051 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 148 | 1051 A | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 150 | 1038 | edificio rilevato 4 | ZA, PA2 |
| | 151 | 1947 A | meritevole 1a | |
| Barella | 152 | 905 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 153 | 892 C | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| | 153a | 988 C | edificio rilevato 4 | PA1 |
| | 154 | 891 A/B/C | edificio rilevato 4 | ZA, PA1 |
| | 154a | 891 | edificio rilevato 4 | |
| | 155 | 905 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 156 | 905 B/D | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 157 | 904 A | oggetto culturale 1c | cappella MC6 |
| | 158 | 906 A | meritevole 1a | ZA |
| Campagna | 160 | 1120 A | edificio rilevato 4 | SAC |
| Colodra | 161 | 1166 A | edificio rilevato 4 | ZA, util. prim. esist. |
| | 162 | 1158 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| Sotto Chiesa | 164 | 812 | edificio rilevato 4 | SAC |
| Rondana | 165 | 680 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 165bis | 683 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 166 | 681 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Sasseggio | 167 | 671 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 167a | 671 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Ronco | 168 | 309 A/B | già trasformato 3 | ZA |
| Sasseggio | 169 | 654 A | meritevole 1a | ZA |
| Nerocco | 170 | 566 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 170a | 566 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 170b | 549 | oggetto culturale 1c | |
| Ronco Torchio | 171 | 639 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 172 | 639 E | edificio rilevato 4 | ZA |
| Morella | 173 | 635 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 173a | 635 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 174 | 631 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 174bis | 638 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Pezza | 175 | 629 A | diroccato 2 | |
| Rondana | 176 | 689 A | meritevole 1a | ZA |
| | 176bis | 689 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| Valiggio | 177 | 762 C | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 178 | 762 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 178a | 762 B | edificio rilevato 4 | ZA |
| Selva du Brag | 179 | 848 | edificio rilevato 4 | |
| | 180 | 846 A | edificio rilevato 4 | |
| | 181 | 848 A | edificio rilevato 4 | |
| | 182 | 844 D | edificio rilevato 4 | ZA |
| Minora | 183 | 734 | rustico agricolo 1d | ZA |
| | 184 | 735 | rustico agricolo 1d | ZA |
| | 185 | 736 | rustico agricolo 1d | ZA |

53

SAC: superficie per l'avvicendamento colturale
 ZA: zona agricola
 PA: zona di protezione del paesaggio

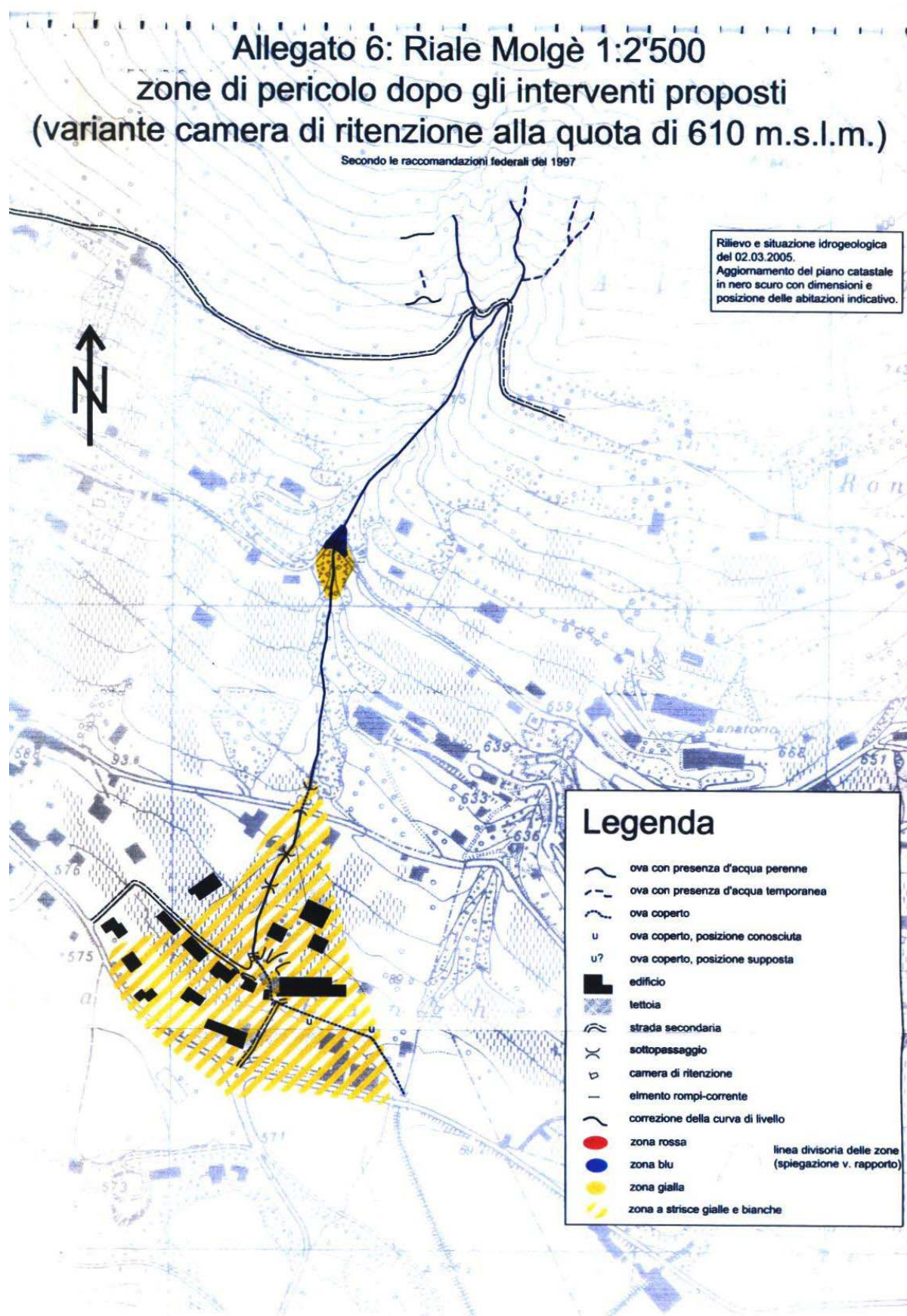
ZPS: zona di protezione delle sorgenti
 NA: zona di protezione della natura

| Località | Edificio n | Mappale n | Categoria secondo decisione CdS | Osservazioni |
|----------------|------------|-----------|---------------------------------|--------------|
| | 186 | 737 | rustico agricolo 1d | ZA |
| | 187 | 750/751 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 188 | 749 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Ronco Torchio | 189 | 642 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 189a | 644 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 189b | 644 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 190 | 641 | edificio rilevato 4 | ZA |
| Minora | 191 | 2123 A/B | meritevole 1a | ZA |
| | 192 | 744 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 193 | 708 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 194 | 627 | edificio rilevato 4 | NA2a |
| Pro da Bela | 195 | 620 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 196 | 621 A/B | edificio rilevato 4 | ZA |
| Prati di Monte | 197 | 2017 | già trasformato 3 | ZA |
| | 199 | 2017 | diroccato 2 | ZA |
| | 200 | 2017 | rustico agricolo 1d | ZA |
| | 201 | 2018 B | diroccato 2 | |
| | 202 | 2018 A | diroccato 2 | |
| | 203 | 2018 C | diroccato 2 | |
| Prati di Campo | 204 | 2016 | diroccato 2 | |
| | 205 | 2008 | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 205a | 2007 | edificio rilevato 4 | |
| | 205b | 2008 | edificio rilevato 4 | |
| | 206 | 2003 | edificio rilevato 4 | |
| | 207 | 2013 A | edificio rilevato 4 | ZA |
| | 208 | 2101 | oggetto culturale 1c | ZA, casera |

ALLEGATO - Art.23 – ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE

- I mappali 94 – 95 contengono ruderi di vecchie costruzioni rustiche crollate
- Queste possono essere ricostruite rispettando il perimetro originario e con un'altezza massima di ml. 7.00 dal terreno alla gronda, a valle
- Verso monte potranno essere aggiunti piccoli corpi sporgenti se indispensabili per l'introduzione della scala o dei servizi
- Il tetto dovrà essere a falda con una pendenza del 30% - 40% e ricoperto con tegole rosse di colore naturale

PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ART. 24 – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2P



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'involuppo 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 dirostante 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.



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 della 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 liriodendro contenuti nel comparto G sono alberi protetti e saranno conservati.

ART. 3 bis LOTTI 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.