PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI POLLEGIO

N O R M E D' A T T U A Z I O N E

approvate dal Consiglio di Stato il 9.2.2000 e il 14.1.2003

e ultime modifiche approvate il 19.11.2010

Edizione ottobre 2011

architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

I. NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 Base legale, Legislazione applicabile 1
Art. 2 Comprensorio 1
Art. 3 Componenti 1
Art. 4 Obiettivi del PR 1

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI 3

A) Prescrizioni d'edificazione 3

Art. 5 Definizioni 3
Art. 6 Distanze 4
Art. 7 Allineamenti 6
Art. 8 Altezze 6

B) Arredo degli spazi esterni 7

Art. 9 Aree verdi e aree di rispetto 7
Art. 10 Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta 7

C) Misure promozionali 8

Art. 11 Piani di lottizzazione 8
Art. 12 Piano di quartiere PQ 8

D) Aspetti particolari 10

Art. 13 Protezione dalle immissioni foniche 10
Art. 14 Energia 10

I I I. PRESCRIZIONI PARTICOLARI 11

A) Paesaggio 11

Art. 15 Edifici e impianti fuori zona edificabile 11
Art. 16 Zona forestale 14
Art. 17 Zona agricola 15
Art. 18 Zona d'estrazione delle cave 15
Art. 19 Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile 16
Art. 20 Zone di pericolo 16
Art. 21 Zone di protezione del paesaggio ZPP 16
Art. 22 Zone di protezione della natura ZPN 17
Art. 23 Elementi naturali protetti EN 17
Art. 24 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone 18
Art. 25 Punti panoramici 18

Art. 26 Beni culturali ... 18
Art. 27 Tutela dei ritrovamenti archeologici e zona archeologica ... 19
Art. 28 Manutenzione dei terreni ... 19

B) Zone ... 20

Art. 29 Tabella dei parametri edificatori di zona ... 20
Art. 30 Nucleo tradizionale NV ... 21
Art. 31 Nucleo di tamponamento NT ... 22
Art. 32 Zona residenziale estensiva RE ... 23
Art. 33 Zona residenziale intensiva RSI - RI ... 23
Art. 34 Zona residenziale - artigianale RAr ... 24
Art. 35 Zona artigianale Ar ... 24
Art. 36 ~~Zona turistica speciale TS~~ ... 24

C) Traffico ... 24

Art. 37 Posteggi ... 24
Art. 38 Accessi verso l'area pubblica ... 25
Art. 39 Strade private per autoveicoli, pavimentazioni ... 26

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico ... 26

Art. 40 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP ... 26
Art. 41 Edifici privati d'interesse pubblico EPp ... 27
Art. 42 Zona cantieri AlpTransit ATr ... 27

F) Deroghe ... 28

Art. 43 Deroghe ... 28

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale, Legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).

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

Art. 2

Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Pollegio.
Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

- piano del paesaggio in scala 1:5'000
- piano delle zone in scala 1:2'000
- piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
- piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000

b) delle norme d'attuazione

c) il rapporto di pianificazione e il programma di realizzazione

Art. 4

Obiettivi del PR

1. Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.

   In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

   a) determinare le aree ove é possibile lo sviluppo degli insediamenti abitativi, commerciali, turistici e artigianali in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica e economica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;

b) integrare queste componenti anche in funzione del progetto AlpTransit, creando le premesse ed assicurandone lo sviluppo in modo da massimizzarne i benefici d'interesse generale e da minimizzarne gli impatti negativi;

c) salvaguardare il tessuto edilizio e valorizzare gli spazi pubblici e privati del nucleo tradizionale di Pollegio e gli edifici monumentali situati fuori dal nucleo;

d) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;

e) organizzare la rete viaria e pedonale individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti e minimizzando gli impatti sui comparti residenziali;

f) determinare le aree da proteggere per i loro valori paesaggistici e naturalistici e quelle che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.

2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 5

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), 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 RLE.

2. Altezza di un edificio al colmo

L'altezza di un edificio al colmo é la misura della distanza verticale tra il punto 0.00 della quota del terreno sistemato (punto più basso) e la proiezione orizzontale del punto più alto del tetto.

3. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) é il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

4. Molestia

Si distinguono 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 emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.

5. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali,
- non siano più alte di ml 3.00 al colmo e non superino la lunghezza di ml 7.50 nella zona RE e ml 10.00 nelle altre zone.

Su ogni fondo la superficie massima complessiva di accessori non destinati a autorimesse o posteggi coperti è di 10 mq nella zone di nucleo, rispettivamente di mq 20 nelle altre zone residenziali. Oltre queste dimensioni vanno considerati quali edifici principali.

6. Linee d'edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
- linea d'arretramento
- linea di costruzione

a) *Linea d'arretramento*
Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) *Linea di costruzione*
Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; è ammessa l'edificazione in contiguità.

8. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

9. Trasformazione

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

10. Ricostruzione

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

11. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 6

Distanze

1. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito

1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade e piazze* é regolamentata dalle linee d'edificazione definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate linee di arretramento e/o di costruzione devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
ml 4.00 dal ciglio esterno (marciapiede) delle strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR).
Il Municipio può concedere deroghe nei nuclei, sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.

1.2. Le distanze delle costruzioni principali o accessorie *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e verso i sentieri comunali* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati.

Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri:
- nel caso di edifici pubblici
- di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o soprelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

Devono per contro essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento e/o di costruzione indicate negli elaborati grafici del PR.

1.3. Verso i corsi d'acqua la distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei deve essere di almeno di ml 6.00.
Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

2. Distanze dai confini privati dei manufatti principali

2.1. La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati é stabilita nella "Tabella dei parametri edificatori di zona".

2.2. E' ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che non lo vietino le prescrizioni di zona e che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.
Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.3. La distanza "tra edifici", verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del vecchio PR (1976) e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 6.00 nella zona RE e ml 8.00 nelle altre zone, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Nelle zone di nucleo il Municipio decide caso per caso.

2.4. Nel caso di soprelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1976, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dei minimi prescritti dalla LAC ed alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e della LE.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere ad una distanza minima di ml 1.50 dal confine e a confine se senza aperture oppure con l'accordo del vicino se con aperture (vale anche per le pensiline o strutture simili).
Da edifici principali su fondi vicini devono essere rispettate le seguenti distanze:
- ml 3.00 da edifici esistenti senza aperture
- ml 4.00 da edifici esistenti con aperture.

Rispetto all'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

4. Distanze per costruzioni interrate

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze per costruzioni che non sporgono dal terreno in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.
Di regola devono rispettare una distanza minima di
- ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio e
- a confine su fondi privati.

5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.
Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.
La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista al cpv. 1.

6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco. Qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, può concedere una deroga fino ad un minimo di ml 6.00.

Art. 7

Allineamenti

1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade se altri elementi urbanistici più rilevanti non ne giustificano l'eccezione.
In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.

2. Oltre le "linee di edificazione" è concessa la sporgenza esclusivamente delle gronde e pensiline se giustificate a livello funzionale o architettonico.

Art. 8

Altezze

1. Altezza degli edifici
Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.

2. Corpi tecnici sul tetto
Corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. non possono superare rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile
- ml 5.00 per costruzioni residenziali o miste e
- ml 7.50 per le altre costruzioni.

La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 20% della superficie del piano tipo.
Dette superfici devono rientrare almeno ml 2.00 dal perimetro della costruzione, eccetto che per le scale del collegamento verticale principale e per gli ascensori con analoghe funzioni.

3. Pannelli solari
Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di ml 1.50 nelle zone residenziali e di ml 2.00 nelle altre zone.

B) Arredo degli spazi esterni

Art. 9

Aree verdi e aree di rispetto

1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno.
L'arredo di queste superfici deve avvenire rispettando il più possibile la vegetazione indigena.

2. Le aree di rispetto vanno mantenute libere da edificazioni (anche da quelle accessorie) e arredate a verde; gli accessi veicolari non possono intaccarle, salvo per motivate eccezioni riconosciute dal Municipio.

Art. 10

Terrapieni, muri di contenimento, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario e questo solo nella misura in cui é indispensabile per il ripristino di altimetrie coordinate con i fondi contigui.

2. I muri di contenimento (di sostegno o controriva), dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 0.80 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine.
Oltre questa altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde fino a un massimo di ml. 1.60 (compreso il muro).

3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.

4. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 0.80; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 1.60 (compreso il muro di cinta).

5. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza.
Il Municipio stabilirà di volta in volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare; nel caso di preesistenze in contrasto con queste prescrizioni esso ordinerà il ripristino entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti NAPR; in caso d'inadempienza vi provvede esso stesso, addebitando le relative spese ai rispettivi proprietari.

6. Le prescrizioni summenzionate non si applicano nel nucleo (NV e NT).

C) Misure promozionali

Art. 11

Piani di lottizzazione

In caso di lottizzazione di un fondo con oltre 3 parcelle o per una superficie superiore a 1000 mq ca. deve essere allestito un piano che preveda:

a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata al Cap. "C) Traffico";

b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e, per fondi superiori ai 2000 mq, un piano indicativo degli insediamenti (con l'indicazione dei servizi collettivi necessari);

c) una sufficiente piazza di giro se la strada é a fondo cieco;

d) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;

e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;

f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti.

Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per approvazione prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.
Questi piani diventano vincolanti al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

Art. 12

Piano di quartiere

PQ

1. <u>Principi</u>

Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati.

Per adire alle facilitazioni giusta il cpv. 3. il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

a) inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo razionale e coordinato;
b) conformazione qualitativa degli spazi non costruiti;
c) disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
d) formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.);
e) minimizzazione delle immissioni foniche;
f) ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
g) presentazione di un programma d'attuazione se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo
La stesura del piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione delle superfici specificatamente segnalate nel piano delle zone o dalle NAPR.
Per le superfici di uno o più fondi superiori a 3'000 mq i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 1.

3. Facilitazioni e requisiti edificatori
Ai progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:
- per lo sfruttamento, l'occupazione, le aree verdi e le altezze valgono i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.);
  è riservato il rispetto di uno sfruttamento minimo (I.s. o I.e.) corrispondente al 75% del massimo prescritto per le rispettive zone;
- i supplementi d'altezza sono autorizzati ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario; non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.
- almeno la metà dei posteggi devono essere interrati;
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

4. Modalità
Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).
La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.

D) Aspetti particolari

Art. 13

Protezione dalle immissioni foniche

1. Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.

2. Sono assegnati, in base all'art. 43 OIF, i gradi di sensibilità per zona indicati sullo specifico piano in scala 1:5'000.

3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:

   a) Riservati casi eccezionali, la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.

   b) Nella domanda di costruzione l'istante deve indicare:
      - il carico fonico esterno,
      - la destinazione dei locali
      - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
      - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.

4. Discoteche e sale giochi sono ammesse solo nella zona TS.

Art. 14

Energia

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.
   In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.

2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.

3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.
   Si applicano le prescrizioni dell'art. 8 cpv. 3.

I I I. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 15 *Articolo approvato dal C.d.S il 7.6.1995 con ris. no. 3243*

Edifici e impianti fuori zona edificabile

1. *NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI*

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

2. *EDIFICI ESISTENTI*

2.1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

1 Edifici meritevoli di conservazione
- **1a** con possibile cambiamento di destinazione
- **1b** diroccato ricostruibile
- **1c** oggetto culturale
- **1d** rustico agricolo

2 Edifici diroccati non ricostruibili
3 Edifici rustici già trasformati
4 Altri edifici rilevati

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

2.3. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute dagli attuali abitanti domiciliati (anche se non direttamente proprietari), ma in caso di alienazione e locazione esse dovranno essere destinate all'abitazione secondaria.

I. ***Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione***

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali.
La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazione) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Muri:
i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino delle caratteristiche originali.

Materiali:
sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale);

è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

Finestre e prese luce in facciata:
di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture, che dovranno avere dimensioni tradizionali, sono ammesse solo quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.
I serramenti esterni e le ante devono essere in legno e di colore bruno scuro. Sono escluse le tapparelle e gli avvolgibili.

c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde e la sporgenza originali.

I tetti in piode vanno, di regola, mantenuti o ripristinati; negli altri casi possono essere concesse le tegole di cemento ondulate color antracite o le lastre in ardesia se, nel contesto di nucleo dei monti o del gruppo di edifici cui è riferito l'intervento, non esiste una netta prevalenza di coperture con piode. La costruzione di abbaini è esclusa.

La posa di pannelli solari e antenne è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. Essi dovranno avere dimensioni limitate e essere posati in posizione visivamente meno percettibile.

II. ***Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili***

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.
Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

III. ***Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati***

Oltre alla manutenzione ordinaria dello stabile, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi, e eventuali ampliamenti contenuti, se finalizzati al recupero delle caratteristiche originali, secondo le prescrizioni del cpv. 2.3.I.

IV. ***Categoria 4 - Altri edifici***

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett.a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

2.4. Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti (limitazione alle piante ornamentali di speci locali); in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.

I proprietari e gli utenti degli edifici devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura.
Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione per lo sfruttamento agricolo dei fondi.

2.5. Manutenzione esterna

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.
I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.

2.6. Urbanizzazione

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).
La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non da nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

2.7. 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 LE.
La domanda di costruzione deve essere corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vanno adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale e la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.
Qualora ci fossero elementi storici particolari (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

Art. 16

Zona forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo) e relative Ordinanze d'applicazione.

2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.

3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita automaticamente alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 17

Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvatichimento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.

Art. 18

Zona d'estrazione delle cave

1. In questa zona è ammessa l'attività d'estrazione di granito.

2. Per il rinnovo di concessioni d'estrazione o per nuove concessioni va allestito un piano di sfruttamento e di ripristino a conclusione parziale (tappe) o totale dei lavori oppure in caso di interruzione degli stessi.
Particolare cura va riservata alla minimizzazione degli impatti dell'attività sul paesaggio, sia nell'esercizio che a gestione conclusa.

3. Le aree d'estrazione dismesse devono essere oggetto di un piano di ripristino, che i proprietari interessati dovranno sottoporre al Municipio entro 3 anni dall'approvazione del nuovo PR.

4. In caso di inadempienze nelle opere di ripristino di cui ai cpv. 2 e 3, il Comune si riserva di intervenire a titolo sostitutivo, addebitando gli oneri in quotaparte ai proprietari dei fondi toccati.

Art. 19

Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato é suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
   - zona 1 : zona di captazione
   - zona 2 : zona di stretta vigilanza
   - zona 3 : zona di protezione

2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982 e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione del 5.4.'93.

Art. 20

Zone di pericolo

1. Il PR segnala le zone soggette al pericolo di caduta sassi.

2. Il Comune coordina con l'Istituto cantonale di scienze della terra (IST) le misure di protezione e di controllo da adottare nelle zone di pericolo.

3. Nelle zone di pericolo “elevato” vige il divieto assoluto di edificazione; in tal senso il Piano delle zone precisa la linea di arretramento da rispettare all’interno della zona edificabile. Fa eccezione la zona EP 3 (magazzini comunali), in cui ev. edificazioni sono subordinate ad interventi di premunizione e di pulizia sulle rocce sovrastanti in base alle indicazioni che fornirà l’IST.

4. Le zone di pericolo “basso” sono poste al fuori del comprensorio edificabile. Interventi edificatori in base all’art. 24 LPT dovranno essere oggetto di una perizia geologica che accerti la situazione locale e definisca gli interventi di premunizione necessari per ridurre in modo adeguato i potenziali pericoli; detti interventi vanno svolti unitamente all'edificazione e sono a carico del proprietario.

Art. 21

Zone di protezione del paesaggio

ZPP

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

2. In particolare sono vietate:
   - l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
   - significative modifiche della morfologia del terreno,
   - la costruzione di nuovi elettrodotti.

3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.
   La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.

Art. 22

Zone di protezione della natura

ZPN

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.

2. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:
   - ZPN 1: Motto bruciato (Zona naturale protetta - scheda PD no. 1.3.4.)
   - ZPN 2: Area golenale del Brenno
   - ZPN 3: Monda dal Caplètt (area di riproduzione degli ungolati)

3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano.

4. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente.

5. Gli interventi di gestione vanno finalizzati a mantenere la situazione come definita.
   Sono vietati:
   a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
   b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.

6. Le "aree di recupero naturalistico e paesaggistico" segnalate dal Piano del paesaggio vanno mantenute e gestite in modo da assicurarne le funzioni in modo durevole. In questo è auspicabile e quindi da favorire l'attività agricola.

Art. 23

Elementi naturali protetti

EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:

   - EN 1 i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali
   - EN 2 i biotopi umidi
   - EN 3 i prati magri
   - EN 4 i muri a secco
   - EN 5 le siepi e boschetti
   - EN 6 i siti di nidificazione dell'avifauna e dei pipistrelli indicati nel Piano del paesaggio
   - EN 7 i singoli alberi indicati nel Piano del paesaggio

2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.

3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.

4. Il Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.

5. Le misure di compensazione ecologica che dovranno essere attuate nell'ambito del progetto AlpTransit costituiranno, al momento della sua approvazione, parte integrante della gestione del Piano del paesaggio (vedasi cpv. 3).

Art. 24

Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.

2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.

Art. 25

Punti panoramici

Al fine di valorizzare o mantenere punti di vista particolari o visuali segnalati dal piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.).

Art. 26

Beni culturali

1. I beni culturali d'importanza comunale sono:

   a) segnalati sul piano del paesaggio:
   MC1 Chiesa parrocchiale dei SS Innocenti, mapp. 33
   MC2 Casa Imperatori, mapp. 36
   MC3 Fontana monolitica in granito, mapp. 108
   MC4 Chiesa Madonna di Re, mapp. 399
   MC5 Ponte vecchio sul Brenno

   b) segnalati nell'Inventario edifici fuori zona edificabile (EFZE):
   Oggetti della categoria 1c dell'Inventario EFZE, riportati nella tabella di valutazione degli edifici e nel relativo piano grafico

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei citati beni o ostacolarne la vista.
   Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

3. Il Complesso dell'ex-Collegio Santa Maria sarà oggetto di un'analisi storico-architettonica da parte dell'UMS (Ufficio monumenti storici e della CBC (Commissione dei beni culturali).

Art. 27

Tutela dei ritrovamenti archeologici e zona archeologica

1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù dal Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamento e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'UMS (Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio).

3. La zona archeologica è delimitata nel Piano del paesaggio. Qualsiasi intervento di scavo dovrà essere preliminarmente notificato all'UMS; inoltre nella domanda di costruzione i relativi moduli dovranno portare l'indicazione "di interesse archeologico".

Art. 28

Manutenzione dei terreni

1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.

2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.

3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.

B) Zone

Art. 29 Tabella dei parametri edificatori di zona

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV, NT, EAP, EPp e ATr soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

Zone		RE	RSI	RI	RAr	Ar
Altezze	minima	--	--	10.00	--	--
	max. gronda	6.80	9.50	--	9.50	10.50
	max. al colmo	8.60	12.00	--	12.00	12.50
	max. per tetti piani	7.80	10.50	13.50	10.50	12.50
Indice di occupazione	I.o.	--	--	--	40%	50%
Indice di sfruttamento	I.s.	0.4	0.6	0.8	0.7	--
Indice di edificabilità	I.e.	--	--	--	3.0	4.0
Pendenza tetti a falde min-max		30-40%	30-45%			
Distanza minima dai confini		3.00	4.00	5.00	5.00	6.00
Distanza minima dalle strade		Valgono le linee d'arretramento indicate negli elaborati grafici di PR e l'art. "Distanze"				
Distanza minima per autorimesse e cancelli dal ciglio stradale		5.50	5.50	5.50	5.50	8.00
Area verde minima		30%	30%	40%	25%	15%
Piani di quartiere						
	bonus I.s.	0.1	0.1	0.2	0.1	1.0
	area verde minima	40%	40%	40%	30%	--
	suppl. altezze ml.	--	--	--	--	2.00

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.

Art. 30

Nucleo tradizionale

NV

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che, per la presenza di parti edilizie risalenti al passato e per le caratteristiche ambientali, sono riconoscibili come facenti parte del nucleo abitativo che costituisce l'insediamento originario di Pollegio.
La destinazione degli edifici deve essere prevalentemente residenziale; possono essere inseriti contenuti di servizio compatibili con tale destinazione.

2. Sono ammessi:

a) Gli interventi di riattamento degli edifici con elementi di valore storico o ambientale a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.
Dovranno in particolare essere mantenute, ripristinate e valorizzate le caratteristiche delle facciate (aperture, balconi, loggiati).
Deve inoltre essere mantenuta o riproposta la forma originaria del tetto. Per la copertura dovranno essere utilizzati le piode, le tegole Ludovici brune o rosse oppure le tegole di cemento color grigio scuro.

b) La trasformazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici funzionalmente non abitabili o completamente sprovvisti di elementi di valore storico e/o ambientale.
Sulle singole possibilità di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, il Municipio deciderà caso per caso.
Sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che promuovano l'aspetto architettonico e ambientale; le nuove volumetrie dovranno rispettare di regola gli allineamenti originari e le contiguità esistenti lungo le contrade e dovranno completare convenientemente il tessuto urbano.
Elementi costruttivi d'impronta moderna sono giudicati caso per caso; in stabili tradizionali gli stessi possono essere ammessi se necessari per assicurare un'adeguata abitabilità dello stabile e se contribuiscono a valorizzare l'edificio.
L'altezza dovrà essere commisurata a quella degli edifici adiacenti. Nella composizione delle facciate si dovrà tenere conto del rapporto di pieni e vuoti che caratterizzano l'espressione architettonica dello spazio circostante; ciò vale anche per la scelta dei materiali da utilizzare nonché dei tinteggi esterni. I relativi campioni di materiali di finitura delle facciate, colorati e non, devono essere sottoposti tempestivamente dall'istante all'approvazione del Municipio, in ogni caso prima dell'esecuzione.
I tetti dovranno essere a falde; la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti vicini, ma non essere inferiore al 50%; per la copertura vale quanto stabilito al cpv. a).

c) Le distanze da rispettare sono:
- da un fondo: in confine o a ml 1.50
- verso un edificio senza aperture:
  in contiguità o a ml 3.00
- verso un edificio con aperture: ml 4.00

Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione nel tessuto urbano.

d) Nel nucleo tradizionale la formazione di autorimesse e posteggi non é ammessa. Eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo nel caso in cui l'intervento edificatorio comporti la creazione o il mantenimento di residenze primarie e non vengano alterate le caratteristiche ambientali e tipologiche del tessuto edilizio. Per il calcolo del fabbisogno e dei contributi sostitutivi fa stato l'art. "Posteggi".

e) Nuove costruzioni, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie originarie solo se esse costituiscono una completazione organica dell'edificazione esistente sullo stesso sedime.
Per le nuove volumetrie valgono le disposizioni alla lettera b);

f) All'aperto non sono ammesse aree di deposito.

3. Il Municipio può imporre determinate soluzioni plano-volumetriche e di sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) per una corretta valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.
Può inoltre chiedere documentazione fotografica e/o modellini alfine di una miglior lettura dell'idea progettuale proposta.

4. I progettisti possono consultare la documentazione d'indagine sul nucleo elaborata nell'ambito del PR. Unitamente al collaudo delle nuove costruzioni essi devono compilare e inoltrare il formulario d'aggiornamento dati d'indagine messo a disposizione dal Municipio.

Art. 31

Nucleo di tamponamento

NT

1. Nei limiti delle aree definite "nucleo di tamponamento" sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie originarie la cui edificazione deve essere intesa come completazione della trama urbana del nucleo.
Sono ammesse nuove costruzioni, a condizione che propongano una valorizzazione dal profilo architettonico e ambientale.

2. Per le prescrizioni dell'altezza alle gronde, della composizione delle facciate, della scelta dei materiali e dei tinteggi, della formazioni di posteggi, si rimanda all'articolo relativo alla zona NV, let. b).
Le distanze da rispettare sono:
- verso strade : sul prolungamento degli allineamenti delle contrade originarie oppure, se non fosse dato il caso, a confine o a ml. 3.00
- da un fondo : ml. 3.00

La distanza dagli edifici esistenti dovrà di regola essere di ml. 4.00.
Eccezioni nel rispetto della LAC potranno essere concesse o imposte dal Municipio ove ciò comporti una coerente completazione dell'impianto plano-volumetrico del comparto in oggetto.

3. L'indice di sfruttamento non dovrà di regola superare il valore di 1.0. Il Municipio può assegnare la volumetria in sostituzione del parametro dell'I.s. quando un nuovo edificio deve adempiere a esigenze urbanistiche particolari oppure a seguito di inadeguate dimensioni e superfici delle relative parcelle.

4. Dove segnalato dal piano speciale “Scheda nucleo” (scala 1:1’000) i fronti costituenti la spazio pubblico di riferimento potranno essere impostati in contiguità. Gli elementi formali degli edifici dovranno essere caratterizzanti il contesto di nucleo; sono richieste qualità progettuale e unitarietà di intervento.
Le distanze tra edifici potranno perciò essere concordate in deroga in base a quanto stabilito al cpv. 2; è necessario l’accordo dei vicini e del Municipio.

5. La sistemazione degli spazi esterni privati (incluse le zone di circolazione veicolare e pedonale) devono mirare ad una valorizzazione dello spazio pubblico di riferimento.

6. I progettisti possono consultare la documentazione d’indagine sul nucleo elaborata nell’ambito del PR. Unitamente al collaudo delle nuove costruzioni essi devono compilare e inoltrare il formulario d’aggiornamento dati d’indagine messo a disposizione dal Municipio.

Art. 32

Zona residenziale estensiva

RE

1. E' concessa l'edificazione di costruzioni a carattere esclusivamente residenziale, con costruzioni singole; oltre all'abitazione principale è ammesso l'inserimento di un secondo appartamento; nei casi di trasformazione di edifici non si applicano le limitazioni sul numero di appartamenti. L'edificazione in contiguità non è ammessa; eccezioni possono essere concesse per l’accostamento di due soli edifici.

2. Può inoltre essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

Art. 33

Zona residenziale intensiva

RSI - RI

1. Nelle zone RSI (residenziale semi-intensiva) e RI (residenziale intensiva) è concessa l'edificazione di costruzioni di abitazioni mono- o bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità.
Può inoltre essere ammesso l'inserimento di contenuti commerciali o amministrativi, come pure di piccole attività di servizio non moleste (ad es. studio medico, piccolo ufficio o negozio, ecc.), purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona.

2. Nella zona RI sono ammessi unicamente tetti piani; vanno rispettate le prescrizioni relativa alle aree di rispetto segnalate dal PR.

Art. 34

Zona residenziale - artigianale

RAr

E' concessa l'edificazione di costruzioni residenziali con possibilità di inserimento di contenuti commerciali-amministrativi o artigianali non molesti.
Gli indici edificatori I.s. e I.e. vanno rispettati contemporaneamente.

Art. 35

Zona artigianale

Ar

1. Sono ammesse costruzioni con contenuti artigianali mediamente molesti, come pure le attività di lavorazione dei materiali d'estazione delle cave.
   Sono vietate attività legate alla lavorazione di sostanze carburanti come pure gli impianti di incenerimento.

2. *cpv.stralciato dal CdS con dec. n. 579 del 9.2.2000*

3. Ove il PR lo prescrive, entro 3 anni dall'entrata in vigore del nuovo PR vanno posate alberature ad alto fusto. L'altezza iniziale fuoriterra degli alberi non deve essere inferiore a ml 3.00. Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine.

4. Devono essere adottati i necessari accorgimenti per favorire il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Art. 36

~~**Zona turistica speciale**~~

~~**TS**~~

Articolo stralciato dal CdS con dec. n. 170 del 14.1.2003

C) Traffico

Art. 37

Posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

2. In particolare:

   a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
   b) per uffici, negozi e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL;
   c) per le attività produttive di tipo artigianale-industriale: 1 posto auto ogni 2 addetti, ma comunque un minimo di 1 posto auto ogni 500 mc di volume edificato;
   d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate (come scuole, infrastrutture sportive e turistico-alberghiere, centri commerciali e culturali o altri edifici) è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri testé stabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR.
In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

4. E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure uguale alla profondità del marciapiede. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).
Il 60 % dei posteggi devono essere interrati per stabili con più di 9 appartamenti.

5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione e l'accesso, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00.

6. La distanza delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) è stabilita nella "Tabella dei parametri edificatori di zona".
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00.
Lungo le strade di raccolta e di servizio gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Art. 38

Accessi verso l'area pubblica

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;

b) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una visibilità che garantisca la sicurezza di terze persone;

c) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) alfine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;

d) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali;

e) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private).

Art. 39

Strade private per autoveicoli, pavimentazioni

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50; il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili.

3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle deve essere prevista una sufficiente piazza di giro secondo i parametri VSS.

4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.

5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

D) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

Art. 40

Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

EAP

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
   - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, ecc.)
   - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, discariche, piazza di compostaggio, ecc.)

   Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel piano relativo.

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o al parapetto); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio.

Per gli oggetti EP 1, 2, 3 e 4 vale inoltre il seguente
I.e. max = 3.0 mc/mq (riferito ai volumi fuori terra)
Per l'oggetto EP6 vale un I.e. max = 0.3 mc/mq per la realizzazione di un edificio con modesto impatto volumetrico e ben inserito sul fronte dell'insediamento, destinato ad accogliere funzioni al servizio dell'area di svago multifunzionale.

Art. 41

Edifici privati d'interesse pubblico

EPp

1. Questa zona è costituita dal complesso dell'Istituto Santa Maria. La sua futura edificazione sottostà all'elaborazione di un Piano di quartiere.
Sono ammesse destinazioni di carattere turistico, alberghiero, ricreativo, culturale e/o di cura, come pure l'insediamento delle infrastrutture AlpTransit ammesse nella zona ATr2 alle condizioni specificate nel relativo articolo di zona.

2. Valgono i parametri edificatori della zona EAP e un I.e. max = 3.0 mc/mq (riferito ai volumi fuori terra).
Gli interventi devono essere coordinati in funzione delle risultanze degli approfondimenti previsti all'art. 26 cpv. 3 (beni culturali).

3. Ove il PR lo prescrive, in occasione del prossimo intervento edificatorio vanno posate alberature ad alto fusto di tipo autoctono. L'altezza iniziale fuoriterra degli alberi non deve essere inferiore a 3.00 ml. Deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine; lungo le strade tale distanza può essere ridotta unitariamente fino a 1.00 ml dal ciglio.

Art. 42

Cpv. 2 stralciato dal CdS con dec. n. 170 del 14.1.2003

Zona cantieri AlpTransit

ATr

1. La zona ATr1 è destinata ad accogliere le infrastrutture di cantiere e le relative infrastrutture ricettive per la realizzazione della nuova galleria di base del San Gottardo.

2. Alla conclusione dei lavori, rispettivamente delle singole tappe, i fondi vanno sistemati in base ai piani di ripristino e delle nuove opere permanenti definiti nell'ambito dei progetti di realizzazione delle nuove opere ferroviarie.

F) Deroghe

Art. 43

Deroghe

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.

2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
   - esistenza di una situazione eccezionale
   - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
   - rispetto dell'interesse pubblico e
   - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).

3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

1. edizione ottobre-dicembre 1996
2. edizione marzo-aprile 1998
3. edizione giugno-agosto 1998
4. edizione ottobre 1998
5. edizione gennaio 2003
6. edizione ottobre 2011

538-NAPR_2011-10_CdS FP/CFP/ar © PUBLIPLAN / STUDIO HABITAT.CH

studio habitat.ch
architettura
urbanistica
territorio
economia

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI POLLEGIO

approvate dal Municipio con MM no. 3/98	il 5.11.1998
adottate dal Consiglio Comunale	il 1.12.1998
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 579	il 9 febbraio 2000
e complemento con ris. no. 170	il 14 gennaio 2003

SUCCESSIVE MODIFICHE :

	1. Variante	2. Variante	3. variante
adottate del Consiglio Comunale il	07.12.10	. . . . .	. . . . .
approvate dal Consiglio di Stato il	19.10.11	. . . . .	. . . . .
con risoluzione	no. 5763	no. . . .	

francesca pedrina
architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina
economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu

studio habitat.ch