

# COMUNE DI SERRAVALLE

Piano regolatore della  
Sezione di Semione



## NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL DT del 22 settembre 2005

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

## NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1

Base legale

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.

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLE), unitamente alla LPA, e alle altre 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 Semione.

### Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche:
  - piano del paesaggio (scala 1 : 10'000 e 1 : 2'000)
  - **(stralcio)**
  - **(stralcio)**
  - piano dei grotti (scala 1 : 1'000)
  - piano delle zone (scala 1 : 1'000)
  - piano del traffico (scala 1 : 2'000)
  - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (scala 1 : 2'000)

- piano indicativo dei servizi tecnologici (scala 1 : 2'000)

- b) delle presenti norme di attuazione
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di finanziamento delle opere pubbliche).

#### Art. 4 Obiettivi del PR

Gli scopi principali del PR sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) l'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
- d) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

#### Art. 5 Campo di applicazione

Il PR e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti nonché per tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio di Semione.

## NORME 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).
- b) se è urbanizzato (art. 67 e 77 LALPT)
- c) se sono rispettate le condizioni elencate nell'art. 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

### Art. 7

Siti e paesaggi  
pittoreschi  
protetti dal  
Cantone

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1 : 10'000 stabilito dal Consiglio di Stato
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi soggetti alla protezione cantonale.

### Art. 8

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 (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. Linea di arretramento

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

### 3. Molestia

Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare (magazzini, piccole attività artigianali e commerciali, ecc).  
Le immissioni foniche di queste aziende devono in ogni caso rispettare i limiti dell'art. 31 OIF.

### 4. Costruzione accessoria

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

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione artigianale o commerciale;
- non siano più alte di m 3.00 e non superino la lunghezza di m 6.00 per ogni facciata.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

### 5. Interventi edilizi

- a) il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso;
- b) la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione d'uso, senza ampliamenti;
- c) la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- d) l'ampliamento, ossia l'aumento di volumetria di un edificio esistente.

Art. 9  
Distanze

1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine è stabilita dalle rispettive norme di zona.

2. Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici è ammessa 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.

3. Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine stabilite per le singole zone con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si assume la maggior distanza, in modo da garantire quella minima tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

4. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

5. Distanze tra edifici

a) la distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine;

b) tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie;

c) verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR la distanza tra edifici deve essere di almeno 6.00 metri, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

Deroghe alla distanza di 6 metri possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui, fosse preclusa o resa particolarmente difficile l'edificazione del fondo.

## 6. Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, o ad almeno m 1.50 dallo stesso.

In ogni caso le costruzioni accessorie dovranno distare:

- m 3.00 da edifici principali su fondi confinanti, senza aperture;
- m 4.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, con aperture.

## 7. Distanze dall'area pubblica

Strade piazze e sentieri

La distanza degli edifici da strade e piazze è stabilita sui piani grafici dalle linee di arretramento.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 6.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio stradale;
- m 3.00 dal ciglio dei sentieri, fatta eccezione per le costruzioni accessorie.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopracitati in caso di trasformazione, riattamento o innalzamento di costruzioni esistenti ubicate ad una distanza inferiore a quella prescritta.

Corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno m 6.00.

**Le eccezioni alla distanza di 6.00 m dal ciglio degli argini possono essere concesse dal Dipartimento del territorio, sentito il parere del Municipio, a dipendenza della natura del corso d'acqua e qualora l'imposizione di questo vincolo pregiudichi o limiti fortemente un'edificazione razionale del fondo; le eventuali opere d'arginatura a protezione lungo la riva sono comunque a carico dell'interessato e saranno da eseguire secondo le direttive del Dipartimento.**

## 8. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco, misurati dalla poligonale che congiunge i tronchi degli alberi più esterni.

Deroghe alle distanze dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza del bosco dovrà essere di almeno 6.00 metri.

## Art. 10 Frazionamento dei fondi

Il frazionamento dei fondi è concesso nel rispetto delle norme di PR e della legislazione cantonale in materia.

Ogni piano di frazionamento e relativo calcolo degli indici deve essere sottoposto all'approvazione del Municipio.

## Art. 11 Muri di sostegno

Sono ammessi muri di sostegno che non superino l'altezza di m 2.00.

Il Municipio ha la facoltà di concedere altezze maggiori in caso di evidenti difficoltà causate dall'orografia del terreno e di imporre le misure necessarie per un corretto inserimento delle opere nel paesaggio.

Distanza minima dal ciglio delle strade: m 0.50

## Art. 12 Opere di recinzione

Le opere di cinta, qualora non siano escluse dalle norme di zona, devono essere realizzate con tecniche e materiali che rispecchiano le forme tradizionali e che si inseriscono armoniosamente nell'ambiente. Esse devono essere sottoposte all'approvazione del Municipio che terrà conto dell'aspetto paesaggistico ed ambientale.

L'altezza massima ammessa è di metri 1.50.

Distanza minima dal ciglio delle strade: m 0.50



Art. 13  
Destinazione  
delle abitazioni

1. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune o risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
2. Le seguenti zone edificabili sono soggette al vincolo di destinazione per ogni nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale, ricostruzione e alienazione di abitazioni esistenti:
  - a) Nt, zona nucleo tradizionale  

In questa zona almeno il 50% della superficie utile lorda (SUL) degli edifici con SUL complessiva superiore a 120 mq deve essere riservata alla residenza primaria.
  - b) Ci, zona di completazione degli insediamenti (comprensorio compreso tra le località Cantonetto e Prato Ciosso).  

In questa zona almeno il 50% della SUL degli edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del PR con superficie utile lorda complessiva superiore a mq 120 deve essere riservata alla residenza primaria.

Nuove costruzioni sono ammesse solo se destinate interamente alla residenza primaria (100% SUL).
  - c) Zv, zona delle ville  

Nuove costruzioni sono ammesse solo se destinate interamente alla residenza primaria (100% SUL).
  - d) Re, zona residenziale estensiva  

In questa zona almeno il 50% della superficie utile lorda deve essere riservata alla residenza primaria.
3. Deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali, se:
  - a) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
  - b) il proprietario ha vissuto a lungo nel comune ed 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 eccessivo;
  - e) la destinazione non residenziale riveste interesse generale per la comunità (per es. utilizzazione commerciale, turistica, artigianale, ecc).
4. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari; in caso di alienazione esse dovranno assumere una funzione conforme alla destinazione di zona, fatta salva la deroga del capoverso precedente.

**Art. 13 bis**  
**Gradi di**  
**sensibilità**  
**ai rumori**

In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) il PR assegna il grado di sensibilità II alle zone Nt, Nd, Ci, Zv, Re, Zm e Zc.

Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

## PIANO DEL PAESAGGIO

## Art. 14

## 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 la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità forestale.
3. Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal 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 soggetta a variante di PR.

## Art. 15

## Zona agricola

1. La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio 1 : 10'000 e 1 : 2'000, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 16  
Territorio  
senza  
destinazione  
specifica

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il piano non prevede degli obiettivi specifici di utilizzazione.  
Esso comprende in particolare i terreni per i quali il Comune non richiede il mantenimento dell'utilizzazione agricola, quelli improduttivi, le aree rocciose, gli scorpi nelle adiacenze di zone edificabili, ecc.
2. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'articolo 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

Art. 17  
Zone di  
protezione  
delle  
captazioni

Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione acque (SPA) del Dipartimento dell'ambiente e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (dell'ottobre 1977).

Art. 18  
Corsi d'acqua

Sui piani sono segnati i principali corsi d'acqua, che sono considerati, insieme alle loro rive, ambienti naturali protetti. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economia delle acque e dell'Ufficio protezione natura, del Dipartimento del territorio.

Art. 19  
Zona di  
protezione  
della natura

1. Come zona di protezione della natura è indicato sul Piano il comprensorio fluviale della Leggiuna, importante biotopo di valore ornitologico.
2. Nella zona di protezione della natura devono essere salvaguardati i valori naturalistici caratteristici: a questo scopo sono stati definiti i seguenti 2 perimetri di protezione:

#### A. Zona di protezione restrittiva

All'interno della zona A (perimetro dell'oggetto) sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono pregiudicare l'equilibrio ecologico del biotopo.

In particolare sono vietati:

- la raccolta, lo sradicamento e il danneggiamento di piante di ogni genere, ad eccezione degli interventi autorizzati dal Dipartimento dell'ambiente;
- gli interventi che possono modificare il regime idrico di alimentazione della palude e gli intorbidimenti di ogni genere delle acque;
- le opere di bonifica, il deposito (anche temporaneo) di materiale e l'edificazione di qualsiasi genere;
- l'uccisione e la cattura di animali.

#### B. Zona di protezione generale

All'interno della zona B (perimetro ecologico) può essere mantenuta l'attuale utilizzazione agricola estensiva.

Sono vietate tutte le attività che potrebbero pregiudicare la protezione della zona A.

3. Sono applicabili i disposti della legislazione federale e cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio.

#### Art. 20

Zona di protezione del paesaggio

In questa zona è proibita in linea di principio qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale. In particolare non sono ammesse serre o altri impianti destinati alla coltivazione di tipo intensivo, come pure recinzioni, se non giustificate da esigenze di utilizzazione agricola.

#### Art. 21

Zona di protezione dei monumenti

La zona di protezione dei monumenti è evidenziata sul piano da un bordo nero.

In questa zona ogni nuovo intervento può essere concesso unicamente nel rigoroso rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dei monumenti e del paesaggio, in armonia con le direttive impartite dalle competenti Autorità cantonali (Commissione monumenti storici, Commissione bellezze naturali).

Art. 22  
Monumenti  
culturali

1. I monumenti culturali, segnati sul piano con un quadratino rosso, sono:
  - 1) Calice d'argento dorato e croce astile d'argento nella chiesa di S. Maria Assunta (oggetti iscritti nell'elenco cantonale dei monumenti storici ed artistici).  
Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta con le cappelline della Via Crucis e la colonna cimiteriale con crocifisso in pietra (non iscritte).
  - 2) Cappella dei Morti  
(monumento iscritto)
  - 3) Rovine del Castello di Serravalle  
(monumento iscritto)
  - 4) Oratorio di S. Maria del Castello  
(monumento iscritto)
  - 5) Oratorio di S. Carlo
  - 6) Cappella di Sara
  - 7) Ponte costituito da una lastra in granito in località Cosnigo
  - 8) Oratorio di S. Maria Bambina a Navone  
(monumento iscritto)
  - 9) Cappella di Bavei
  - 10) Grotto caratteristico (Casa Bontà)
  - 11) Cappella in località Cosnigo
  - 12) Casa S. Carlo (museo dei fossili e minerali)
  - 13) Torchio di Ca d'Fidèll  
(monumento in corso d'iscrizione)
  - 14) Torchio di Ca d'Ferèi  
(monumento in corso d'iscrizione)
  - 15) Torchio di Ca d'Bontà  
(monumento in corso d'iscrizione)
  - 16) Torchio di Ca d'Togn
  - 17) Torchio di Scarp

18) Torchio di Ca d'Varenzin

19) Antica Carrale in località Sara

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità ostacolarne la vista o alterare l'ambiente circostante.
3. Sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

Per i monumenti di importanza locale il Municipio può prescrivere le misure necessarie per la loro decorosa conservazione.

Art. 22 bis  
Tutela dei  
ritrovamenti  
archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale 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 di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

Art. 23  
Nmp  
Zona del  
nucleo montano  
pregiato

1. Come nucleo montano pregiato il Piano in scala 1 : 1'000 indica la zona che comprende l'agglomerato di Navone ed i suoi immediati dintorni.
2. Per questa zona il PR si prefigge di salvaguardare l'impianto urbanistico e i caratteri morfologici e tipologici degli edifici.
3. Nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
  - la manutenzione;
  - il risanamento conservativo degli edifici;
  - la ricostruzione di edifici in palese stato di rovina.

#### 4. Manutenzione

E' obbligatoria la regolare manutenzione degli edifici (in particolare dei tetti, delle facciate, dei comignoli, delle grondaie, ecc) e dei manufatti di valore ambientale (muri in sasso, recinzioni, scale, ecc).

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a spese del proprietario.

#### 5. Risanamento conservativo degli edifici

a) Sono ammessi, anche cumulativamente, interventi di riattamento e di trasformazione (vedi art. 8, par. 5 NAPR) degli edifici esistenti;

b) ampliamenti sono, in linea di principio, esclusi.

In caso di provato bisogno il Municipio può concedere un limitato innalzamento della quota di radice del tetto, alla condizione che non ne derivi danno all'aspetto dell'edificio.

c) Modalità d'intervento:

##### Facciate

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti, o coerentemente completati.

Dove non è possibile il recupero della muratura a secco o a facciavista è permessa l'intonacatura, da eseguirsi secondo la tecnica tradizionale con malta di calce.

In caso di innalzamento della quota del tetto le nuove aggiunte alla muratura perimetrale dovranno essere eseguite con gli stessi materiali di finitura e con tecniche analoghe a quelle delle parti esistenti.

Le facciate intonacate possono essere trattate con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto.

##### Aperture

Nuove aperture sono ammesse solo alla condizione che si integrino correttamente, per dimensioni e proporzioni, con quelle esistenti.



Balconi, terrazze, tettoie

La formazione di nuovi balconi, di terrazze e di tettoie non è ammessa. Quelli esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originarie.

Tetti

Il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito nel pieno rispetto della tradizionale locale per quanto concerne la tecnica di posa del materiale di copertura, l'esecuzione delle gronde e altri dettagli. Come materiale di copertura sono autorizzate unicamente le piode (beola).

#### 6. Ricostruzione

La ricostruzione di edifici in palese stato di rovina o demoliti o distrutti di recente può essere eccezionalmente autorizzata se l'intervento risultasse giustificato dal punto di vista della ricomposizione urbanistica e qualora sia disponibile una sufficiente documentazione per il ripristino della volumetria originaria, sentito anche il preavviso del Dipartimento.

Per le modalità d'intervento è richiesto il massimo riguardo per il contesto ambientale nel quale si inserisce la costruzione, che deve integrarsi correttamente nel tessuto edilizio esistente.

#### 7. Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali del nucleo.

Le opere di cinta e le modifiche di quota del terreno naturale sono, in linea di principio, vietate.

La formazione di autorimesse e la costruzione di nuovi accessori non sono ammesse.

#### 8. Impianti tecnici

Le linee elettriche e telefoniche devono essere interrato.

**Art. 23 bis**  
 Edifici situati  
 fuori zona  
 edificabile  
 (inventario)

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.

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

- meritevole di conservazione  
dove è ammesso il cambiamento  
di destinazione (categoria 1a)
- diroccato ricostruibile (categoria 1b)
- oggetto culturale (categoria 1c)
- rustico agricolo (categoria 1d)
- diroccato non ricostruibile (categoria 2 )
- già trasformato (categoria 3 )
- edificio rilevato (categoria 4 )

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.

**1. Norme edilizie**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria é di principio esclusa. Derghe possono essere concesse dal Municipio. Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute

**1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categoria 1a - 1d):**

- a) Gli interventi devono essere impostati sul mantenimento e sulla valorizzazione degli elementi costruttivi che qualificano l'edilizia rurale di Semione; le trasformazioni devono adeguarsi al rispetto dell'originario impianto e del contesto ambientale delle preesistenze.

## b) Facciate:

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti, o coerentemente completati.

Dove le condizioni di instabilità e di palese rovina del muro non permettono un suo recupero è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle tecniche tradizionali e - in via eccezionale - con l'intonacatura a facciavista.

Le parti di facciata già intonacate possono essere trattate con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto.

## c) Aperture:

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno assumere le dimensioni e le proporzioni di quelle degli edifici esistenti tipici della zona.

## d) Balconi:

Nuovi balconi non sono ammessi.

Quelli esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche del luogo.

## e) Tetti:

I tetti in piode in buono stato devono essere mantenuti.

In caso di rifacimento del tetto non possono essere modificate le sue caratteristiche originarie (pendenza delle falde, sporgenza della gronda, carpenteria in vista). L'orientamento del colmo e le quote del tetto devono essere rispettati.

Come materiale di copertura sono ammesse le piode. L'uso di tegole di cemento di colore grigio scuro è consentito solo quando l'intervento risulta compatibile con l'obiettivo propugnato dal PR di salvaguardare l'unitarietà locale dei materiali di copertura.

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

## f) Ampliamenti:

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT).

Una deroga all'altezza dell'edificio per assicurare le minime esigenze di abitabilità dei locali può essere concessa da parte del Dipartimento.

## g) Ricostruzioni:

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. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine.

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 delle presenti norme.

## 1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

## 1.3 Per gli edifici rustici già trasformati:

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) e di recupero di parti originali.

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 delle presenti norme.

## 1.4 Per gli edifici rilevati:

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

## 2. Sistemazione esterna

Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

Le tradizionali recinzioni in pietra come anche altri elementi di pregio ambientale (muri a secco, terrazzamenti, ecc.) devono essere mantenuti.

Le recinzioni fisse per aree con funzione di orto o di giardino devono essere in consonanza con le esigenze dell'utilizzazione agricola e adeguarsi - per esecuzione e uso di materiali - al contesto ambientale del luogo.

La sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo.

La sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti.

Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

### Infrastrutture e impianti tecnici

La trasformazione non deve esigere la realizzazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento, l'estensione al miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.

### 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 documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;

- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1 : 50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

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

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.

#### Art. 24

Nm  
Zona<sup>2</sup>  
dei nuclei  
montani

(stralcio)

#### Art. 25

Nc  
Zona<sup>2</sup>  
dei nuclei  
e gruppi  
di rustici  
in collina

(stralcio)

#### Art. 26

Zg  
Zona  
dei Grotti

1. Come gruppi di grotti il Piano segnala:

- . Cà d'Magnan / Stalla Gendret
- . Case Bontà
- . Casa Filippo
- . Casa Monigazz
- . Scarp

2. Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento delle strutture, senza cambiamento della destinazione d'uso originaria.

Gli interventi devono riproporre tutti quei particolari costruttivi ed architettonici quali:

- numero delle falde del tetto, orientamento della linea di colmo, pendenza originaria ;
- copertura in piode (beola);
- struttura e sporgenza delle gronde;
- tipi e dimensioni dei comignoli;
- tipo della muratura, dell'intonaco, dei tinteggi;
- dimensioni e tipo delle aperture;
- serramenti in legno di tipo originale;
- il sistema di ventilazione tradizionale (fessure, fenditure e condotte per il ricambio dell'aria, spiracoli) deve essere mantenuto.

In ogni caso devono essere conservati i dipinti murali, le scritte e le decorazioni esistenti.

3. La sistemazione del terreno circostante gli stabili deve avvenire nel rispetto del complesso ambientale in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno e di recinzione.

## Art. 27

### Costruzioni caratteristiche

1. Il piano evidenzia gli edifici che per il loro valore architettonico, storico e di inserimento ambientale contribuiscono a caratterizzare l'aspetto di località del nucleo tradizionale e di nuova formazione del Comune.
2. Le costruzioni caratteristiche devono mantenere intatto il loro aspetto esterno (altezze, facciata, tipo e forma di tetto, balconi, aperture e infissi, elementi decorativi, ecc) e nei limiti del possibile, quello strutturale e distributivo interno (posizione delle scale, quota delle solette e altezza dei locali, ecc).
3. Ampliamenti possono essere concessi sulle facciate e strutture secondarie, alla condizione che non provochino uno scadimento qualitativo dell'immobile e delle sue adiacenze.

**Art. 28**

Protezione  
del verde e  
verde pregiato

Gli alberi pregiati e di alto fusto devono essere salvaguardati; il Municipio dovrà pertanto provvedere all'allestimento di un catasto della vegetazione di interesse naturalistico o ambientale che si intende proteggere sul Comune di Semione.

Il Piano evidenzia un'area di verde pregiato costituito dai parchi di due ville segnalate, ubicate a monte della strada cantonale.

Le piante che costituiscono la zona di verde pregiato devono essere salvaguardate.

**Art. 29**

Depositi

1. I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione d'ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta l'art. 1 LE.

**Art. 30**

Estrazioni

Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere.

In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione. Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federale e cantonale in materia.

**Art. 31**

Roulottes,  
Mobil-homes

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo mobil-homes, roulottes o simili.



## PIANO DELLE ZONE

### Art. 32

Finalità

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

### Art. 33

Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone:

Nt, zona del nucleo tradizionale

Nd, zona del nucleo Dragoni

Ci, zona di completazione degli insediamenti

Zv, zona delle ville

Re, zona residenziale estensiva

Zm, Zona di mantenimento degli insediamenti

**Zc, Zona di mantenimento dei nuclei di collina**

### Art. 34

Nt

Zona del nucleo tradizionale

1. Comprende l'insediamento storico di Semione ed i principali agglomerati tradizionali. Essi sono segnati sul piano con colore marrone.
2. Gli interventi ammessi sono, anche cumulativamente:
  - a) il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione (v. art. 8, par. 5 NAPR);
  - b) l'ampliamento, ossia l'aumento della volumetria di un edificio esistente, limitato a reali bisogni tecnici o funzionali e tale da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente;
  - c) la demolizione di parti di edificio principale e di accessori quando l'intervento è compatibile con gli obiettivi di salvaguardia ambientale del nucleo.

3. In particolare valgono le seguenti disposizioni:
- tetto a falde con copertura in piode (beola), lastre di ardesia o tegole di cemento color grigio scuro;
  - la pendenza del tetto dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti;
  - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto);
  - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); sono vietate chiusure con rolladen o simili;
  - balconi con caratteristiche, dimensioni e materiali confacenti con la tradizione del luogo;
  - facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e con tinteggi al minerale o alla calce. Sono esclusi i materiali plastici.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e colori.

4. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: in confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: m 4.00;

5. Nella zona Nt può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.  
In tal caso, viene prelevato il contributo sostitutivo di cui all'art. 42.

Art. 35  
Nd  
Zona  
del nucleo  
Dragoni

1. La zona del nucleo Dragoni è destinata al risanamento e al riassetto edilizio in funzione di una utilizzazione prioritariamente agricola.

2. Sono autorizzate le opere di manutenzione e di risanamento delle costruzioni esistenti, nel pieno rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

La trasformazione di una costruzione rurale è ammessa solo quando il fabbricato non risultasse più idoneo all'utilizzazione agricola.

3. In caso di trasformazione o di riattamento a scopo residenziale valgono le seguenti disposizioni:
- tetto a falde con copertura in piode (beola), lastre di ardesia o tegole di cemento color grigio scuro;
  - la pendenza del tetto dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti;
  - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto);
  - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); sono vietate chiusure con rolladen o simili;
  - balconi con caratteristiche, dimensioni e materiali confacenti con la tradizione del luogo;
  - facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e con tinteggi al minerale o alla calce. Sono esclusi i materiali plastici.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e colori.

#### 4. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: in confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: m 4.00

5. Nella zona Nd può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.

In tal caso, viene prelevato il contributo sostitutivo di cui all'art. 42.

## Art. 36

Ci

Zona

di completazione  
degli insediamenti

1. Come zona di completazione degli insediamenti il Piano indica il comprensorio, in parte edificato, che si estende a monte e a valle della strada cantonale, tra le località Cantonetto e Prato Ciosso.
2. Per questa zona il PR si prefigge di salvaguardare il carattere ambientale degli spazi costruiti e degli edifici tradizionali, e di completare l'edificazione dei terreni liberi con nuove costruzioni.
3. Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:
  - la manutenzione
  - il risanamento degli edifici
  - nuove costruzioni

4. Manutenzione

E' obbligatoria la regolare manutenzione degli edifici (in particolare dei tetti, delle facciate, dei comignoli, delle grondaie, ecc) e dei manufatti di valore ambientale (muri in sasso, scale, recinzioni, ecc).

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili.

In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a spese del proprietario.

5. Risanamento degli edifici

Nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche sono ammessi interventi cumulabili di riattamento, trasformazione e ricostruzione degli edifici (art. 8, par.5 NAPR), nonché piccoli ampliamenti oggettivamente fondati.

La demolizione di edifici principali o accessori senza ricostruzione immediata è ammessa solo se l'intervento è compatibile con la salvaguardia delle esistenti caratteristiche ambientali.

Modalità d'intervento:

- a) la geometria generale dei tetti, l'andamento e le quote delle linee di colmo, la pendenza delle falde devono essere sostanzialmente mantenuti.

Come materiale di copertura sono ammesse le piode (beole), le lastre di ardesia o le tegole di cemento di color grigio scuro.

E' vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze sui tetti.

Le gronde devono avere caratteristiche e sporgenze che si ambientano con quelle esistenti;

- b) nuove aperture devono adattarsi, per dimensioni e proporzioni, a quelle esistenti ed inserirsi correttamente nella composizione della facciata. Aperture esistenti, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate non possono essere modificate. Sono vietate le chiusure con avvolgibili e tapparelle posati all'esterno;
- c) i muri di facciata devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina. Per nuovi interventi è ammessa l'intonacatura di tipo civile, tinteggiata alla calce o al minerale con toni derivanti da terre naturali. Sono esclusi gli intonaci plastici ed il colore bianco crudo;
- d) nuovi balconi e ballatoi devono adattarsi, per dimensioni, materiali e tipologia, alla tradizione del luogo. Ringhiere in ferro devono essere di disegno semplice, con aste verticali.
- e) manufatti di valore ambientale quali affreschi, cornici in pietra, recinzioni, pavimentazioni, ecc devono essere salvaguardati.

## 6. Nuove costruzioni

Nuove costruzioni destinate alla residenza primaria sono ammesse qualora si disponga di una adeguata superficie edificabile, da occupare nella misura massima del 50% (I.o.).

Nel caso in cui esistano già costruzioni sul medesimo fondo non potrà essere computata come superficie edificabile lo spazio esterno utilizzato per l'accesso, per attività legate all'abitazione (pergole, sistemazioni esterne in muratura, piccoli orti, corti, ecc) che, a giudizio del Municipio, non può essere sottratto agli edifici esistenti.

Modalità d'intervento:

L'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni deve inserirsi correttamente nel contesto edificato.

L'altezza degli edifici deve adattarsi a quella dei fabbricati adiacenti; in ogni caso non può essere superata l'altezza di **m 10.00**.

Il tetto dovrà essere a falde, con linea di colmo perpendicolare alle curve di livello del terreno.

La geometria e la pendenza del tetto, e la sporgenza della gronda devono riflettere quelle esistenti.

Come materiale di copertura sono ammesse le tegole in ardesia o in cemento di colore grigio scuro.

In genere le aperture dovranno essere di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto).

La formazione di balconi e ballatoi richiede il rispetto delle forme e misure tradizionali. Parapetti e ringhiere sono da eseguire in ferro, con aste verticali e disegno semplice.

Il Municipio ha facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e l'uso di tinteggi, come pure di deroghe per un diverso allineamento dei colmi in caso di migliore inserimento ambientale della costruzione.

#### 7. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto : in confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture : m 3.00;
- verso un edificio con aperture : m 4.00 (in caso di ampliamento di edifici esistenti). Per nuove costruzioni : m 6.00

#### 8. Nella zona **Ci** può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.

In tal caso viene prelevato il contributo sostitutivo di cui all'art. 42 NAPR.

#### 9. Sistemazione esterna

Il profilo naturale del terreno deve essere, in linea di principio, mantenuto.

Nuove costruzioni accessorie devono essere limitate a piccoli manufatti necessari per la manutenzione dei fondi.

Costruzioni accessorie ad uso garage sono ammesse solo se come tipologia ed uso di materiali si integrano nel contesto ambientale.

Art. 37  
Zv  
Zona  
delle ville

1. Comprende la zona di espansione insediativa sviluppatasi lungo la strada principale, a partire dalla seconda metà dello scorso secolo, e caratterizzata dalla presenza di case borghesi e di ville, di modello importato.
2. In questa zona è permesso il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione degli edifici esistenti (v. art. 8, par. 5 NAPR).

Gli ampliamenti devono essere limitati a reali esigenze di migliore abitabilità ed utilizzazione delle strutture, non sono in ogni caso ammesse aggiunte che formino nuovi appartamenti.

3. Modalità d'intervento per costruzioni esistenti:
  - a) la geometria generale dei tetti, l'andamento e le quote delle linee di colmo, la pendenza delle falde devono essere sostanzialmente mantenuti, come pure i materiali.  
  
Le gronde devono avere caratteristiche e sporgenze che si ambientano con quelle esistenti;
  - b) nuove aperture devono adattarsi, per dimensioni e proporzioni, a quelle esistenti ed inserirsi correttamente nella composizione della facciata. Aperture esistenti, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate non possono essere modificate.
  - c) i muri di facciata devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.  
Per nuovi interventi è ammessa l'intonacatura di tipo civile, tinteggiata alla calce o al minerale con toni derivanti da terre naturali.  
Sono esclusi gli intonaci plastici ed il colore bianco crudo;
  - d) nuovi balconi e ballatoi devono adattarsi, per dimensioni, materiali e tipologia, alla tradizione del luogo;
  - e) manufatti di valore ambientale quali affreschi, cornici in pietra, recinzioni, pavimentazioni, ecc devono essere salvaguardati.

4. In casi eccezionali può essere concessa la costruzione di nuovi edifici destinati alla residenza primaria, alla condizione che si disponga di una adeguata superficie edificabile e di una sufficiente distanza di rispetto dalle costruzioni caratteristiche.

Nel caso in cui esistano già costruzioni sul medesimo fondo non potrà essere computata come superficie edificabile lo spazio esterno utilizzato per l'accesso, per attività legate all'abitazione (pergole, sistemazioni esterne in muratura, piccoli orti, corti, ecc) che, a giudizio del Municipio, non può essere sottratto agli edifici esistenti.

In ogni caso non potrà essere superato l'indice di sfruttamento massimo di 0.60 e l'indice di occupazione massimo del 30%.

5. Modalità d'intervento per nuove costruzioni

L'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni deve inserirsi correttamente nel contesto edificato.

L'altezza degli edifici deve adattarsi a quella dei fabbricati adiacenti; in ogni caso non può essere superata l'altezza di **m 10.00**.

Il tetto dovrà essere a falde, con linea di colmo perpendicolare alle curve di livello del terreno.

La geometria e la pendenza del tetto, e la sporgenza della gronda devono riflettere quelle esistenti.

Come materiale di copertura sono ammesse le tegole in ardesia o in cemento di colore grigio scuro.

In genere le aperture dovranno essere di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto).

La formazione di balconi e ballatoi, parapetti e ringhiere richiede il rispetto delle forme e misure caratteristiche della zona ville.

Il Municipio ha facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e l'uso di tinteggi, come pure di deroghe per un diverso allineamento dei colmi in caso di migliore inserimento ambientale della costruzione.

6. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto : in confine o a m 1.50;



- verso un edificio senza aperture : m 3.00;
- verso un edificio con aperture : m 4.00 (in caso di ampliamento di edifici esistenti). Per nuove costruzioni : m 6.00.

#### 7. Posteggi

Nella zona Zv può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del nucleo.

In tal caso viene prelevato il contributo sostitutivo di cui all'art. 42 NAPR.

#### 8. Sistemazione esterna

Il profilo naturale del terreno deve essere, in linea di principio, mantenuto.

Nuove costruzioni accessorie devono essere limitate a piccoli manufatti necessari per la manutenzione dei fondi.

Costruzioni accessorie ad uso garage sono ammesse solo se come tipologia ed uso di materiali si integrano nel contesto ambientale.

9. Per le costruzioni caratteristiche incluse nella zona Zv valgono le disposizioni dell'art. 27 NAPR.

### Art. 38

Re  
Zona  
residenziale  
estensiva

1. Nella zona residenziale estensiva è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti e aziende non moleste.

2. L'indice di sfruttamento massimo è **0.50**

L'indice di occupazione massimo è il 30%

L'altezza massima degli edifici è **m 9.00**

L'altezza massima degli edifici al colmo è di **m 11.00**

Per costruzioni che sorgono su terreni con pendenza superiore al 50% è concesso un supplemento di altezza di **m 1.50 sul prospetto a valle**, alla condizione che sia mantenuto, nei limiti del possibile, il profilo del terreno naturale nella sistemazione esterna.

La distanza minima da confine è di m 3.00.

3. Il tetto dovrà essere a falde aventi una pendenza minima del 40%.  
Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino al livello del terreno naturale o sistemato.  
Come materiale di copertura sono ammesse le lastre di ardesia e le tegole di cemento grigio scuro.  
La linea di colmo dovrà essere orientata, in generale, perpendicolarmente alle curve di livello del terreno.

## Art. 39

Zm

Zona

di mantenimento  
degli insediamenti

1. La zona di mantenimento degli insediamenti ha lo scopo di tutelare l'utilizzazione residenziale degli edifici.
2. In questa zona è ammessa la manutenzione degli edifici esistenti, come anche interventi di riattamento e di trasformazione (v. art. 8, par. 5 NAPR).
3. Per le possibilità di intervento e l'uso di materiali sono applicabili le seguenti disposizioni:
  - tetto a falde con copertura in piode (beola), lastre di ardesia o tegole di cemento color grigio scuro;
  - la pendenza del tetto dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti;
  - aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e prevalenza del pieno sul vuoto);
  - le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); sono vietate chiusure con rolladen o simili;
  - balconi con caratteristiche, dimensioni e materiali confacenti con la tradizione del luogo;
  - facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e con tinteggi al minerale o alla calce. Sono esclusi i materiali plastici.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre condizioni particolari circa l'impiego di materiali e colori.

4. **Piccoli ampliamenti sono eccezionalmente ammessi quando si giustificano per una più agevole utilizzazione residenziale primaria degli edifici.**

**Sono escluse aggiunte che permettono la formazione di nuovi appartamenti.**

Art. 39 bis  
Zc  
Zona  
di mantenimento  
dei nuclei  
di collina

1. La zona di mantenimento dei nuclei di collina comprende i gruppi di edifici di Case Sara, Casa Realini, Case Bontà, Casa Togni e Scarp, per i quali il PR si prefigge di tutelare e di agevolare l'utilizzazione residenziale degli esistenti fabbricati.
2. In questa zona è ammessa la manutenzione, il riattamento e la trasformazione degli edifici esistenti, come anche la ricostruzione di parti di edificio o di fabbricati in palese stato di rovina (v. art. 8, par. 5 NAPR).

In linea di principio sono esclusi gli ampliamenti; per casi di rigore il Municipio può concedere deroghe per limitati innalzamenti e aggiunte, giustificati per il conseguimento di minime esigenze di abitabilità delle preesistenze, e alla condizione che l'intervento sia compatibile con il mantenimento dell'aspetto esterno e della struttura basilare dell'edificio.

3. Per le modalità d'intervento e l'uso di materiali fanno stato le disposizioni dell'art. 36, par. 5 NAPR.
4. Infrastrutture e servizi

Per la zona di mantenimento dei nuclei di collina il Comune non si impegna a realizzare o a migliorare obbligatoriamente ogni infrastruttura o servizio, o ad assumersi oneri di manutenzione maggiori rispetto a quelli esistenti.

5. Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali.

Il profilo naturale del terreno deve essere, in linea di principio, mantenuto.

Nuove costruzioni accessorie devono essere limitate a piccoli manufatti necessari per la manutenzione dei fondi.

6. Posteggi

La formazione di posteggi e di autorimesse private è ammessa alla condizione che gli interventi siano compatibili con gli obiettivi di tutela dell'esistente contesto ambientale.

## PIANO DEL TRAFFICO

### Art. 40 Definizione

Il piano del traffico indica la rete delle strade esistenti e progettate, come pure i posteggi pubblici e le loro caratteristiche.

### Art. 41 Accessi

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbi o pericolo alla circolazione.

Di regola le autorimesse con accessi diretti su strade pubbliche o aperte al pubblico transito, come pure i cancelli o le recinzioni in generale che danno accesso all'autorimessa o al posteggio devono sorgere ad una distanza minima di m 5.00 dal ciglio stradale o dal marciapiede (filo interno).

Per una profondità di almeno 4 metri l'accesso dovrà avere una pendenza massima del 5%. Qualora per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o di imporre soluzioni più idonee, fermo restando il principio del rispetto della linea di arretramento.

La formazione di accessi privati in corrispondenza di strade pubbliche o consortili soggiace all'approvazione del Municipio, in corrispondenza di strade cantonali del Cantone.

### Art. 42 Autorimesse e posteggi

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS (Unione dei professionisti svizzeri della strada)

in particolare:

- a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore
- b) per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda
- c) per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda
- d) per laboratorio, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti
- e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2 - 5 letti

Per tutti gli altri casi suscettibili di provocare fabbisogni particolari le esigenze minime sono fissate caso per caso tenuto conto delle norme VSS e dell'esperienza.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo.

In questo 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.

## PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 43  
Edifici e  
attrezzature  
pubbliche

La zona definita per edifici ed attrezzature pubbliche comprende tutte le aree segnate in verde sul piano specifico.

## PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 44  
Definizione

Il piano dei servizi tecnologici definisce le opere esistenti e gli interventi progettati dell'acquedotto, delle canalizzazioni, della depurazione delle acque luride.

Il piano ha carattere indicativo.

## INDICE

<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	2
Art. 1 Base legale,	2
Art. 2 Comprensorio,	2
Art. 3 Componenti,	2
Art. 4 Obiettivi del PR,	3
<b>NORME GENERALI</b>	4
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo,	4
Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone,	4
Art. 8 Definizioni,	4
Art. 9 Distanze,	6
Art. 10 Frazionamento dei fondi,	8
Art. 11 Muri di sostegno,	8
Art. 12 Opere di recinzione,	8
Art. 13 Destinazione delle abitazioni,	9
<b>Art. 13 bis Gradi di sensibilità ai rumori,</b>	10
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	11
<b>Piano del paesaggio,</b>	11
Art. 14 Area forestale,	11
Art. 15 Zona agricola,	11
Art. 16 Territorio senza destinazione specifica,	12
Art. 17 Zone di protezione delle captazioni,	12
Art. 18 Corsi d'acqua,	12
Art. 19 Zona di protezione della natura,	12
Art. 20 Zona di protezione del paesaggio,	13
Art. 21 Zona di protezione dei monumenti,	13
Art. 22 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici,	15
Art. 22 Monumenti culturali,	14
Art. 23 Nmp Zona del nucleo montano pregiato,	15
<b>Art. 23 bis Edifici situati fuori zona edificabile (inventario),</b>	18
Art. 24 Nm Zona dei nuclei montani,	22
Art. 25 Nc Zona dei nuclei e gruppi di rustici in collina,	22
Art. 26 Zg Zona dei Grotti,	22
Art. 27 Costruzioni caratteristiche,	23
Art. 28 Protezione del verde e verde pregiato,	24
Art. 29 Depositi,	24
Art. 30 Estrazioni,	24
Art. 31 Roulottes, Mobil-homes,	24



<b>Piano delle zone,</b>	<b>25</b>
Art. 32 Finalità,	25
Art. 33 Elenco delle zone,	25
Art. 34 Nt Zona del nucleo tradizionale,	25
Art. 35 Nd Zona del nucleo Dragoni,	26
Art. 36 Ci Zona di completazione degli insediamenti,	28
Art. 37 Zv Zona delle ville,	31
Art. 38 Re Zona residenziale estensiva,	33
Art. 39 Zm Zona di mantenimento degli insediamenti,	34
<b>Art. 39 bis Zc Zona di mantenimento dei nuclei di collina</b>	<b>35</b>
<b>Piano del traffico,</b>	<b>37</b>
Art. 40 Definizione,	37
Art. 41 Accessi,	37
Art. 42 Autorimesse e posteggi,	37
<b>Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche,</b>	<b>39</b>
Art. 43 Edifici e attrezzature pubbliche,	39
<b>Piano dei servizi tecnologici,</b>	<b>39</b>
Art. 44 Definizione,	39

\* \* \*