



Comune di Selma

Cantone dei Grigioni

**Legge edilizia
dei monti di Selma**



Indice

I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1	Comprensorio.....	3
Art. 2	Scopo.....	3
Art. 3	Definizioni.....	3
Art. 4	Edificabilità.....	3
Art. 5	Stalle con vincolo di destinazione.....	4
Art. 6	Demolizioni e ricostruzioni.....	4
Art. 7	Piani.....	4
II.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	5
A.	PIANO DELLE ZONE	5
Art. 8	Piano delle zone: contenuto	5
Art. 9	Zone di conservazione.....	5
Art. 10	Criteri di intervento	5
Art. 11	Inserimento nel paesaggio	6
Art. 12	Riferimento tipologico; eliminazione di elementi deturpanti.....	6
Art. 13	Zona di protezione del paesaggio dei monti	6
Art. 14	Zone con pericolo elevato dei monti	6
Art. 15	Zone di protezione delle sorgenti.....	7
Art. 16	Campo d'applicazione	7
Art. 17	Modelli tipologici.....	7
Art. 18	Volumetria.....	12
Art. 19	Orientamento	12
Art. 20	Elementi architettonici.....	12
Art. 21	Tetto	12
Art. 22	Facciate.....	12
Art. 23	Aperture	13
Art. 24	Balconi	13
Art. 25	Camini.....	13
Art. 26	Materiali	14
Art. 27	Sistemazione esterna.....	14
B.	PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE: TRAFFICO	15
Art. 28	Strade e sentieri	15
Art. 29	Posteggi pubblici.....	15
C.	PIANO GENERALE DI URBANIZZAZIONE: ACQUEDOTTO, CANALIZZAZIONI, ENERGIA, RIFIUTI.	15
ACQUEDOTTO		15
Art. 30	Acquedotto	15
CANALIZZAZIONI E DEPURAZIONI		16
Art. 31	Canalizzazioni e depurazione	16
ENERGIA.....		16
Art. 32	Energia.....	16
RIFIUTI		16
Art. 33	Rifiuti.....	16
III.	DOMANDE DI COSTRUZIONE: ALLEGATI.....	17
Art. 34	Domande di costruzione.....	17

I Disposizioni generali

Art. 1 Comprensorio

Il comprensorio dei Monti di Selma è quello indicato sul piano N. 1 in scala 1:1'000.

Art. 2 Scopo

Il disciplinamento particolare del territorio incluso nel comprensorio dei Monti di Selma ha per scopo di:

- salvaguardare le zone idonee all'utilizzazione agricola
- tutelare i contenuti paesaggistici ed ambientali
- disciplinare la protezione dei contenuti naturalistici in generale e delle acque del sottosuolo (sorgenti) in particolare
- indirizzare gli interventi edilizi conformemente alle esigenze di un restauro conservativo degli edifici esistenti nonché l'eliminazione di tutte le presenze non conformi agli orientamenti previsti nella presente legge
- Conservare gli edifici necessari alla coltivazione agricola (stalle).

Art. 3 Definizioni

Riattamento: risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

Trasformazione: risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 4 Edificabilità

a) in generale

Valgono in generale le disposizioni degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio rispettivamente della legislazione cantonale

b) in particolare

- nelle zone di conservazione sono ammessi riattamenti e trasformazioni secondo le presenti disposizioni
- fuori dalle zone edificabili (di conservazione) valgono le norme di diritto superiore della LPTC e della OPTC.

In generale i fabbricati secondari non possono essere né trasformati né ampliati.

(Vedi piano allegato N. 3 "Tipologia/destinazione -stato 1983, scala 1:1'000).

Art. 5 Stalle con vincolo di destinazione

In generale le stalle indicate sul piano con vincolo di destinazione non possono essere trasformate. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e ripristino.

In nessuna zona sono ammesse nuove costruzioni di carattere esclusivamente agricolo.

A scopo agricolo saranno da utilizzare le costruzioni esistenti, in primo luogo le stalle vincolate.

Eccezioni, per ampliamenti delle stalle vincolate possono essere concesse solo nel caso in cui il volume degli edifici esistenti sia insufficiente per permettere un razionale sfruttamento agricolo.

Per casi particolari all'interno delle zone di conservazione, possono essere previsti dei locali destinati alla residenza del contadino e della sua famiglia o del personale addetto qualora l'attività agricola sia esercitata a tempo pieno dal contadino medesimo nella sua azienda e se già non possiede altri stabili da destinare a questo scopo nelle vicinanze.

Per gli stessi casi, fuori dalle zone di conservazione, valgono le norme di diritto superiore.

Art. 6 Demolizioni e ricostruzioni

a) Nelle zone di conservazione

Le demolizioni sono in generale proibite. La ricostruzione nelle zone NVM di diroccati o di edifici non più utilizzabili secondo la loro destinazione originale non é ammessa.

b) Fuori dalle zone di conservazione

Le ricostruzioni non sono ammesse.

I diroccati sono quelli indicati nel piano allegato N. 3 "Tipologia/destinazione -stato 1983", scala 1:1'000.

Art. 7 Piani

La PL dei Monti di Selma comprende, oltre alle presenti disposizioni di complemento, i seguenti piani:

- piano delle zone / piano generale di urbanizzazione (traffico).
Vedi piano allegato in scala 1:1'000 N. 1
- piano generale di urbanizzazione (acquedotto; canalizzazioni e depurazione; energia; rifiuti).
Vedi piano allegato in scala 1:1'000 N. 2
- piano tipologia/destinazione (stato 1983)
Vedi piano allegato in scala 1:1'000 N. 3

II. Disposizioni particolari

A. Piano delle zone

(Vedi piano allegato N. 1)

Art. 8 Piano delle zone: contenuto

Il piano delle zone definisce e disciplina l'utilizzazione e la protezione del comprensorio ed in particolare:

- le zone di conservazione
- le zone per edifici ed impianti pubblici (cappelletta mapp. 182)
- le zone di protezione (del paesaggio, dei punti di vista, delle sorgenti e di pericolo)
- le zone agricole e forestali

Per ciò che concerne le zone per edifici ed impianti pubblici, le zone di protezione, le zone agricole e forestali fanno stato le disposizioni della LE del comprensorio del fondovalle del 1981 rispettivamente gli art. 4 e 5 della presente regolamentazione.

Art. 9 Zone di conservazione

Le zone di conservazione previste dal piano comprendono i seguenti nuclei dei monti (NVM):

- NVM1: Ronchin - Sot Borma
- NVM2: Mont de Vecer
- NVM3: Mont d'Auriglia

In queste zone sono ammessi gli interventi previsti agli art. 3, 4 e 6 della presente regolamentazione e segnatamente la trasformazione ed il riattamento degli edifici esistenti. Non sono per contro ammesse nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni.

Art. 10 Criteri di intervento

Per tutti gli interventi edilizi nelle zone di conservazione NVM valgono i seguenti criteri di intervento:

- inserimento nel paesaggio
- riferimento tipologico
- volumetria
- orientamento
- elementi architettonici
- materiali
- sistemazione esterna

Tutte le domande di costruzione e le notifiche sono sottoposte ad una commissione di esperti nominata dal Municipio e formata da rappresentanti del Municipio e da almeno un tecnico competente.

Art. 11 Inserimento nel paesaggio

I riattamenti, le trasformazioni e le opere di urbanizzazione (strade, canalizzazioni, energia, rifiuti, ecc.) devono essere inseriti nell'aspetto del paesaggio tipico del luogo secondo i disposti dell'art. 3 della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio.

Art. 12 Riferimento tipologico; eliminazione di elementi deturpanti

Tutti gli interventi in generale e le trasformazioni ed il riattamento in particolare devono rispettare la tipologia originaria dell'edificio sia per le residenze che per le stalle. In caso di interventi sostanziali su edifici esistenti in cui sono presenti elementi deturpanti o comunque con una tipologia manipolata il restauro deve essere riferito ad un modello tipologico.

Vedi art. 17 e schemi allegati.

Art. 13 Zona di protezione del paesaggio dei monti

Nella zona di protezione del paesaggio dei monti l'aspetto del paesaggio deve essere mantenuto.

E' vietato erigere nuovi edifici di qualsiasi genere e destinazione.

Eventuali rinnovi autorizzati secondo le norme di diritto superiore (LPTC e OPTC) devono ossequiare i criteri di intervento dell'art. 10.

Deve inoltre essere richiesto un preavviso all'Ufficio cantonale per la protezione del paesaggio.

I monumenti e gli oggetti culturali (i massi cuppellari, le cappellette e le fontane) sono protetti nella loro integrità e significato così come i rapporti ambientali con lo spazio circostante.

Ogni intervento deve avvenire previa consulenza dell'Ufficio cantonale dei monumenti.

Art. 14 Zone con pericolo elevato dei monti

Le zone di pericolo elevato dei monti comprendono la zona valangaria, la zona franosa e la zona soggetta ad alluvionamento.

La zona con pericolo elevato serve a tenere lontani uomini, animali e beni reali dall'area minacciata dalle forze prevedibili della natura.

Nella zona con pericolo elevato non è ammessa la costruzione di edifici che servono o possono servire ad ospitare uomini o animali. Là dove simili edifici esistono già, essi possono essere unicamente mantenuti nella forma e utilizzazione esistente.

Nella zona con pericolo elevato l'istituto d'assicurazione dei fabbricati esclude per principio l'aumentato rischio dei danni causati dalla natura per nuove costruzioni e trasformazioni.

Per le zone del fondovalle vedi art. 29 della LE.

Art. 15 Zone di protezione delle sorgenti

La zona di protezione delle sorgenti comprende l'area delle acque captate o di possibile captazione unitamente ai loro dintorni.

L'autorità dovrà elaborare un piano delle aree di protezione delle sorgenti secondo le direttive dell'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente e un regolamento per le zone protette in base all'art. 23 dell'Ordinanza cantonale contro l'inquinamento delle acque.

Vale inoltre l'art. 30 della LE del fondovalle in modo particolare per quanto concerne le zone di protezione provvisorie

Art. 16 Campo d'applicazione

Il campo d'applicazione è definito dal piano allegato N. 3

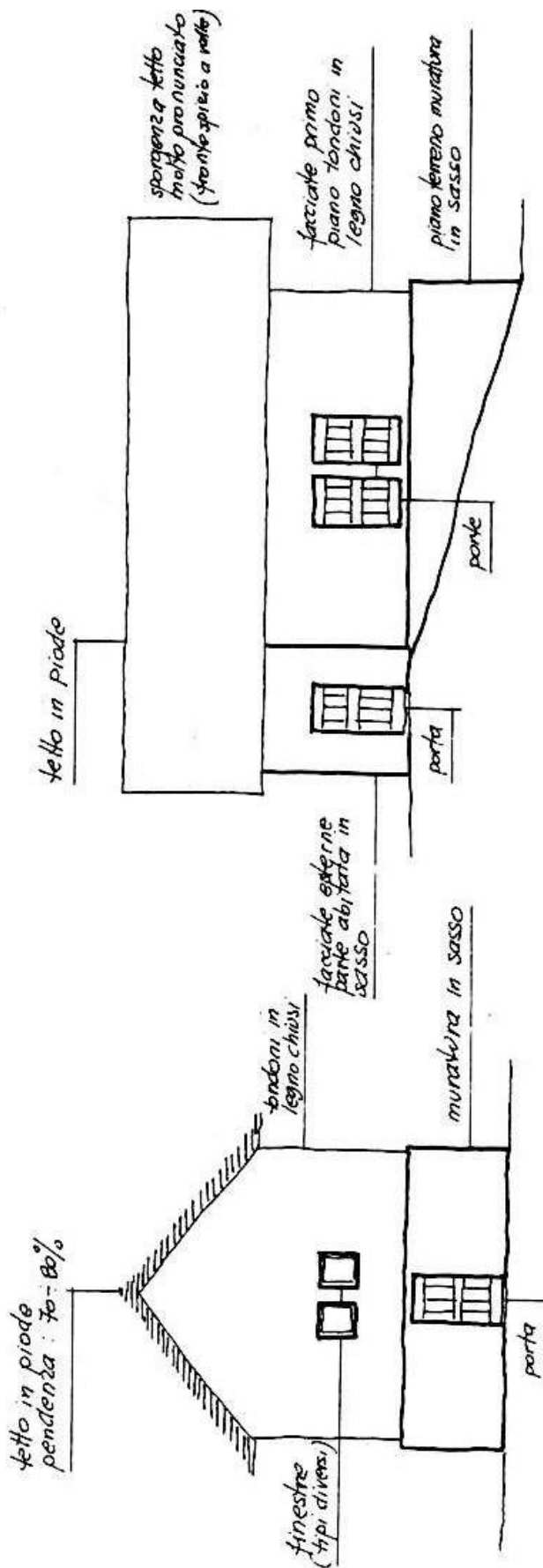
"Tipologia/destinazione -stato 1983" in scala 1:1'000 e dagli articoli della presente normativa.

Art. 17 Modelli tipologici

Si riconoscono i seguenti modelli tipologici principali:

- **residenze (stato originario)**
con zoccolo o piano terreno in sasso; parte retrostante in sasso (vano cucina) parte restante in legno
(tipo 1)
- **stalle/fienili**
Con zoccolo in sasso; parte restante totalmente in legno **(tipo 2a)** o totalmente in sasso **(tipo 2b)**

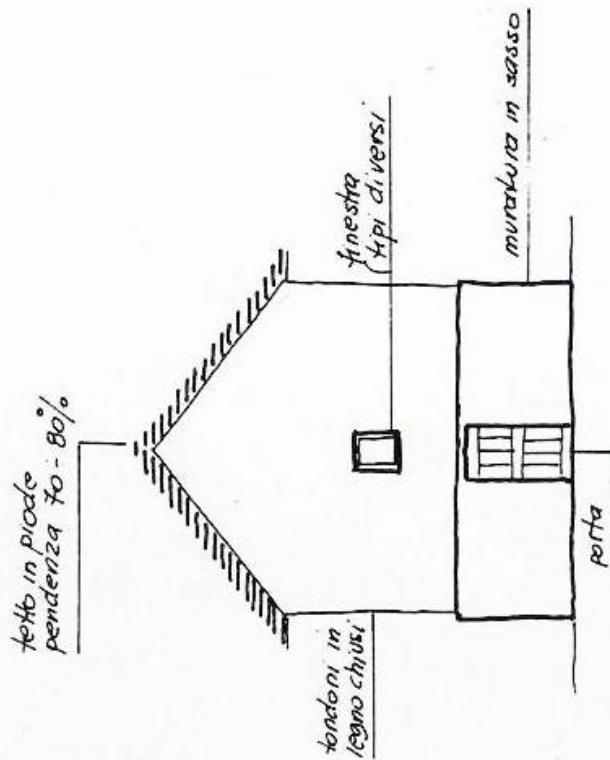
modello tipologico tipo 1
 residenze (stato originario)
 scala 1:100



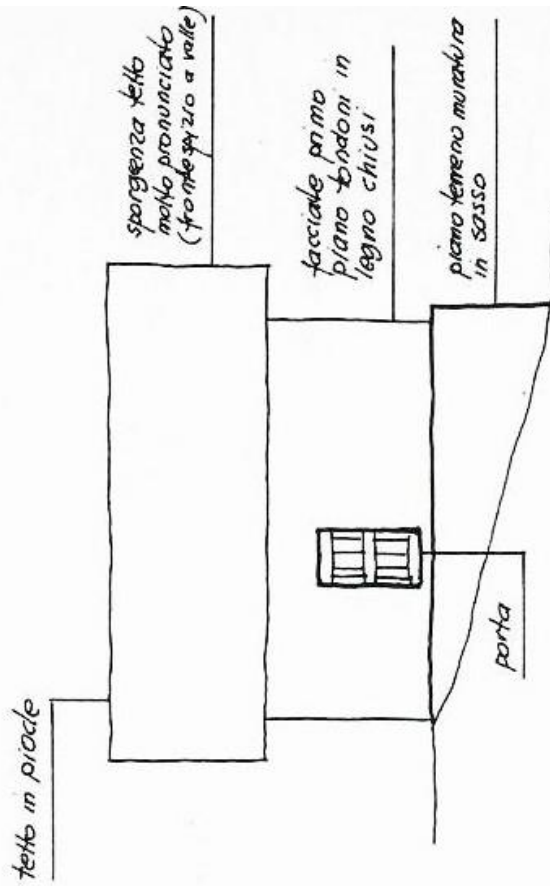
prospetto sul frontespizio
 (verso fondo valle)

prospetto sul lato di gronda

modello tipologico tipo 2a
 stalle / fienili
 scala 1:100

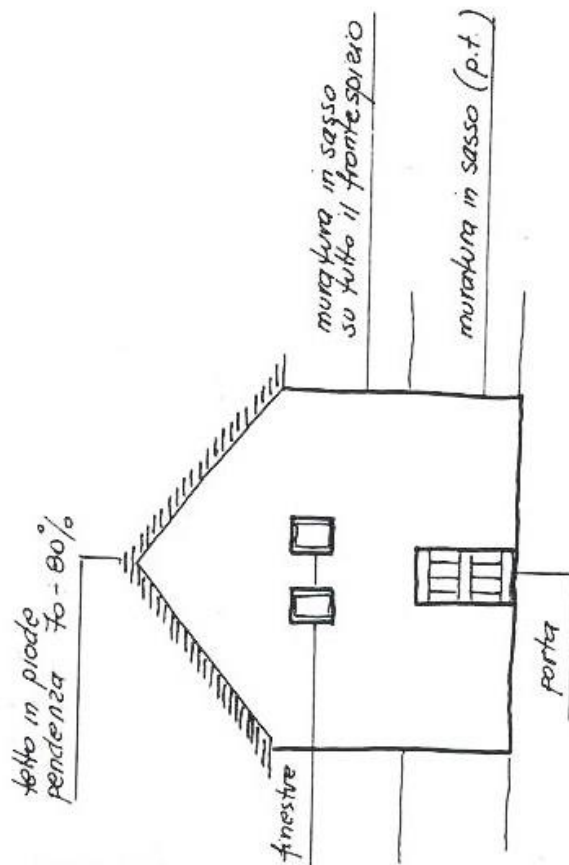


prospetto sul fronte spazio
 ('verso Sombavalle')

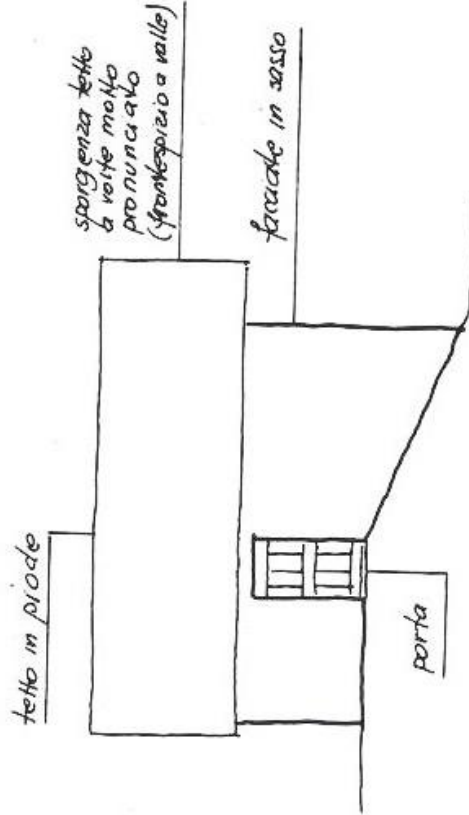


Prospetto sul lato di gronda

modello tipologico tipo 2b
stalle / fienili
scala 1:100



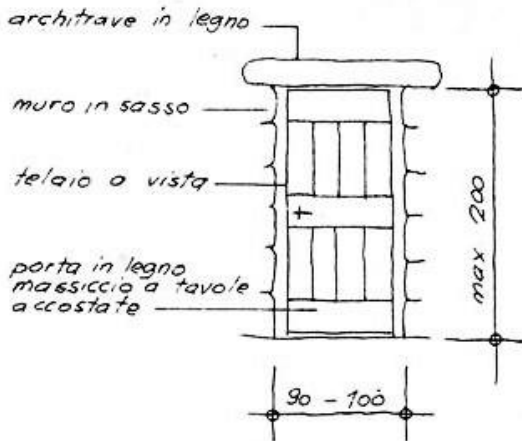
prospetto sul fronte spizio
(verso fondovalle)



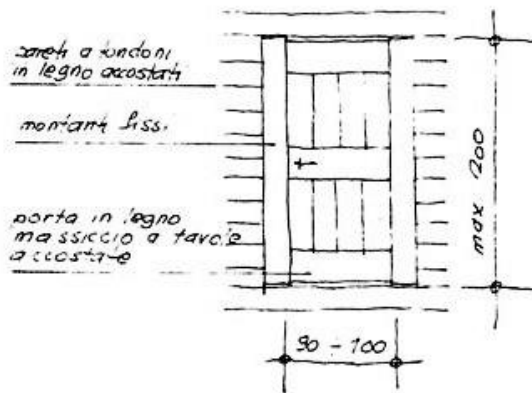
prospetto sul lato di gronda

Porte esterne :

- prospetto su muratura in sasso (scala 1:50)

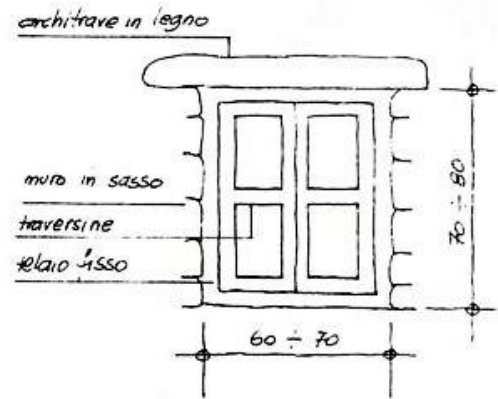


- prospetto su facciate in legno (scala 1:50)

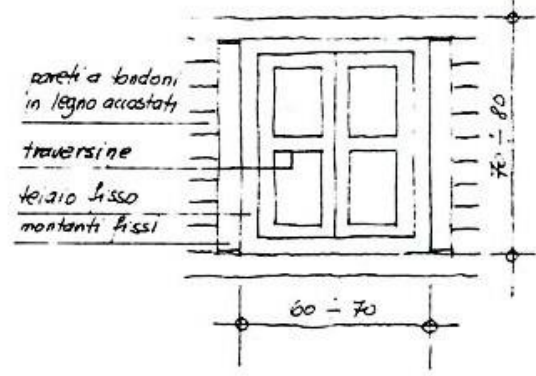


Serramenti esterni :

- prospetto su muratura in sasso (scala 1:2)

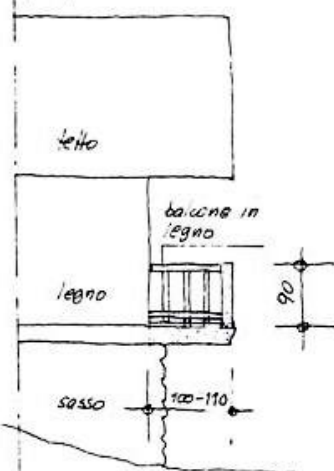


- prospetto su facciate in legno (scala 1:20)

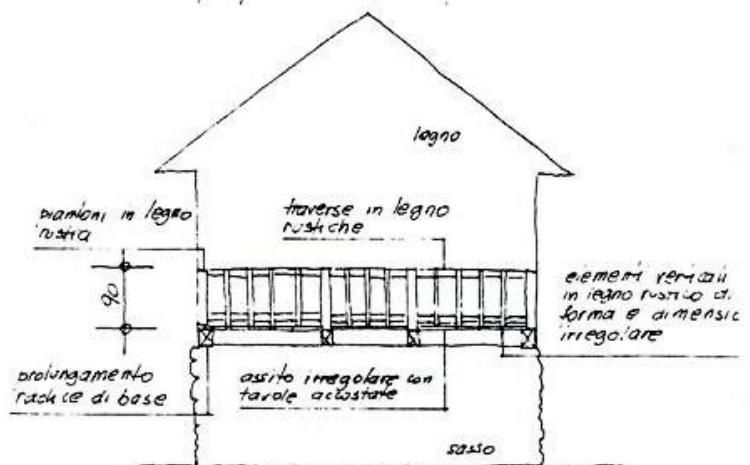


Schizzo dettaglio balcone (scala 1:100)

prospetto sul lato di gronda



prospetto sul frontespizio



Art. 18 Volumetria

In generale la volumetria dell'edificio deve essere mantenuta.

Art. 19 Orientamento

In generale l'orientamento del fabbricato deve essere mantenuto come allo stato originario. Eccezioni possono essere ammesse solo se indispensabili per un recupero tipologico.

Art. 20 Elementi architettonici

I principali elementi architettonici da ossequiare per tutti gli interventi sono:

- il tetto
- le facciate
- le aperture (porte e finestre)
- i balconi
- i camini

Art. 21 Tetto

Il tetto deve essere a 2 falde con la stessa inclinazione e con una pendenza minima del 70% e massima del 80%.

Le sporgenze delle gronde dal filo facciata devono essere mantenute come quelle esistenti.

Art. 22 Facciate

Le facciate devono in generale rispettare le dimensioni e la struttura di quelle dell'edificio primitivo.

Art. 23 Aperture

Le porte possono essere previste sia sul lato di gronda che sul frontespizio ed in generale ubicate secondo assi orientatori che suddividono la facciata in segmenti proporzionali.

Le porte dovranno avere in generale le seguenti dimensioni:

- larghezza: 90/100 cm
- altezza 200 cm (massimo)

Gli architravi sono ammessi solo in legno.

Eccezioni possono essere ammesse in caso di preesistenze con moduli diversi da quelli prescritti.

Le finestre possono essere previste sia sul lato di gronda che sul lato frontespizio secondo il posizionamento ed i moduli indicati negli schemi allegati all'art. 17.

Sono ammesse pure le feritoie di largh. da cm 15 a cm 30 e altezza da cm 30 a cm 60. (rapporto 1:2)

In generale sono escluse finestre sul frontone del tetto sia di quelli in legno che di quelli in sasso.

Eccezioni possono essere ammesse se vi è la presenza nel settore sottotetto di locali abitabili. In questo caso è possibile la formazione di una feritoia della dimensione massima di cm 30x60.

Il numero e la disposizione delle aperture dovrà tener conto di assi orientatori che suddividono la facciata e considerare un adeguato rapporto pieno-vuoto.

Eccezioni possono essere ammesse per restauri parziali (interventi ridotti) in caso di preesistenze con moduli diversi da quelli prescritti.

Gli architravi sono ammessi solo in legno.

Le finestre sul lato di gronda devono in generale essere a contatto con l'architrave (radice).

Art. 24 Balconi

In generale nuovi balconi non sono ammessi.

Sono ammessi solo i riattamenti dei balconi esistenti e la ricostruzione di quelli manifestamente preesistenti sul lato del frontespizio degli edifici con facciate in legno.

Gli stessi dovranno sporgere al massimo 1.10 ml ed essere previsti con la struttura indicata negli schemi allegati all'art. 17.

Le aperture di servizio dei balconi devono avere le dimensioni ed il posizionamento stabiliti per le aperture (art. 23).

Art. 25 Camini

La formazione dei camini è permessa sul lato di gronda, sul frontespizio e sulle pareti interne.

L'altezza massima del camino dal filo del colmo del tetto non può essere superiore a 100 cm.

La copertura deve essere eseguita in piode a due falde lavorate a spacco o in tegole di cemento ondulate grigie.

Il comignolo (fuori tetto) può essere a pianta quadrata o rettangolare dimensionato secondo la necessità.

La parte esterna o in vista del camino deve essere eseguita in sasso come la muratura delle facciate.

Art. 26 Materiali

Il materiale di copertura del **tetto** può essere in piode o tegole di cemento ondulate grigie.

I canali di gronda non sono ammessi.

I cambiamenti di materiali non sono ammessi.

Eventuali sostituzioni di parti dell'edificio devono essere eseguite con lo stesso materiale e nella stessa forma originale, ossia:

- in legno a tondoni di larice al naturale (e sezione anche rettangolare) di dimensioni di almeno 20-25 cm
- in sasso a vista con fughe in malta-cemento grigio molto ridotte (giunti), non sporgenti o comunque con la tipica tessitura degli edifici rurali originari esistenti.

Altri tipi di materiale, in particolare l'intonaco, non sono ammessi.

Le porte devono essere previste in legno massiccio con tavole accostate, trattate al naturale. È ammesso un architrave in legno di dimensioni proporzionali alla larghezza della porta e comunque non in continuità sopra altre aperture vicine.

Le finestre possono essere previste con ante piene in legno (gelosie) trattato al naturale (senza fessure nè lamelle) oppure con ferratine di dimensioni e struttura adeguate a quelle delle aperture.

I balconi di cui all'art. 24 devono essere previsti in legno trattato al naturale.

Sono escluse le perlinature delle gronde, delle facciate e dei balconi.

Art. 27 Sistemazione esterna

In generale non sono ammesse le modifiche della morfologia del terreno circostante gli edifici.

Il carattere ed i valori ambientali del nucleo devono essere conservati.

Gli oggetti meritevoli di conservazione quali massi, fontane, alberi d'alto fusto, ecc., devono essere rispettati

In linea di principio i terreni in prossimità del nucleo devono essere mantenuti a prato.

È permessa solo la pavimentazione di piccoli spazi adiacenti ai fabbricati con pietrame del luogo.

Non è permessa la formazione di pergole, terrazzi o altre costruzioni accessorie, create artificialmente con strutture estranee alla tipologia tradizionale.

Sono vietate tutte le recinzioni dei sedimi. Possono essere concesse unicamente cinte provvisorie per delimitazioni di pascolo ed eventuali piccoli orti.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta, per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere ad essenze del luogo.

B. Piano generale di urbanizzazione: traffico

(Vedi piano allegato N. 1)

Art. 28 Strade e sentieri

La distanza minima dalle strade RT e forestali è stabilita in 3.00 ml.

La distanza minima dai percorsi pedonali e sentieri è di 2.50 ml.

Eccezioni possono essere ammesse per costruzioni all'interno delle zone NVM.

Art. 29 Posteggi pubblici

E' proibita la formazione di corpi autorimesse (anche in forma di sosta o porticati) in generale ed all'interno delle zone NVM in particolare.

La formazione dei posteggi coperti è possibile solo all'interno delle zone definite come posteggi pubblici con una soluzione collettiva secondo le modalità e le condizioni stabilite dal Municipio.

L'autorizzazione per la costruzione di posteggi coperti è data solo a titolo eccezionale e compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dell'aspetto paesaggistico ed ambientale e previa autorizzazione delle competenti autorità cantonali.

Per il finanziamento della realizzazione dei posteggi pubblici il Municipio può prelevare un contributo secondo la legislazione cantonale sul perimetro.

C. Piano generale di urbanizzazione: acquedotto, canalizzazioni, energia, rifiuti.

(Vedi piano allegato N. 2)

Acquedotto

Art. 30 Acquedotto

L'acqua potabile e di consumo non può essere immessa nelle case finché non sarà elaborato e realizzato un progetto generale per l'evacuazione delle acque luride.

Non sono ammesse nuove soluzioni singole per captazioni e condotte di adduzione e distribuzione.

In particolare è proibita la realizzazione di piscine.

Canalizzazioni e depurazioni

Art. 31 Canalizzazioni e depurazione

La raccolta e l'eliminazione delle acque luride è ammessa in base a un progetto generale allestito dal Comune in cui saranno precisate le condizioni e le modalità di realizzazione e di finanziamento di impianti per edifici singoli, per gruppi di fabbricati o per complessi di nuclei.

Il comprensorio delimitato dal progetto generale di raccolta ed eliminazione delle acque luride sarà comprensivo delle zone di conservazione indicate nel piano delle zone.

Prima della realizzazione delle opere del progetto generale, per quanto concerne l'evacuazione delle acque luride, dovranno essere osservate scrupolosamente le prescrizioni dell'Ufficio per la protezione dell'ambiente.

E' escluso l'uso di detersivi con alto contenuto di fosfati.

Energia

Art. 32 Energia

L'approvvigionamento in elettricità per uso domestico è ammesso via cavo.

L'allacciamento telefonico è ammesso per via cavo sotterraneo o tramite antenna direzionale.

La posa di pannelli solari sulle costruzioni delle zone NVM è ammessa.

Per motivi estetici essi dovranno essere applicati alla facciata o appoggiati sulle falde del tetto senza l'ausilio di elementi distanziatori.

Per le soluzioni comunitarie di posa di pannelli solari o di antenne TV fuori dalle zone edificabili rimane riservata l'autorizzazione in base alle norme di diritto superiore della LPTC e della OPTC.

E' proibita la posa di antenne TV sulle singole costruzioni o all'interno delle zone NVM.

Rifiuti

Art. 33 Rifiuti

I rifiuti non organici devono essere trasportati in paese per permettere la regolare raccolta ed eliminazione.

III. Domande di costruzione: allegati

Art. 34 Domande di costruzione

Per tutti i riattamenti, le trasformazioni e gli ampliamenti è obbligatoria la presentazione, allegata agli atti della domanda, di una documentazione fotografica (delle 4 facciate) dello stabile esistente o del sito in cui si intende eseguire l'intervento edilizio.

L'esame di merito sarà sottoposto alla commissione d'esperti formata da rappresentanti del Municipio e da almeno un tecnico competente.

In base all'art. 14 OPTC i Comuni devono inviare una copia della licenza edilizia all'Ufficio cantonale di pianificazione.

Approvata:

dall'Assemblea comunale
il 30 luglio 1989
dal Governo
il 20 novembre 1989
decreto No. 2917

Redatta da:

P. Borella-B. Lepori
Ing. Dipl. ETH-SIA-BSP
Via circonvallazione 4
6952 Canobbio