



COMUNE DELLE CENTOVALLI

CH-6655 Intragna

tel. +41 91 796 11 14

info@centovalli.swiss

fax +41 91 796 23 16

www.centovalli.swiss

AVVISO DI PUBBLICAZIONE ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE “Zona di pianificazione ai sensi della scheda R6 del PD”

Il Municipio delle Centovalli,

richiamati:

- la proposta per l'introduzione di una zona di pianificazione comunale riguardante la “Zona di pianificazione ai sensi della scheda R6 del PD”;
- la Legge sullo sviluppo territoriale (LST), segnatamente gli articoli 56 e seguenti;
- il Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLST), in particolare gli articoli 80 e seguenti;
- il preavviso favorevole espresso dalla Sezione dello sviluppo territoriale dell'8 settembre 2026;

con risoluzione n. 10639 del 14 settembre 2026

avvisa:

1. È ordinata la pubblicazione della zona di pianificazione comunale riguardante la “Zona di pianificazione ai sensi della scheda R6 del PD” per il periodo di 30 giorni consecutivi e precisamente dal 28 settembre al 27 ottobre 2026.
 - a) Sono pubblicati i seguenti atti:
 - perimetro della zona di pianificazione (geodato);
 - la scheda descrittiva (tipo di intervento, motivazioni, effetti e rimedi giuridici);oltre al preavviso della Sezione dello sviluppo territoriale in data 8 settembre 2026.
2. Gli interessati possono consultare la documentazione sul Portale cantonale di pubblicazione al seguente link <https://www.test.variantipr.ti.ch>.
3. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione (articolo 60 cpv. 1 LST). Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo; comunque, non oltre cinque anni, riservata una possibilità di proroga ai sensi dell'articolo 60 cpv. 3 LST (articolo 60 cpv. 2 LST).
4. Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo – 6900 Lugano, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Il ricorso non ha effetto sospensivo. Sono legittimati a ricorrere ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione (articolo 64 LST).

Intragna, 16 settembre 2026

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Michele Turri



Il segretario

Axel Benzonelli



PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DELLE CENTOVALLI

**Zona di pianificazione
ai sensi della scheda R6 del PD**

artt. 57-61 LST

***Scheda descrittiva
e relativo piano***

settembre 2026



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I	PREMESSA	I
2	INTRODUZIONE	I
2.1	Verifica del dimensionamento del PR nel quadro legale vigente.....	I
2.2	LPT e recente giurisprudenza	2
3	OBIETTIVI	2
4	METODO E PRINCIPI.....	3
5	DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PIANIFICAZIONE	4
5.1	Impostazione generale	4
5.2	PR di Borgnone (del 4.10.1988)	5
5.3	PR di Palagnedra (del 9.7.2002)	5
5.4	PR di Intragna (del 22.8.2006).....	5
5.4.1	Misure di contenimento dell'edificabilità	5
5.4.2	Misure promozionali di sfruttamento razionale del potenziale edificatorio.....	6
6	EFFETTI E RIMEDI GIURIDICI	6

ALLEGATO GRAFICO A TITOLO ILLUSTRATIVO

Piano della zona di pianificazione ai sensi della scheda PD R6 / settembre 2026

N.B.: fa stato formalmente la delimitazione delle aree soggette a ZP riportata in formato geodati sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR.





I PREMESSA

Si tratta della scheda descrittiva adottata dal Municipio ai sensi degli art. 57-61 LST (Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011), avuto il parere favorevole del Dipartimento del territorio in data 8 settembre 2026.

Per i motivi esposti nei seguenti capitoli, il Municipio adotta la zona di pianificazione per evitare che si creino situazioni di pregiudizio riguardo all'impostazione degli indirizzi pianificatori ed al loro successivo ulteriore sviluppo e consolidamento.

La zona di pianificazione risponde all'obbligo posto dalla scheda PD R6 in ossequio al quadro legale esposto al cap. 2 e persegue anche l'obiettivo di rendere attrattivo il Comune a nuovi abitanti grazie alla qualità di vita offerta dall'equilibrio tra zona edificabile e paesaggio (cap. 3). Allo scopo di identificare i mappali da porre in zona di pianificazione o con divieto di edificare o con prescrizioni particolari di edificabilità è stato adottato il metodo presentato al cap. 4. Al cap. 5 sono approfonditi i contesti e le motivazioni che hanno condotto alla delimitazione dei mappali citati nei PR delle tre sezioni comunali su cui gravano i corrispondenti effetti e rimedi giuridici esposti al cap. 6.

2 INTRODUZIONE

2.1 Verifica del dimensionamento del PR nel quadro legale vigente

In relazione alla revisione della LPT federale (legge federale sulla pianificazione territoriale), alla LST (legge cantonale sullo sviluppo territoriale) e ai conseguenti adattamenti del Piano Direttore cantonale (PD), il Comune delle Centovalli, come pure tutti i Comuni ticinesi, deve dar seguito a quanto contenuto nella scheda PD R6 adottata dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018, poi approvata con modifiche dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e infine approvata, pure con modifiche, dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022.

Il Municipio delle Centovalli ha svolto questo compito, inoltrando alla SST nell'ottobre 2025 l'incarto "Verifica di dimensionamento del PR in relazione alla scheda PD-R6". L'esame di plausibilità ha attestato in data 11 febbraio 2026 un sovradimensionamento delle riserve edificabili del 449%, riconducibile in particolare alle zone residenziali. A fronte di un fabbisogno complessivo di ca. 180 unità insediative (Ui), risultano riserve edificatorie a 15 anni di ca. 800 Ui, da cui un eccesso di dimensionamento di ca. 620 Ui. A queste condizioni la scheda PD R6 sancisce l'obbligo di emanare una zona di pianificazione.



2.2 LPT e recente giurisprudenza

I mappali toccati dalla zona di pianificazione e delimitati dal piano allegato sono in contrasto presumibilmente già con la LPT (Legge federale sulla pianificazione del territorio) del 1979 e subordinatamente con la più recente prima revisione della LPT accolta in votazione popolare nel 2013. In proposito l'art. 15 LPT recita:

Art. 15 Zone edificabili

¹ Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.

² Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.

³ L'ubicazione e le dimensioni delle zone edificabili vanno coordinate al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio. In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio.

[omissis]

Si tenga presente che la giurisprudenza del Tribunale federale è particolarmente restrittiva nel riconoscere possibilità di indennizzo in caso di non azzonamento o di dezonamento. Di recente l'Alta corte - vedasi ad esempio la sentenza del 27.11.2024 IC_275/2022 Comune di Mellingen/AR - non ha riconosciuto una richiesta di indennizzo della parte ricorrente che per 30 anni non ha mostrato alcuna intenzione di edificare un fondo (passività del proprietario). La tesaurizzazione è definita un ostacolo per un'adeguata pianificazione territoriale rispettosa dei principi d'uso parsimonioso del suolo, contribuisce agli squilibri di mercato tra offerta reale e domanda di terreni edificabili e influisce sull'andamento demografico rendendo più difficoltosa a nuovi abitanti la possibilità di insediarsi nel Comune.

3 OBIETTIVI

La zona di pianificazione, definita ai sensi degli art. 57-61 LST, è una possibile misura di salvaguardia della pianificazione, accanto ad altre che in questo contesto non risultano applicabili: la sospensiva e il blocco edilizio.

Per i comparti delimitati tramite la presente scheda e il relativo piano (vedi l'allegato grafico illustrativo) l'obiettivo principale è incentrato sull'affinamento degli strumenti della pianificazione e mira ad evitare la realizzazione di progetti che possano compromettere il nuovo indirizzo pianificatorio, basato sul concetto dello sviluppo centripeto insediativo di qualità che ha fra i principali obiettivi il riordino delle zone edificabili e il miglioramento della qualità insediativa. Nel periodo di validità della zona di pianificazione, si tratta di ripensare e proporre una diversa disposizione di una parte della zona edificabile rivedendo la sua conformazione di matrice storica che oggi dimostra i suoi limiti. Il Municipio persegue la volontà, in linea con la variante di PR "Abitazioni secondarie" adottata dal Consiglio comunale in data 22.12.2025, di attrarre nuovi residenti e famiglie, in maniera complementare al riordino della zona edificabile. Esso intende operare per invertire la tendenza allo spopolamento anche

collocando l'ammissibile potenziale edificatorio in maniera lungimirante ed efficace riferito al periodo di pianificazione di 15 anni. Anziché l'inerzia, il Comune intende agire con adeguate misure e assumere così un ruolo attivo nel riordino delle zone edificabili, svolgendo le riflessioni che permettano di orientare l'offerta ammissibile di terreni liberi soprattutto in vicinanza dei servizi comunali e di prossimità, del trasporto pubblico e di percorsi di mobilità lenta, coerentemente con il concetto di sviluppo insediativo centripeto di qualità. Il compito di rientrare verso una situazione equilibrata fra il fabbisogno dei prossimi 15 anni e le riserve edificabili disponibili è complesso e delicato, per cui serve allestire un indirizzo sulla base di criteri qualitativi, oltre che quantitativi.

In particolare, la zona di pianificazione mira a trovare un nuovo equilibrio tra zona edificabile e paesaggio composto da elementi pregiati quali nuclei, insediamenti caratteristici, beni culturali, spazi aperti verdi tipici del luogo, orti, muretti, terrazzamenti, pergole, aree agricole, riali e bosco. In questo contesto saranno individuate misure atte ad offrire una migliore qualità negli abitati avendo attenzione delle sensibilità e necessità di tutta la popolazione su questioni emergenti quali ad es. il rispetto per il territorio, la sostenibilità ambientale e l'attenzione all'inclusività per garantire un'elevata qualità abitativa agli attuali e futuri abitanti. Nella prima fase del processo pianificatorio, avviato grazie alla tutela posta dalla zona di pianificazione, verrà elaborata proprio questa nuova strategia di sviluppo territoriale per il Comune delle Centovalli, la quale verrà sviluppata e riassunta nel cosiddetto Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC). Mediante un processo partecipativo, la popolazione e altri portatori d'interesse sono stati coinvolti affinché possano dare un contributo nell'elaborazione in corso del PAC.

4 METODO E PRINCIPI

Le maggiori riserve sono identificate nelle zone residenziali, mentre non sono toccate le modeste zone artigianali oggi a PR (infatti c'è un unico fondo libero a Camedo in tutto il Comune).

La metodologia dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) impiega la denominazione di "comprensorio già largamente edificato", nel quale favorire lo sviluppo centripeto di qualità, in contrapposizione al fenomeno di insediamento sparso ed espansione continua della zona edificabile.

Di principio si è quindi proceduto a identificare i terreni interessati dalla zona di pianificazione fra tutti quelli liberi e poco sfruttati che sono posti ai margini rispetto ad un insediamento ben strutturato e chiaramente costruito con riferimento al *Piano delle riserve edificabili a 15 anni* (stato al 31.12.2024). Mentre laddove questa lettura non è applicabile a singoli mappali o gruppi di mappali, ovvero in situazioni che presentano un esteso rischio di edificazione diffusa, si considera l'insieme di una località.



Di seguito sono elencati ulteriori elementi di cui si è tenuto conto nel delimitare la zona di pianificazione dovendo gestire un sovradimensionamento molto marcato; non sono esposti in ordine di priorità né sono da ritenersi esaustivi.

1. Considerare nuovi fabbisogni di zone per scopi pubblici da recuperare entro le zone edificabili esistenti.
2. Ridurre azzonamenti nelle aree perimetrali degli insediamenti di significativa estensione e discoste dai comparti centrali, possibilmente non urbanizzate.
3. Ridurre azzonamenti nelle altre aree perimetrali anche di minori dimensioni ev. con incompleta urbanizzazione (considerare anche futuri rinnovi).
4. Congelare o ridurre marcatamente possibilità di edificazione di aree libere estese o di grandi fondi all'interno dell'insediamento ma fuori dai comparti centrali del paese.
5. Salvaguardare le aree di contorno dei nuclei e altri comparti di valore paesaggistico per gli insediamenti nel loro complesso.
6. Creare le premesse affinché fondi o aree unitarie di una certa dimensione all'interno degli insediamenti ritenute meritevoli d'edificazione siano debitamente sfruttate, segnatamente con un adeguato e coordinato concetto insediativo.

5 DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PIANIFICAZIONE

5.1 Impostazione generale

Nei seguenti capitoli sono argomentate le scelte di estensione della zona di pianificazione nei tre PR di Borgnone, Palagnedra e Intragna.

Sono considerati prioritariamente tutti i mappali liberi e sottosfruttati posti ai margini dell'insediamento. È fatta distinzione tra Alta e Bassa Valle, affinché ad Intragna e Golino sia possibile attuare una politica fondiaria attiva di promozione della residenza primaria in ottica di sviluppo centripeto di qualità.

È data la possibilità di ampliamento fino al 30% per tutti gli edifici principali esistenti entro il perimetro della ZP. Ciò permette un riuso conforme alle esigenze moderne anche della sostanza costruita dell'Alta Valle che è a disposizione per l'insediamento di nuovi abitanti; infatti si ricorda che nei PR di Borgnone e PR di Palagnedra sono riservate le eccezioni della LAsSec di riutilizzo a destinazione secondaria di edifici protetti costruiti dopo l'11.3.2012 (possibilità per contro esclusa nella Bassa Valle conformemente alla Variante di PR "abitazioni secondarie").



5.2 PR di Borgnone (del 4.10.1988)

In relazione ai principi suesposti vengono identificati e assoggettati alla zona di pianificazione tutti i mappali liberi e ampiamente sottosfruttati (residuo oltre il 75% ca.) del nucleo di Costa e dei villaggi di Lionza e Borgnone.

L'art. 34 NAPR non ammette nuove costruzioni nei nuclei di Lionza e Camedo, per cui in questi nuclei non è necessario applicare specifiche limitazioni.

L'art. 34 NAPR ammette delle eccezioni per la costruzione di nuovi edifici, perciò in questi mappali si applica la zona di pianificazione:

- a Costa sui fmn 361, 441 (odierno 932), 443;
- a Borgnone sul fmn 248.

5.3 PR di Palagnedra (del 9.7.2002)

In applicazione dei citati criteri vengono identificati tutti i mappali liberi e sottosfruttati del PR di Palagnedra. Per il nucleo di Moneto non sono ammesse nuove costruzioni secondo il PR vigente. A Moneto si ritiene opportuno includere in zona di pianificazione i terreni non edificati nella parte alta del villaggio. A Palagnedra sono inclusi nella zona di pianificazione i terreni non edificati o sottosfruttati che ammettono nuove costruzioni.

Bordei non è toccato dalla zona di pianificazione.

5.4 PR di Intragna (del 22.8.2006)

5.4.1 Misure di contenimento dell'edificabilità

Intragna e Golino

Per il PR di Intragna nel contesto della “Bassa valle” s'impongono altre considerazioni di carattere paesaggistico, che mettono in discussione in particolare l'attuale edificabilità del primo promontorio di Intragna, che è pure poco sostenibile per accessibilità ed economicità costruttiva. Da segnalare che il nucleo di Intragna è assegnato all'obiettivo di salvaguardia A dell'ISOS (il più elevato), per cui la zona di pianificazione vuole preservare orti, terrazzamenti e spazi aperti di pregio ai fmn 1056, 1057 e 1138. Similmente a Golino il pregiato nucleo merita un contorno libero che possa valorizzarlo, considerando anche i mappali in zona residenziale marginali al nucleo.

Case Madonna a Intragna: la zona di pianificazione vuole riservare il fmn 2556 per possibili funzioni d'interesse pubblico dato il posizionamento in un'area di contorno del nucleo ma centrale anche per il piccolo quartiere costituitosi attorno.



Corcapolo, Calezzo, Costa, Rasa

In applicazione dei citati criteri vengono assoggettati alla zona di pianificazione tutti i mappali liberi e sottosfruttati delle località di Corcapolo, Calezzo, Rasa e Costa.

A Verdasio non sussistono terreni liberi per cui l'assoggettamento alla zona di pianificazione è ritenuto superfluo.

5.4.2 Misure promozionali di sfruttamento razionale del potenziale edificatorio

Intragna è il centro che offre i servizi comunali e di prossimità con allacciamento al trasporto pubblico che insieme a Golino per questi motivi corrisponde meglio alle esigenze dello sviluppo centripeto di qualità e quindi dove promuovere l'edificazione con questi criteri:

- in caso di lottizzazione e/o edificazione di un fondo superiore a 1'000 mq negli insediamenti di Intragna e Golino, deve essere allestito un piano insediativo con disegno degli spazi liberi e dei nuovi edifici ordinato e confacente al luogo, che contempli le strade di lottizzazione, le linee d'edificazione verso quest'ultime ed ev. altre strade pubbliche come pure i servizi collettivi necessari. Ciò riguarda anche la richiesta di un riordino fondiario laddove il frazionamento attuale non permette uno sfruttamento razionale dei fondi identificati;
- per comparti superiori ai 2'000 mq deve essere sviluppato un Piano di quartiere secondo la linea guida cantonale dell'ottobre 2013, che sia basato su un concetto paesaggistico e urbanistico attento alle questioni climatiche e sociali.

6 EFFETTI E RIMEDI GIURIDICI

La zona di pianificazione si applica ai terreni liberi e poco sfruttati della zona edificabile dei PR di Borgnone, PR di Palagnedra e PR di Intragna secondo le aree delimitate nel piano della zona di pianificazione ai sensi scheda PD-R6 come da allegato grafico illustrativo e secondo i geodati consultabili sul portale cantonale (solo quest'ultimi fanno stato a livello legale); in tal senso è qui vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione del territorio (art. 61 LST), segnatamente:

- a) non sono ammesse nuove costruzioni;
- b) su edifici principali esistenti sono ammessi interventi di risanamento, riattamento, trasformazione, manutenzione straordinaria e ampliamento fino al 30%;
- c) la zona di pianificazione promuove al contempo lo sfruttamento razionale del potenziale edificatorio in questi termini:
 - i comparti delimitati attorno alla stazione di Intragna sono soggetti a Piano di quartiere secondo i principi e i criteri contenuti nella linea guida cantonale dell'ottobre 2013, che sia basato su un concetto paesaggistico e urbanistico attento anche alle questioni climatiche e sociali;



- in caso di necessità di lottizzazione di un fondo o insieme di fondi superiore a l'000 mq negli insediamenti di Intragna e Golino, deve essere allestito un piano insediativo con disegno degli spazi liberi e dei nuovi edifici ordinato e confacente al luogo, che contempli le strade di lottizzazione, le linee d'edificazione verso quest'ultime ed ev. altre strade pubbliche come pure i servizi collettivi necessari. Ciò riguarda anche la richiesta di un riordino fondiario laddove il frazionamento attuale non permette uno sfruttamento razionale.

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore fino all'evasione da parte del Legislativo comunale della rispettiva Variante di PR, al più tardi entro 5 anni dall'entrata in vigore (art. 60 LST).

I proprietari in possesso di una licenza edilizia valida nel momento dell'entrata in vigore della zona di pianificazione non hanno la possibilità di ottenerne il rinnovo alla scadenza se non rispetta i criteri esposti ai cap. 4 e 5.

Contro la zona di pianificazione è data possibilità di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione; il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione (art. 64 cpv. 2 LST).



ALLEGATO GRAFICO ILLUSTRATIVO



AI

*Nota: fanno formalmente stato i geodati pubblicati sul portale cantonale
delle Varianti di PR:*

[Portale di consultazione varianti di piano regolatore](#)



**architettura
urbanistica
territorio
economia**

tel +41 91 825 82 21

ch-6780 Airolo - via Olimpia 46 /cp 01

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

Airolo, 09.09.2026

Francesca Pedrina

Fabio Pedrina

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



PIANO DELLA ZONA DI
PIANIFICAZIONE (ZP)
ai sensi della scheda PD-R6

Legenda

- Fondi interessati dalla ZP (con limitazioni di sfruttamento)
- Fondi interessati dalla ZP (promozione edificazione di qualità)
- Fondi interessati dalla ZP con funzione di interesse pubblico
- Fondi interessati dalla ZP con vincolo di piano di quartiere
- Fondi interessati dalla ZP con vincolo di riordino fondiario
- Zona dei nuclei
- Zona edificabile
- Edificio

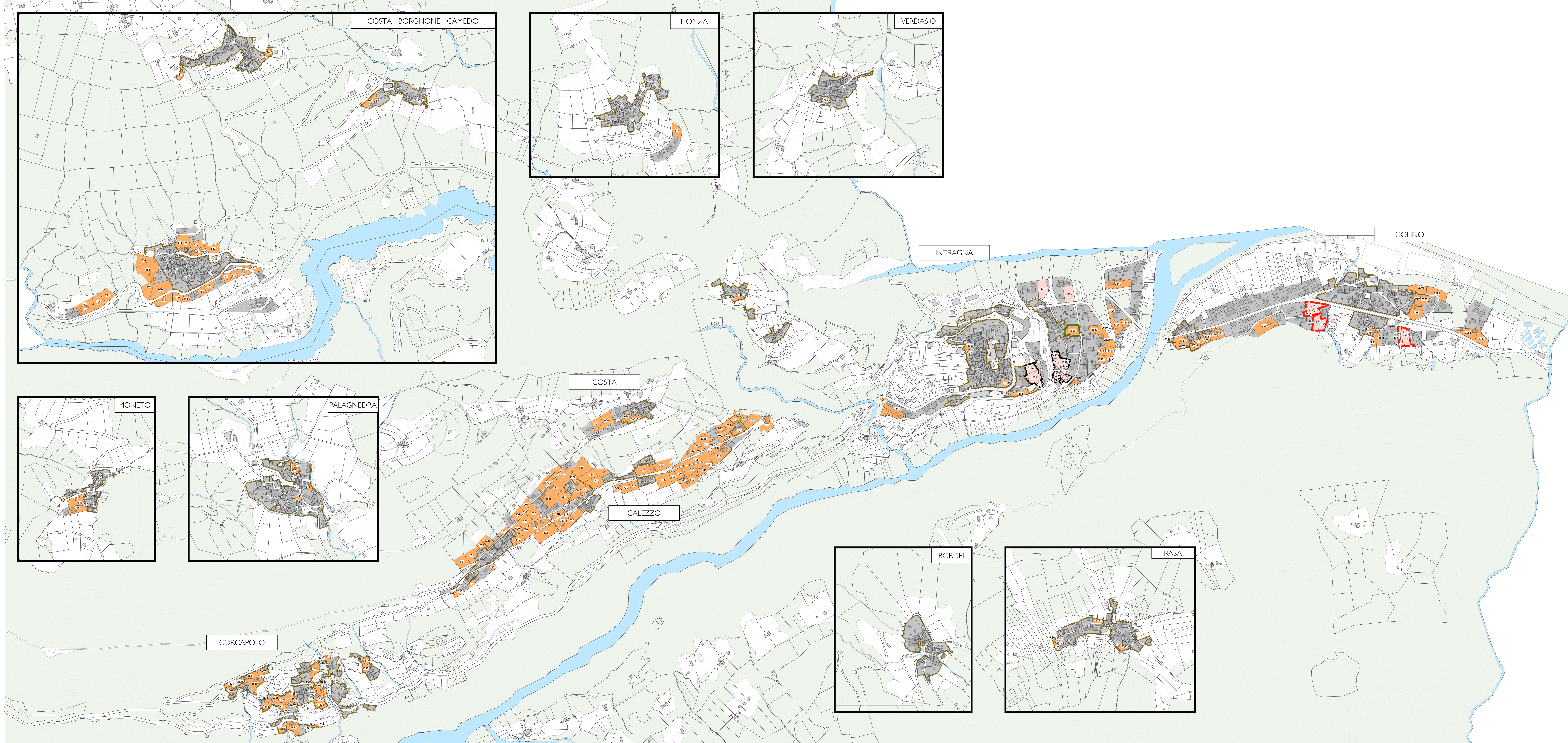
nota: fa stato formalmente la delimitazione delle aree soggette a ZP riportata in formato geodati sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR.



studio habitat.ch
architetture
urbanistica
territorio
economia
ch-6780 airolo - via Olimpia 46 (cp 01)
info@studiohabitat.ch www.studiohabitat.ch

data: settembre 2026
piano: 212.13-ZP

data stampa: 09.09.2026
formato: cm 1470 x 594
file: ..\GIS\progetti\212.13_Piano zone di pianifica...
lay: Piano fondi liberi o...



0 100 200 300 m