



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 4/2017

Adozione varianti pianificatorie inerenti la “regolamentazione arretramenti dalle strade” e “nucleo grotti Maggia” (Sezioni di Maggia e Aurigeno)

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

Vi sottoponiamo qui di seguito le informazioni necessarie per l'approvazione del seguente messaggio.

1) Premessa

La revisione generale del PR di Aurigeno è stata approvata il 14 settembre 1993; quella di Maggia il 19 dicembre 1997. Nel corso degli anni diverse varianti di adeguamento si sono succedute su temi rimasti aperti a seguito di non approvazioni, oppure per nuove esigenze emerse nel frattempo.

Le varianti oggetto del presente messaggio municipale rientrano in questa seconda casistica. Alla luce di diverse richieste e domande di costruzione sono emerse le seguenti problematiche:

- le disposizioni dell'art. 8, cpv. 6 delle norme di Aurigeno e di Maggia concernenti le distanze dalle strade non permettono di realizzare oltre la linea d'arretramento a titolo precario manufatti di piccola entità che spesso si rivelano utili e necessari; inoltre la casistica delle eccezioni per nuove costruzioni è troppo limitativa;
- nel nucleo dei Grotti di Maggia non sono ammesse nuove abitazioni; di fatto tuttavia vi si trovano edifici abitativi rurali originari che si prestano all'abitazione e rustici che si prestano ad essere trasformati.

Successivamente, a seguito dell'entrata in vigore della Legge federale sulle abitazioni il 1 gennaio 2016 e alla luce delle indicazioni in merito alla variante per il nucleo dei Grotti di Maggia, scaturite dall'esame preliminare del 21 ottobre 2016, è pure emersa la necessità di adeguare le disposizioni normative concernenti le abitazioni secondarie.

2) Regolamentazione arretramenti dalle strade

Le attuali norme di PR del Comune di Maggia – Sezione di Maggia, come pure quelle della Sezione di Aurigeno, all'art. 8 “Distanze”, cpv. 6, prevedono un regime assai restrittivo per quanto riguarda le eccezioni al rispetto delle distanze dalle strade aperte al pubblico transito. Le uniche deroghe sono previste nel caso di riattamento di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.

Questa disposizione perentoria non permette di rispondere in modo flessibile a situazioni che, in base all'esperienza di applicazione, sovente si presentano. In determinati casi, in particolare su fondi assai piccoli, questa disposizione comporta dei casi di rigore, ad esempio l'impossibilità di una pur minima copertura di un posteggio esistente.

Rispetto all'attuale caso di deroga (riattazione di edifici esistenti) si prevede di aggiungere la casistica delle costruzioni di piccola entità quali pergolati, impianti di posteggio, costruzioni accessorie e simili, che possono essere autorizzate a titolo precario.

Il nuovo articolo si affianca e precisa il principio di deroga stabilito, non solo per le distanze, dagli articoli 66 della Legge sullo sviluppo territoriale cantonale (art. 66) e dal relativo Regolamento (art. 86).

Le linee di arretramento hanno ragione di essere non solo in funzione della sicurezza (visibilità) e in vista di eventuali futuri allargamenti delle strade, ma anche per motivi urbanistici: la garanzia di un corridoio libero da

edificazione sufficientemente ampio lungo le strade e la qualità dell'affaccio dei fondi verso lo spazio pubblico. Le deroghe vanno quindi concesse solo a condizione che tali criteri urbanistici e di qualità spaziale siano

rispettati. Trattandosi di deroghe rispetto al principio dell'arretramento, la valutazione in quest'ottica va fatta caso per caso nell'ambito della domanda di costruzione.

Le deroghe non si applicano ai piani particolareggiati e alle linee di costruzione (allineamento obbligatorio), dove il rispetto degli ingombri volumetrici e degli allineamenti assume un valore urbanistico preponderante e inderogabile.

La variante prevede alcune modifiche della formulazione dell'art. 8, cpv. 6, delle NAPR delle due sezioni di Maggia e di Aurigeno in modo da permettere al Municipio di rilasciare licenze edilizie a titolo precario per quei manufatti che possono essere ammessi oltre le linee di arretramento e per edifici principali, posteggi coperti e autorimesse, qualora soluzioni alternative non fossero possibili e non vi si oppongono interessi pianificatori preponderanti.

Queste disposizioni sono da vedere anche nell'ottica di un'armonizzazione delle norme di PR, in particolare delle norme generali, delle attuali sette sezioni di Maggia. La nuova formulazione della norma per le sezioni di Aurigeno e Maggia potrà essere nel merito quella che in futuro sarà vigente per tutto il Comune aggregato.

Nella sostanza la norma riflette anche la disposizione contenuta all'art. 7 della Linea guida "Regolamento edilizio", pubblicata dal Dipartimento del territorio nel dicembre 2014. Essa è inoltre congruente con l'articolo 6a "Distanza dalle strade" della Legge cantonale sulle strade.

Nel caso delle strade cantonali, resta riservato il preavviso dei servizi cantonali competenti.

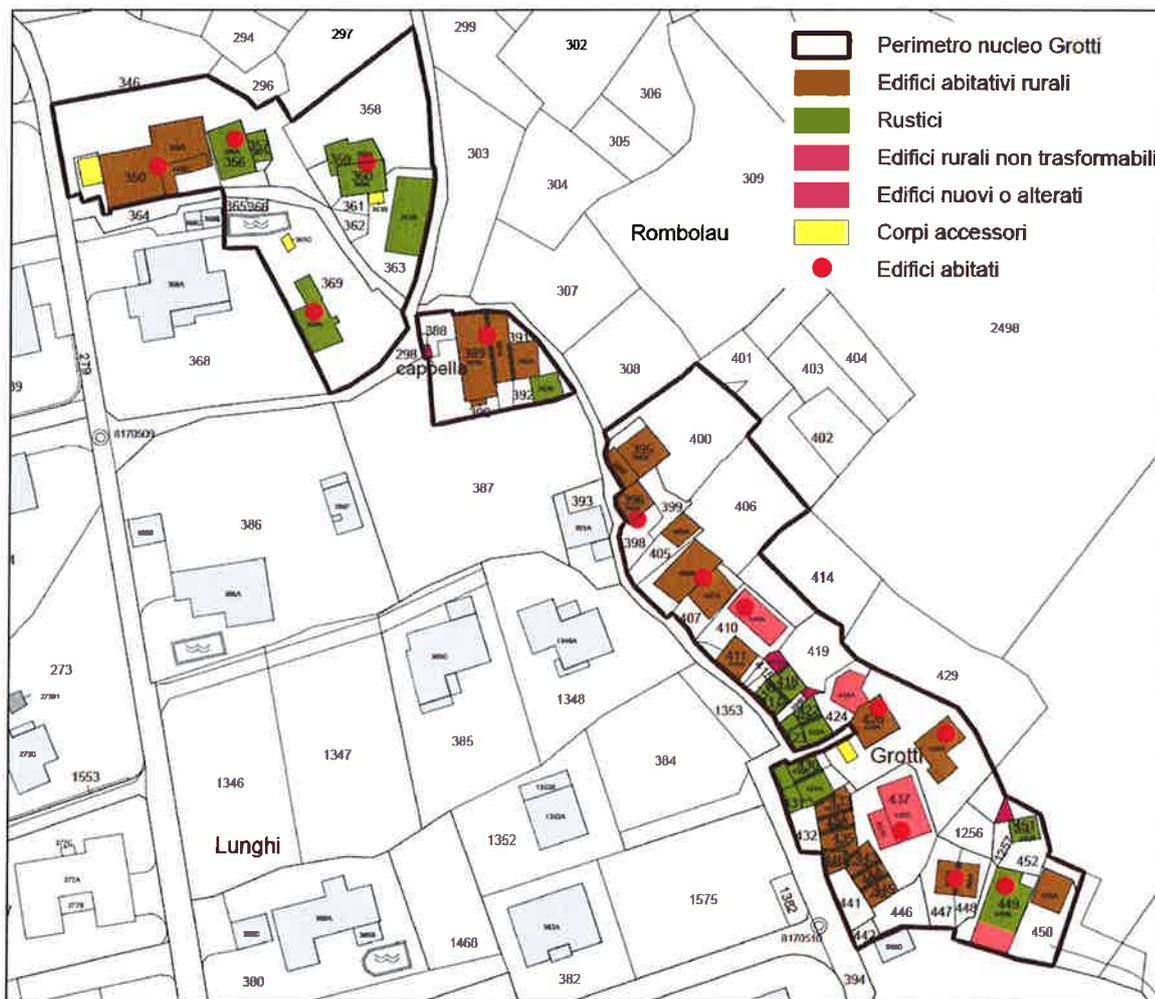
3) Nucleo grotti Maggia

3.1 Regolamentazione del nucleo

Alla luce di diverse richieste d'informazione sulle possibilità di intervento ammesse nel nucleo dei grotti, è emerso che alcuni edifici rustici, pur non essendo più utilizzati e utilizzabili per l'attività primaria, non possono essere trasformati in abitazioni.

In effetti l'art. 39 "Zona del nucleo dei grotti (NG)" del PR di Maggia prevede soltanto la possibilità di riattamento degli edifici, mantenendo immutata la destinazione.

In realtà il tessuto edificato del nucleo dei grotti è formato da strutture edilizie assai diverse: accanto alle cantine, ai canvetti e alle tinere, vi sono anche edifici con caratteristiche tipologiche e dimensioni che si prestano per la funzione abitativa e stalle non più utilizzate a scopi agricoli, che si prestano per essere trasformate in abitazioni.



Rilievo edificazione nucleo dei Grotti

Nell'immagine che precede è riportato un rilievo che illustra le diverse tipologie esistenti in base alle caratteristiche originarie degli edifici e in base al loro attuale utilizzo. Le schede di rilievo dettagliate per ogni singolo fondo sono a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale. Si precisa che tale rilievo ha un carattere puramente informativo in funzione della giustificazione della presente variante; non è un inventario dal quale discendono delle disposizioni normative specifiche per ogni edificio.

Come risulta dal rilievo (e dalle relative schede dettagliate), gli edifici che non si prestano ad essere trasformati sono pochi e rappresentano un'eccezione. Diverse abitazioni rurali originarie non sono ancora state riattate e diversi rustici non sono ancora stati trasformati.

Le abitazioni esistenti sono 13: 7 sono degli edifici abitativi rurali, 4 sono ricavate dalla trasformazione di un rustico e 2 sono nuove costruzioni; 8 abitazioni sono residenze secondarie.

Sulla base di queste constatazioni **si propone una modifica delle disposizioni normative dell'art. 39 "Zona del nucleo dei grotti (NG)", onde permettere il riuso delle abitazioni rurali tradizionali e la trasformazione dei rustici esistenti.** La trasformazione resta esclusa per gli edifici e i manufatti appartenenti alle tradizionali categorie di grotti, cantine, tinere e canvetti, che invece non possono essere trasformati e di cui si auspica il mantenimento della loro funzione tradizionale. Ciò permette di salvaguardare le caratteristiche architettoniche di tali strutture rurali e di valorizzare la testimonianza storica che essi rappresentano, senza condannare all'abbandono gli edifici rurali tradizionali, non più utilizzabili a scopi agricoli e che potrebbero essere ristrutturati e trasformati.

La nuova dicitura del capoverso riguardante la funzione abitativa e il riferimento all'OIF riprende quella analoga vigente per i nuclei NT.

In considerazione delle piccole dimensioni degli edifici e del fatto che la maggior parte delle abitazioni esistenti sono di fatto già adibite a case di vacanza, si ritiene che l'uso delle superfici abitative possa essere disponibile anche per le abitazioni secondarie. Ciò è peraltro conforme con le più restrittive disposizioni federali in materia, che ammettono la trasformazione in abitazioni secondarie di edifici tradizionali protetti.

Di conseguenza va modificato anche l'articolo 21 NAPR "Residenze secondarie".

3.2 Implicazioni per la regolamentazione delle abitazioni secondarie

Il 1 gennaio 2016 è entrata in vigore la nuova legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec), con la quale, unitamente alla relativa ordinanza (OASec) sono definitive le disposizioni applicative della iniziativa popolare "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!" ("Iniziativa Weber") accolta in votazione da parte del popolo svizzero l'11 marzo 2012. In applicazione della legislazione federale il Consiglio di Stato ha modificato il regolamento della legge edilizia cantonale, introducendo i nuovi art.i 44l e 44m, in vigore dal 8 luglio 2016.

In sede di esame preliminare il Dipartimento del territorio, dal momento che in funzione della modifica delle destinazioni ammesse nel nucleo dei Grotti si propone di modificare l'art. 21 NAPR "Residenze secondarie" ha segnalato la necessità di adeguare quest'articolo al nuovo quadro legislativo vigente a livello federale e cantonale.

L'art. 9 della LASec a determinate condizioni prevede quale eccezione al divieto di nuove abitazioni secondarie quella relativa agli edifici protetti.

Art. 9 Nuove abitazioni in edifici protetti

LASec

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento si possono autorizzare nuove abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1, in edifici protetti o tipici del sito, all'interno delle zone edificabili, se:

- a. il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, in particolare se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;
- b. la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo; e
- c. non vi si oppongono interessi preponderanti.

(...)

L'OASec all'art. 6, cpv. 1, precisa che possono essere considerati tipici del sito gli edifici "che con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo", e al cpv. 2 affida ai Cantoni il compito di definire un procedimento adeguato per determinarli.

Abitazioni secondarie

RLE

Art. 44l Competenze

¹ I municipi sono competenti per l'applicazione della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec) nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia, riservato il cpv. 2.

² La Sezione dello sviluppo territoriale attesta l'adempimento dei presupposti di cui all'art. 9 LASec (nuove abitazioni in edifici protetti); essa può emanare delle linee guida riguardanti le modalità di applicazione della LASec.

(...)

Art. 44m Nuove abitazioni secondarie in edifici protetti o tipici del sito

¹ Ai sensi dell'art. 9 LASec sono protetti tutti gli edifici tutelati quali beni culturali cantonali o locali in base alla legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

² Per edifici tipici ai sensi dell'art. 9 cpv.1 LASec e dell'art. 6 cpv.1 dell' Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 4 dicembre 2015 (OASec) si intendono le costruzioni tradizionali meritevoli di essere conservate nella loro identità in quanto, per tipologia costruttiva,

caratteristiche architettoniche, materiali e posizione nel tessuto insediativo, contribuiscono in maniera essenziale a determinare e a qualificare il carattere del sito in cui si collocano.

³ La tipicità e la relazione dell'edificio rispetto al sito è verificata nell'ambito della procedura edilizia. A tale scopo l'istante è tenuto a produrre la documentazione (rapporto, piani, fotografie) che descriva:

- a) le caratteristiche e il valore dell'insediamento in cui si colloca l'edificio;
- b) l'edificio stesso, la sua tipologia costruttiva, le caratteristiche architettoniche, il suo stato di conservazione;
- c) le relazioni tra l'edificio, gli spazi liberi e le altre costruzioni presenti nei suoi dintorni.

Il Comune di Maggia presenta una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% e di conseguenza figura nell'elenco allegato all'OASec ed è assoggettato a queste disposizioni.

Non v'è dubbio che il nucleo dei Grotti di Maggia possa essere considerato un contesto tipico, caratteristico e di valore e che gli edifici tradizionali in esso ubicati, per tipologia costruttiva, caratteristiche architettoniche, materiali e posizione nel tessuto insediativo, contribuiscono in maniera essenziale a determinare e a qualificare il carattere del sito.

Il nuovo articolo 21 NAPR, è quindi completamente riformulato riprendendo il modello offerto dalla Linea guida sul Regolamento edilizio, pubblicato dal Dipartimento del territorio nel dicembre 2014, integrandovi le specificazioni di contenuto già presenti nella norma comunale con la modifica inerente il Nucleo dei Grotti, dove si è deciso di ammettere, a determinate condizioni, la trasformazione di edifici non abitativi in abitazioni, considerando anche quelle secondarie.

Va precisato che le condizioni del cpv. 1 del nuovo art. 21 NAPR, ossia la limitazione al 30% della superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni secondarie nelle zone RC, RSE, Ppa1 e Ppa2 si applicano soltanto ai casi d'eccezione previsti dalla legislazione federale al divieto generale di nuove abitazioni secondarie.

Dal momento che la LASEc già contiene la definizione di "abitazione secondaria" definisce in modo circostanziato ed esaustivo tutti i casi d'eccezione, queste specificazioni non devono più essere riprese nella norma comunale.

Per una questione di uniformizzazione linguistica il termine "residenza secondaria" è sostituito dal termine "abitazione secondaria" derivato dalla legislazione federale.

La modifica in questione concerne solo la Sezione di Maggia, dove l'urgenza di una variante si è posta in relazione alla nuova regolamentazione del nucleo dei Grotti. Il nuovo art. 21 NAPR di della Sezione di Maggia anticipa il modello che nell'ambito dell'armonizzazione delle disposizioni pianificatorie del nuovo Comune potrà essere applicato anche alle altre Sezioni.

4) Esame preliminare e consultazione pubblica

4.1 Esame preliminare

L'esame preliminare delle due varianti ha dato esito sostanzialmente positivo.

Per quanto riguarda la deroga agli arretramenti dalle strade, il Dipartimento ha tuttavia espresso parere negativo sulla possibilità di concedere la deroga anche per edifici principali, posteggi coperti e autorimesse di nuova costruzione; ha inoltre suggerito che le deroghe per costruzioni di piccola entità siano concesse a titolo precario. Nella versione definitiva della variante di norma art. 8 dei PR di entrambe le sezioni, queste indicazioni sono state prese in considerazione.

In merito alla questione delle abitazioni secondarie il preavviso del Dipartimento ha evidenziato che lo stralcio della disposizione all'art. 39 (Nucleo dei Grotti) NAPR Maggia che impone il mantenimento delle destinazioni esistenti, ammettendo quindi la trasformazione in abitazioni, comprese quelle secondarie, comporta necessariamente un adeguamento alle nuove disposizioni federali e cantonali, nel frattempo entrate in vigore, che regolamentano la materia nei Comuni, quali Maggia, in cui la quota del 20% di abitazioni secondarie è superata.

Di conseguenza con la versione definitiva della variante l'art. 21 (Residenze secondarie) NAPR Maggia viene completamente rivisto e adeguato al modello contenuto nella Linea guida cantonale "Regolamento edilizio" del dicembre 2014.

4.2 Consultazione pubblica

La documentazione di variante è stata esposta per consultazione pubblica in cancelleria, con avviso all'albo comunale e sui quotidiani, dal 1 febbraio al 2 marzo 2017.

Nei termini previsti è pervenuta una sola osservazione inerente la variante relativa al Nucleo dei Grotti. La stessa sollevava alcune obiezioni, che di seguito riprendiamo fornendo anche le relative risposte.

| Osservazione | Risposta |
|--|--|
| Si dovrebbe pensare ad un restauro conservativo degli edifici per salvaguardare, proteggere e valorizzare il nucleo, senza renderli necessariamente abitativi. | Le normative sono assai rigorose e conservative per quanto riguarda i possibili interventi edili, che devono essere improntati al mantenimento della volumetria e del carattere rustico quanto a materiali, elementi costruttivi, aperture e finiture di facciata; l'ammissibilità di trasformazioni a scopo abitativo non modifica tali vincoli; la norma prevede anche esplicitamente che è esclusa la trasformazione di edifici e parti di edifici che non si prestano all'abitazione. D'altra parte va considerato che alcuni edifici non ancora trasformati hanno dimensioni e caratteristiche che si prestano per l'abitazione; impedirne la trasformazione per motivi estetici sarebbe non solo una misura sproporzionata rispetto all'obiettivo della salvaguardia, ma alla luce della mancanza di altre possibili destinazioni, ne comporterebbe l'abbandono e il deperimento. |
| Mancano i posteggi a servizio delle nuove abitazioni | L'analisi degli edifici esistenti (v. schede allegate al rapporto di pianificazione) mostra che al massimo 4-5 edifici attualmente disabitati hanno le caratteristiche per essere trasformati in abitazioni. Il fabbisogno supplementare di 4-5 posti-auto che ne deriverebbe non è tale da non poter essere assorbito dai posteggi pubblici esistenti nelle vicinanze, in località "Lunghi", "Cantone" e "Scuola". |
| La zona potrebbe essere soggetta a pericoli della natura che metterebbero a rischio gli occupanti delle abitazioni. | La zona Grotti, come altre zone edificabili vicine, è toccata di striscio da una zona indicativa di pericolo di caduta massi (v. Piano delle zone di pericolo, maggio 2015); il problema è noto fin dall'elaborazione della revisione del PR nei primi anni '90. Laddove il rischio era particolarmente elevato (zona "Sgrussa") sono stati effettuati dei lavori di premunizione; per gli altri settori in cui il rischio è considerato indicativo, fa sempre stato l'art. 36 NAPR "Zona soggetta a pericoli della natura", che vincola il rilascio di una licenza edilizia al preavviso di un esperto, che deve valutare caso per caso il grado di pericolosità e indicare se l'edificazione (nel caso dei Grotti, il cambiamento di destinazione) può essere ammesso e in caso affermativo, a condizione di quali misure di protezione. |

5) Allegati

Documenti allegati al presente messaggio:

- 1 Variante Norme di attuazione PR Aurigeno
art. 8 Distanze”
- 2 Variante Norme di attuazione PR Maggia
art. 8 Distanze
art. 21 Abitazioni secondarie
art. 39 Zona del nucleo dei grotti (NG)

Presso l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione le schede di rilievo dettagliate per ogni singolo fondo del Nucleo dei Grotti.

6) Conclusione

Il Municipio ritiene che le varianti pianificatorie presentate in questo messaggio municipale siano la conseguenza di nuove esigenze emerse in questo ultimo decennio e meritino di essere adottate, a seguito di un interesse pubblico rilevante.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

1. ***Per il Piano regolatore Comune di Maggia - Sezione di Aurigeno è concessa la modifica dell'art. 8 “Distanze” delle norme di attuazione, come indicato nell'allegato al presente messaggio municipale.***
2. ***Per il Piano regolatore Comune di Maggia – Sezione di Maggia è concessa la modifica degli articoli 8 “Distanze”, 21 “Abitazioni secondarie” e 39 “Zona del nucleo dei grotti (NG)” delle norme di attuazione, come indicato nell'allegato al presente messaggio municipale.***
3. ***Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge sullo sviluppo territoriale.***

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Aron Piezzi



Il Segretario
Luca Invernizzi





Piano Regolatore
Sezioni di Maggia e di Aurigeno

Varianti di PR

- Regolamentazione arretramenti dalle strade
- Nucleo Grotti Maggia

Documenti di variante

*Documento accompagnante il MM
per adozione da parte del CC*

Risoluzione municipale n° del

Adottato dal Consiglio Comunale:

Pubblicato dal al

Approvato dal Consiglio di Stato:

Comune di Maggia – Sezione di Aurigeno
Piano regolatore

Variante norme di attuazione PR

Art. 8 Distanze

(...)

6. DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

La distanza minima verso le piazze, strade cantonali e comunali e strade private come previste dal piano viario è determinata dalle linee d'arretramento del PR.

Di regola le facciate degli edifici devono essere parallele alla linea di arretramento.

Lungo le strade nelle zone NV e CNV la distanza è stabilita dal Municipio caso per caso.

Ove non risultassero indicate linee d'arretramento o linee di costruzione deve essere rispettata una distanza di almeno m 10.00 dall'asse delle strade principali, secondo la legislazione federale sulla circolazione stradale, e di almeno m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche e segnatamente dalle strade di raccolta e di servizio.

In questo caso la distanza non può comunque essere inferiore a m 4.00 dal ciglio della strada, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede e di m 2.00 dai percorsi pedonali, riservate le distanze minime tra edifici.

~~Deroghe al rispetto delle linee d'arretramento possono essere concesse dal Municipio nel caso di riattamento di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.~~

In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere deroghe al rispetto delle linee di arretramento segnatamente:

- per le costruzioni di piccola entità quali pergolati, tettoie, posteggi coperti e aperti lateralmente, costruzioni accessorie, ecc..., a titolo precario;
- nel caso di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.

Tali deroghe non sono concesse per le linee di costruzione e nei piani particolareggiati.

Per le strade cantonali è necessario un parere dell'autorità cantonale competente

In ogni caso devono essere salvaguardate le condizioni di sicurezza del traffico veicolare, come pure l'ordine e la qualità dell'affaccio verso l'area pubblica.

(...)

Comune di Maggia – Sezione di Maggia
Piano regolatore

Variante norme di attuazione PR

Art. 8 Distanze

(...)

6. DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

La distanza minima verso le piazze, strade cantonali, comunali e private, come previste dal piano viario, è determinata dalle linee d'arretramento del PR.

Ove non risultassero indicate linee d'arretramento o linee di costruzione, deve essere rispettata una distanza di almeno m 10.00 dall'asse delle strade principali, secondo la legislazione federale sulla circolazione stradale, e di almeno m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche e segnatamente dalle strade di raccolta e di servizio.

In questo caso la distanza non può comunque essere inferiore a m 4.00 dal ciglio della strada, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede e di m 2.00 dai percorsi pedonali, riservate le distanze minime tra edifici.

~~Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.~~

In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere deroghe al rispetto delle linee di arretramento segnatamente:

- per le costruzioni di piccola entità quali pergolati, tettoie, posteggi coperti e aperti lateralmente, costruzioni accessorie, ecc..., a titolo precario;
- nel caso di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.

Tali deroghe non sono concesse per le linee di costruzione e nei piani particolareggiati.

In ogni caso devono essere salvaguardate le condizioni di sicurezza del traffico veicolare, come pure l'ordine e la qualità dell'affaccio verso l'area pubblica.

Per le strade cantonali è necessario un parere dell'autorità cantonale competente

Lungo le strade nelle zone NT e NG la distanza è stabilita dal Municipio caso per caso.

(...)

(...)

Art. 21 Residenze Abitazioni secondarie

~~1. Un'abitazione è considerata "residenza secondaria" quando l'utente non ha il suo domicilio nel Comune o non vi risiede stabilmente con permesso di dimora.~~

~~2. Non sono ammesse nuove residenze secondarie nella zona NG.~~

~~Al massimo il 30% della SUL di ogni stabile può essere destinata a residenza secondaria nelle zone RC, RE, RSE, Ppa1 e Ppa2.~~

~~Non sono previste limitazioni nelle zone NT.~~

~~3. Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione, finché non si verificano le seguenti circostanze:~~

~~a) che vi sia alienazione a terzi (non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa d'eredità);~~

~~b) che vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.~~

~~In questi casi la destinazione deve essere resa conforme alle prescrizioni stabilite al capoverso 2.~~

~~4. Deroghe possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore, in particolare nei seguenti casi:~~

~~a) di edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del PR, che per dimensione o stato non si prestano ad un riutilizzo adeguato come residenza primaria;~~

~~b) in cui il proprietario è attinente o già attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo;~~

~~c) in cui il proprietario è cittadino svizzero o cittadino straniero residente in Svizzera e ha acquisito l'abitazione per via ereditaria.~~

~~Le deroghe previste alle lettere b) e c) possono essere applicate unicamente se l'abitazione secondaria è ad uso proprio.~~

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza nelle zone RC, RE, RSE, Ppa1 e Ppa2 l'abitazione secondaria autorizzabile a titolo eccezionale conformemente al diritto federale è ammessa limitatamente ad un massimo del 30% della SUL complessiva di ogni singolo edificio.

2. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute. Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.

3. In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:

a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure

b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto, oppure

c) se l'edificio è una costruzione tradizionale meritevole di esse-

re conservata nella sua identità in quanto, per tipologia costruttiva, caratteristiche architettoniche, materiali e posizione nel tessuto insediativo, contribuisce in maniera essenziale a determinare il carattere del sito in cui si colloca.

(...)

Art. 39
Zona del nucleo dei grotti (NG)

La zona del nucleo dei grotti (NG), comprende il gruppo di edifici rustici dei grotti con i loro spazi di correlazione.

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono.

1. ~~Interventi ammessi:~~

- ~~riattamenti degli edifici esistenti, mantenendo immutata la destinazione~~
- ~~nuove aggiunte, sopraelevazioni, ricostruzioni, commisurate in altezza e volumetria agli edifici esistenti.~~

Sono ammessi riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti, mantenendone la volumetria e il carattere rustico quanto a materiali, elementi costruttivi, aperture e finiture di facciata.

~~Piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti su preavviso dell'Autorità cantonale competente.~~

Il Municipio può autorizzare la demolizione di un edificio se comprovato che esso è pericolante e non può essere ragionevolmente mantenuto; in tal caso esso dovrà essere ricostruito con la stessa volumetria, fattezze e materiali dell'edificio originario.

2. ~~E' proibita qualsiasi forma d'immissione molesta.~~

Gli edifici sono destinati alla funzione abitativa. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

~~E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. Per il carattere architettonico, la pendenza dei tetti, i materiali di copertura, le aperture, la muratura, gli intonaci e i tinteggi fanno state le disposizioni generali del presente articolo.~~

Il Municipio può escludere la trasformazione in abitazione di edifici e di parti di edifici che per le loro caratteristiche edili e architettoniche non si prestano per la funzione abitativa.

3. Le coperture ammesse sono unicamente le piode. Sono esclusi altri materiali di copertura.

4. Per il resto valgono le stesse prescrizioni come per le zone NT1/NT2.

~~barrato~~ = stralciato

sottolineato = nuovo