



COMUNE DELLE CENTOVALLI

CH-6655 Intragna

tel. +41 91 796 11 14

fax +41 91 796 23 16

info@centovalli.swiss

www.centovalli.swiss

Varianti di Piano regolatore del Comune delle Centovalli “Limitazione delle abitazioni secondarie”

Invito alla popolazione

Il Municipio delle Centovalli, in applicazione degli art. 4, 5 e 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011 e degli articoli 6, 7 e 35 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLST) del 20 dicembre 2011, con risoluzione municipale n. 9699 del 31 marzo 2025 avvisa che:

1. L'informazione e partecipazione relativa alle proposte di variante ai PR delle tre frazioni Intragna, Borgnone, Palagnedra denominate “Limitazione delle abitazioni secondarie” avviene mediante deposito durante il periodo di 30 giorni **dall'11 giugno all'11 luglio 2025** compresi, dell'**incarto degli atti di Variante datato aprile 2025**.
2. Gli interessati possono consultare la documentazione sia sul sito internet www.centovalli.swiss sezione “Albo” o presso la Cancelleria comunale durante il periodo di deposito degli atti tramite appuntamento (tel. 091 796 11 14 – info@centovalli.swiss).
3. Durante il periodo di deposito degli atti, ogni cittadino attivo e ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione possono presentare per scritto osservazioni o proposte pianificatorie al Municipio.

Intragna, 2 giugno 2025

Il Municipio



PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI CENTOVALLI

Variante di PR “Abitazioni secondarie”

INCARTO ATTI DI VARIANTE

I. MODIFICHE NAPR

2. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTI PER L'INFORMAZIONE PUBBLICA

giugno 2025



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I	INTRODUZIONE	I
2	MOTIVAZIONE E INTERESSE PUBBLICO	2
3	ANALISI DELL'EVOLUZIONE DELLE RESIDENZE PRIMARIE E SECONDARIE	5
3.1	Bilancio della zona di pianificazione	5
3.2	Situazione recente	7
3.3	Valutazione dell'evoluzione.....	9
4	PROPOSTA PIANIFICATORIA	13
4.1	Situazione normativa vigente.....	13
4.2	Modifiche normative.....	13
4.2.1	Modifica delle NAPR di Intragna.....	13
4.2.2	Modifica delle NAPR di Borgnone.....	17
4.2.3	Modifica delle NAPR di Palagnedra	18
4.3	Aggiornamento di altri atti del PR.....	19
5	ATTI DI VARIANTE.....	20

ALLEGATI

- A1 Zona di pianificazione del 21.11.2016
- A2 Stato d'uso del parco alloggi di Centovalli nel 2025



I INTRODUZIONE

Queste Varianti di PR concernono gli atti scaturiti dalle decisioni del Consiglio di Stato in base alla risoluzione d'approvazione del PR **del 4 ottobre 1988 n. 7012** per la **Frazione di Borgnone**, **del 9 luglio 2002 n. 3404** per la **Frazione di Palagnedra**, **del 22 agosto 2006 n. 3859** per la **Frazione di Intragna**.

In relazione all'entrata in vigore della nuova Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) e relativa Ordinanza, il Comune si trova confrontato con un fenomeno di modifica di destinazione da residenza primaria a secondaria di edifici realizzati antecedentemente all'applicazione della LASec. Questa possibilità data dalla LASec rischia oggi di comportare un'evoluzione problematica per il mercato dell'alloggio nel Comune delle Centovalli.

Il Municipio intende perciò introdurre nuove prescrizioni nelle NAPR ("Limitazione delle abitazioni secondarie") in modo da poter tener sotto controllo l'evoluzione del fenomeno, mirando a contenere le conseguenze negative sull'evoluzione della popolazione locale in generale e della popolazione scolastica in particolare, quindi con la dovuta attenzione per le esigenze delle famiglie. In virtù dell'art. 3 cpv. 2 LASec ai Cantoni è data la facoltà di adottare prescrizioni più incisive per "limitare [ulteriormente] la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla presente legge". Si ritiene che tale facoltà sia riconoscibile in capo ai Comuni, dal momento che il diritto cantonale affida ad essi la competenza di stabilire le limitazioni per abitazioni primarie e secondarie (cfr. art. 30 cpv. 2 cifra I lett. b RLST). In questo senso dal 21.11.2016 è in vigore la zona di pianificazione (vedi **Allegato AI**). Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 LST. Esse sono state oggetto di Esame preliminare del DT emanato in data 28 marzo 2025, che condivide i principi delle proposte pianificatorie datate ottobre 2023 tranne per le normative che gestiscono la residenza primaria all'esterno della zona edificabile e invita ad adottare l'applicazione diretta della LASec, per quanto attiene le eccezioni nelle zone edificabili delle frazioni dell'Alta Valle (Borgnone e Palagnedra). I presenti atti di Variante sono esposti per informazione pubblica, poi saranno sottoposti al Consiglio comunale per adozione.

L'incarto della Variante di PR "Abitazioni secondarie" datato giugno 2025 si compone

- delle proposte di modifica delle NAPR (artt. 33 e 34 Frazione di Borgnone / artt. 22bis e 27 Frazione di Palagnedra / art. 20a Frazione di Intragna) e
- del presente Rapporto di pianificazione.



2 MOTIVAZIONE E INTERESSE PUBBLICO

La modifica in oggetto mira a mantenere un efficace controllo sull'evoluzione del numero di residenze secondarie su territorio comunale, ad essere toccata è in particolare la Bassa Valle, mentre, come si vedrà, differente è il discorso per le zone edificabili dei villaggi di Camedo, Borgnone, Costa, Lionza, Palagnedra, Moneto, Bordei, Rasa e Verdasio.

Si tenga presente che il Piano Direttore cantonale nella scheda R6 tratta la tematica delle residenze primarie e secondarie alla misura 3.4 (ripresa anche nella scheda R/M2) con un chiaro riferimento alle regioni turistiche attorno al Verbano, tra cui si annovera anche il Comune delle Centovalli.

3.4 Garantire gli alloggi a pigione sostenibile e favorire le abitazioni primarie

- a. I Piani regolatori tengono conto dell'esigenza di salvaguardare e garantire alloggi a pigione sostenibile considerando gli intendimenti del Piano cantonale dell'alloggio. Essi possono definire percentuali minime di alloggi a pigione sostenibile per intere zone, per comparti o per singoli piani di edifici, in particolare dove vi sono aumenti delle quantità edificatorie.
- b. Nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico, va limitata la trasformazione di abitazioni esistenti in residenze secondarie.
- c. Il tasso di occupazione delle residenze secondarie va migliorato, in particolare attraverso programmi di marketing e di promozione turistica; l'industria alberghiera va sostenuta anche mediante misure pianificatorie specifiche.

Come anticipato in termini generali nell'introduzione, con l'entrata in vigore della nuova LASEC, le abitazioni realizzate prima del 1.3.2012 sottostanno al diritto anteriore e risultano liberate da qualsiasi vincolo di destinazione in assenza di misure limitative decretate dal Comune, il che potrebbe favorire una conversione di diverse fra queste unità abitative da residenza primaria a residenza secondaria.

Ciò comporterebbe una tendenziale riduzione dell'offerta di abitazioni per la popolazione residente e nel contempo un aumento del livello degli affitti, il che rischia di

- rendere difficilmente accessibile il mercato dell'abitazione primaria o addirittura
- di escludere dal mercato dell'alloggio locale (effetto di dislocazione in altri Comuni con livelli d'affitto inferiori) famiglie o persone già o non ancora residenti (interessate a restare oppure ad insediarsi nella parte bassa delle Centovalli) che non dispongono di redditi medio superiori o elevati.



Ne seguirebbero conseguenze assai negative sull'evoluzione demografica del Comune e sulla composizione del tessuto sociale, riducendo in particolare il numero di famiglie con figli, che costituiscono la base per continuare a gestire una scuola dell'infanzia e una scuola elementare in loco. Gli stessi obiettivi erano perseguiti dalla zona di pianificazione introdotta nel 2016, che ad oggi, può dirsi un'esperienza positiva, il cui risultato tangibile si attesta a ben 50 casi in cui si è evitato un cambio di destinazione a residenza secondaria. Così si è rallentato l'andamento crescente di residenze secondarie già oltre al 68% rispetto al 65% registrato nel 2016. Già allora la situazione critica rispetto alla Legge Weber poneva un necessario distinguo tra Alta Valle e Bassa Valle, che viene confermata da questa Variante. Per le zone edificabili della Bassa Valle (situate ad est della frazione di Corcapolo inclusa), la limitazione di trasformazione è assoluta in quanto in questi contesti da un lato la pressione sulle residenze primarie si è manifestata inequivocabilmente e dall'altro sono le aree in cui nell'ultimo decennio c'è stata la maggior crescita di insediamenti residenziali di carattere primario, a dimostrazione della loro particolare attrattiva e più facile accessibilità. Per le citate zone edificabili dell'Alta Valle, nelle quali si è in presenza di una quota inferiore di residenze primarie e in cui questo tipo di insediamento è reso più difficoltoso a causa della meno favorevole accessibilità e della rarefazione dei servizi di prima necessità, per promuovere un equilibrato sviluppo turistico viene consentita la trasformazione in residenza secondaria con l'auspicio che ne risultino delle "abitazioni sfruttate a scopo turistico" ai sensi della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), ossia dei cosiddetti letti caldi.

La zona di pianificazione del 2016 assoggettava alle restrizioni in materia di residenze secondarie anche i fmn 2231, 2234, 2235 e 3066 in corrispondenza di diverse abitazioni primarie esistenti fuori zona e alcuni altri mappali liberi costituenti la fascia lungo strada. Quest'ultimo comparto nelle immediate vicinanze del centro di Intragna s'intendeva assegnarlo alla zona edificabile residenziale, in quanto già urbanizzato, ma ciò sarà valutato nell'ambito della verifica di dimensionamento in corso e la successiva revisione del PR come previsto dalla scheda PR R6. In ambito di procedura edilizia il Municipio potrà far presente l'interesse pubblico al mantenimento o alla trasformazione quale residenza primaria.

Il Municipio non ignora il rischio di sfavorire dei proprietari coinvolti dalla nuova normativa, per cui si prevede una possibilità di deroga per edifici realizzati prima dell'approvazione della lex Weber, consentendo su un massimo di 1/3 della SUL realizzata di un edificio di ricavarne



una nuova residenza secondaria a condizione che il proprietario sia e rimanga domiciliato nel Comune.

Per questi motivi di eminente interesse pubblico il Municipio decide di dare continuità e di precisare la normativa della zona di pianificazione proponendo, in complemento alla LASec, un adattamento delle prescrizioni normative del vigente PR di Intragna in modo da confermare l'indirizzo nel regime di limitazione e controllo voluto dalla popolazione svizzera con la votazione del 2012. Questo intervento correttivo riveste carattere urgente.

Infine si rende coerente la normativa con piccole correzioni per le frazioni dell'Alta Valle, parte del territorio su cui non si ritiene opportuno applicare restrizioni limitative oltre quanto già prevede la LASec (divieto di nuove costruzioni e eccezioni per la destinazione a residenza secondaria di edifici eretti prima dell'11.3.2012).

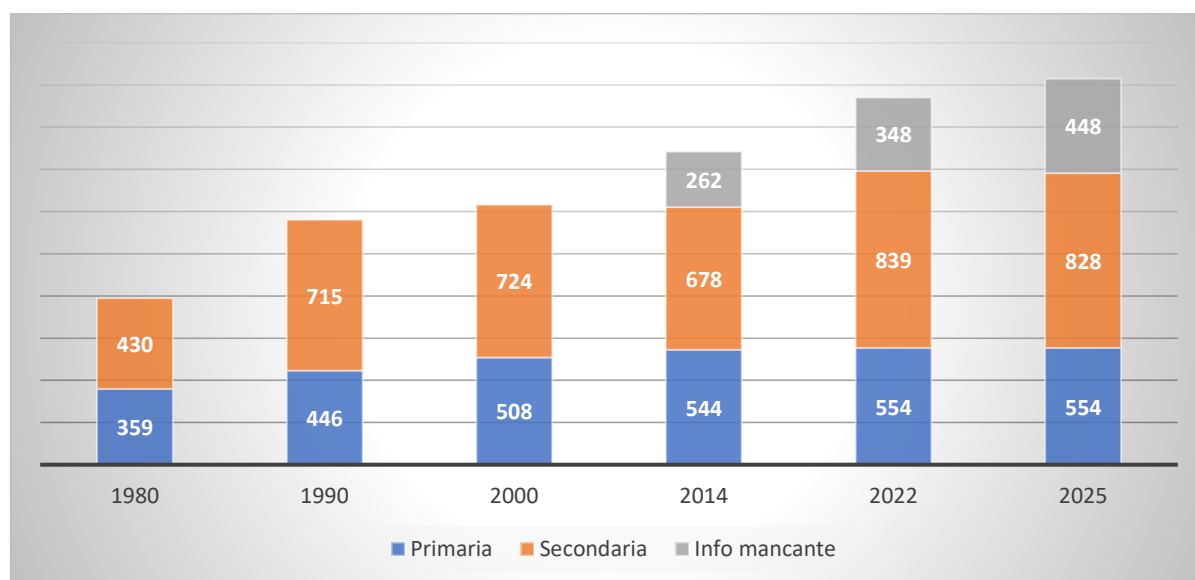
3 ANALISI DELL'EVOLUZIONE DELLE RESIDENZE PRIMARIE E SECONDARIE

3.1 Bilancio della zona di pianificazione

Dall'entrata in vigore della zona di pianificazione (cfr. **Allegato AI**) sulla trasformazione delle abitazioni primarie in secondarie nella frazione di Intragna (ad esclusione di Rasa, Verdasio e Pila), sono state mantenute 50 destinazioni primarie che altrimenti sarebbero diventate secondarie, rifiutando quindi la richiesta dei proprietari. A fronte di altre 65 richieste per il resto del Comune accettate ai sensi della zona di pianificazione (ZP). Si dimostra in questo senso che il fenomeno è reale con una chiara pressione sul mercato immobiliare nonché un notevole peso sulla perdita di domiciliati e sullo spopolamento.

Richieste di trasformazione da primaria a secondaria		
<i>Dati del Comune</i>	<i>Rifiutate Intragna, Golino, Corcapolo</i>	<i>Accettate altri villaggi</i>
2024	10	3
2023	10	6
2022	2	10
2021	8	8
2020	6	14
2019	6	5
2018	4	15
2017	4	5
Tot.	50	65

Concretamente dal 2014 al 2025 le abitazioni primarie sono aumentate di 10 unità.

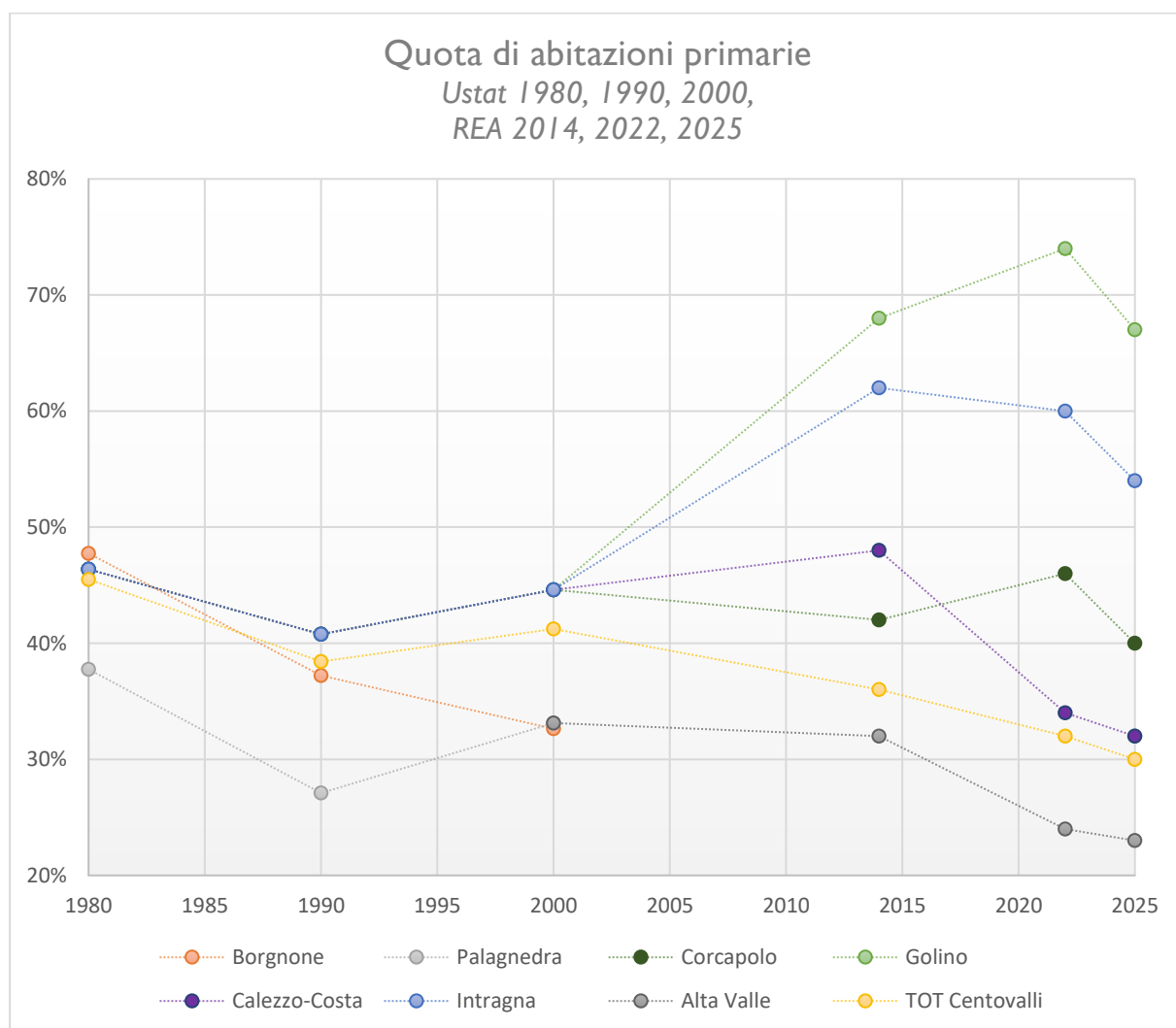


Fonte: dati Ustat 1980, 1990, 2000 e REA 2014, 2022, 2025

Senza la zona di pianificazione, quindi senza un intervento di promozione attiva dell'abitazione primaria, il bilancio sarebbe stato negativo sottraendo le 50 richieste rifiutate di trasformazione



da primaria a secondaria. Il fenomeno è contestualizzato tra Bassa e Alta Valle, ovvero come si evince dal grafico sotto, a possedere una vocazione per la residenza primaria sono in particolar modo Golino (> 60%) e Intragna (54%), mentre il resto del Comune (< 50%) segue un'evoluzione a comparto improntata al turismo che ad oggi non si ritiene di dover frenare, ma anzi per la quale si incoraggia l'iniziativa e l'attrattività di un'offerta dinamica di abitazioni secondarie, da gestire possibilmente quali "letti caldi".



I dati sulla situazione vigente nel 2014, 2022 e 2025 scaturiscono dalla banca dati del REA, nella quale ancora diverse sono le cosiddette "informazioni mancanti", ossia abitazioni per le quali non è ancora stato precisato il tipo d'uso in accordo con l'autorità federale competente, la quale a livello statistico le considera pure nella categoria delle residenze secondarie in quanto



di certo non primarie (infatti non risultano occupate da cittadini residenti secondo il dato ufficiale della STATPOP).

Anche nel fuori zona permane ancora un non trascurabile 20% di abitazioni primarie che, laddove ben ubicate, meriterebbero di essere ancora mantenute tali.

Si evidenzia un aumento di 10 abitazioni primarie (+2%) in ca. 11 anni per tutto il Comune. Mentre il maggior aumento di abitazioni primarie è registrato nella Bassa Valle (+34 unità), nell'Alta Valle il loro numero diminuisce di 17 unità.

ABITAZIONE PRIMARIA	2014	2025	Differenza
Alta Valle	123	106	-17
Bassa Valle	328	362	34
Fuori zona edificabile	93	86	-7
TOT	544	554	10

ABITAZIONE SECONDARIA	2014	2025	Differenza
Alta Valle	181	223	42
Bassa Valle	113	116	3
Fuori zona edificabile	384	487	103
TOT	678	826	148

La pressione esercitata dalle abitazioni secondarie non è un fenomeno recente: nel rapporto di pianificazione del PR, la cui Revisione è datata novembre 2001, era già presente la tematica delle residenze secondarie. Nell'**Allegato 2** è riportata la situazione attuale dei dati di dettaglio (REA 03.2025), differenziati fra i diversi comparti insediati di tutto il Comune.

3.2 Situazione recente

La piramide dell'età del Comune delle Centovalli è chiaramente capovolta, caratterizzata da una base ristretta e nella più larga fascia alta ribaltata da una buona fetta di popolazione definibile come “baby boomer” che costituisce quasi la metà degli oltre 500 abitanti.

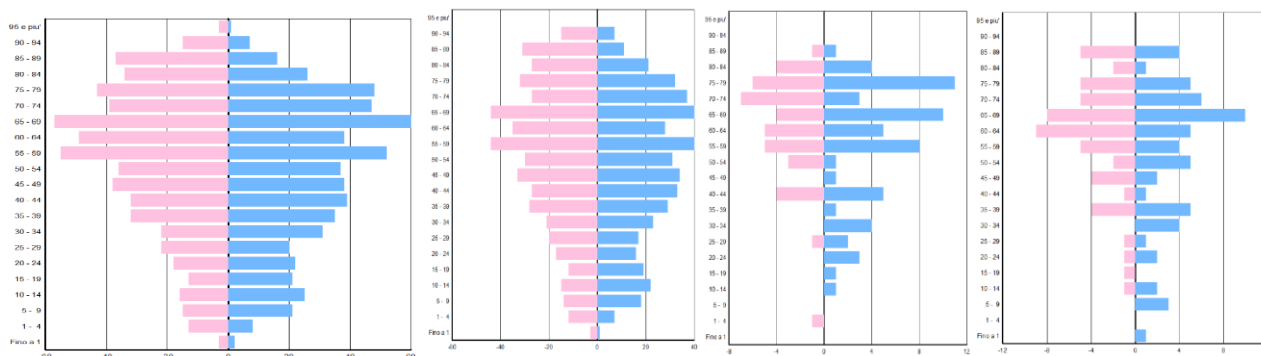
Piramide delle età (dati 2022)

Centovalli

Intragna

Borgnone

Palagnedra



Rispetto ad Intragna, le sezioni di Palagnedra e Borgnone registrano una popolazione sotto i 60 anni molto esigua. Il saldo naturale del Comune è stabilmente negativo nell'ultimo decennio comportando un calo dell'8% della popolazione dal 2012 (l'192 ab.) al 2024 (l'098 ab.).

Comune delle Centovalli:

Anno	2000	2011	2025
no. abitazioni	l'232	l'411	l'740
di cui primarie	508	530	554
quota primarie	41%	38%	31.8%
di cui secondarie	724	881	l'186
quota secondarie	59%	62%	68.2%

Dati REA indicativi contengono anche edifici vuoti e in disuso e ben 440 edifici con informazioni mancanti.

Il numero delle residenze primarie è modestamente aumentato negli ultimi 25 anni (+10%).

Il marcato aumento del numero delle abitazioni secondarie nello stesso periodo è difficile da giudicare, in quanto dovuto anche e soprattutto all'aggiornamento dei rilievi statistici, incompleti fino a poco tempo fa. Comunque la quota di residenze secondarie passata dal 59% del 2000 al 68.2% del 2025 mette in risalto l'ampia portata del fenomeno.

Il Municipio delle Centovalli si pone quale obiettivo di rendere terreni e case accessibili per il potere d'acquisto del ticinese medio. Con questa variante di Piano regolatore, mirante alla promozione delle abitazioni primarie, si intende calmierare i prezzi ed evitare che abitazioni primarie attuali siano vendute quali secondarie per una mera speculazione finanziaria. A pesare inoltre sulla pianificazione finanziaria del Comune è proprio il calo di domiciliati con conseguenti minori risorse fiscali a disposizione, aggravato dalla diminuzione del fondo di livellamento e dalle difficoltà nel mantenere le sezioni delle scuole. Queste minori entrate per il finanziamento dei servizi e dei costi di urbanizzazione (tasse causali, tariffe consumi, FER...) insieme alla minore massa critica per il mantenimento dei servizi, si scontrano con gli importanti progetti di miglioramento del trasporto pubblico per il collegamento con orario cadenzato tra Intragna e Locarno e la richiesta di potenziare la linea dell'autopostale per Intragna via Golino e quella di potenziare la linea per Camedo; eventualmente anche tramite bus. Altre conseguenze non di minore centralità riguardano i servizi per le famiglie con figli: refezione scolastica per cui si prospetta un ampliamento del locale, il micro nido dell'infanzia, le attività doposcuola, tutti servizi necessari per mantenere l'attrattiva del Comune, ma che richiedono risorse finanziarie aggiuntive.

La spirale negativa innescherebbe un ulteriore aumento delle residenze secondarie, portando ad uno scenario di continuo peggioramento demografico che si ripercuoterebbe negativamente sul futuro adeguato finanziamento dei servizi alla popolazione, in particolare trasporto pubblico e attività scolastica.

3.3 Valutazione dell'evoluzione

In relazione ai dati esposti sopra, di seguito si elencano le considerazioni che scaturiscono dall'esame di questo quadro per sviscerare la problematica in discussione.

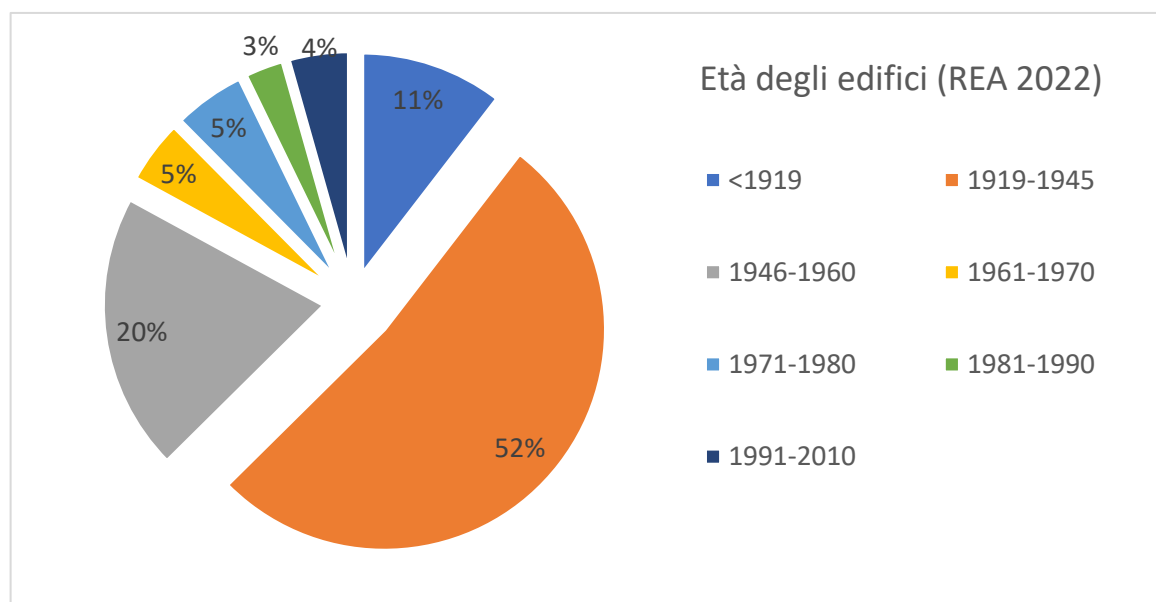
- a) Dal 2016, momento in cui è stata introdotta la zona di pianificazione, per ben 50 abitazioni primarie situate tra Golino e Corcapolo è stata richiesta la trasformazione in abitazioni secondarie; ciò incide per quasi il 10% sul totale delle abitazioni a conferma dell'importanza e dell'effetto positivo sull'offerta di residenze primarie avuto nel Comune grazie alla norma limitativa applicata in modo transitorio.

- b) In pochi anni lo spostamento sulla quota di primarie è stato complessivamente di ca. 10 punti percentuali (per un totale di 554 residenze primarie) e costituisce un bel risultato. Al fine di frenare l'evoluzione degli ultimi 40 anni rappresentata al cap. 3.1 e caratterizzata da una continua espansione delle abitazioni secondarie, le misure attuate dal 2017 – a seguito dell'introduzione della zona di pianificazione - dimostrano come in media 6 abitazioni all'anno hanno potuto essere salvaguardate a favore dell'abitazione primaria. In aggiunta si nota l'efficacia di questo intervento, che solo in minima parte si è tradotto in abitazioni vuote (vedi seguente tabella).

Utilizzo delle primarie (che non sono state trasformate in sec.)				
Dati Cancelleria	Primarie	Vuote	Uso degli eredi primarie o secondarie	Totale richieste rifiutate
2024	7	3	-	10
2023	5	3	2	10
2022	1	1	0	2
2021	5	2	1	8
2020	2	1	3	6
2019	3	1	2	6
2018	1	1	2	4
2017	1	2	1	4
Tot.	18	11	11	50

- c) Potenziali futuri di trasformazione: più del 90% degli edifici esistenti nel Comune sono antecedenti il 2012, per cui su questa sostanza edilizia, in assenza di misure limitative a livello di PR comunale, in base alla LASEC è di principio possibile un cambiamento di destinazione da residenza primaria a secondaria senza restrizione alcuna. Nel contesto attuale – senza correttivi normativi - questa possibilità può portare una moltitudine di proprietari a propendere per un cambiamento di destinazione in tal senso, il che in poco tempo rischia di far arretrare ulteriormente il Comune, creando anche una situazione problematica sul mercato immobiliare locale a causa dell'insufficiente offerta di residenze primarie, rispettivamente con prezzi di mercato spinti al rialzo della domanda esterna, in particolare di svizzero tedeschi più facoltosi delle nostre famiglie. Ciò evidenzia l'opportunità di estendere il controllo di destinazione anche sugli edifici esistenti realizzati prima del 2012.

- d) Il pericolo di un accelerato spopolamento è reale. Visto quanto constatato già oggi a livello di richieste pervenute in Cancelleria, è assodata la scelta politica del Municipio di tenere sotto controllo il fenomeno e di continuare per migliorare nel tempo il rapporto fra primarie e secondarie. Risulta pertanto evidente, indispensabile e quindi giustificato dalla gravità degli effetti perversi sul mercato delle residenze primarie (in part. per favorire alle famiglie l'accesso all'alloggio e mantenere le sezioni scolastiche) estendere il regime limitativo a tutti i cambiamenti di destinazione, visto che i casi di nuove edificazioni sono comunque già coperti dalla LAsSec che non ne consente la destinazione a residenza secondaria.



- e) L'articolo di norma proposto lascia aperta una prospettiva ai proprietari che fino al massimo di 1/3 della SUL realizzata potranno affittare questa parte dell'edificio quale residenza secondaria; ciò a patto che il proprietario sia domiciliato nel Comune. Dal momento in cui il requisito di domiciliato nel Comune non fosse più soddisfatto, cade il diritto di fruirne quale residenza secondaria e vale l'obbligo d'uso quale residenza primaria. Il principio resta quello di favorire un domiciliato nel recupero o riattazione di uno stabile, sostenendo indirettamente il finanziamento dell'operazione permettendo un introito extra dovuto all'affitto della parte secondaria.



- f) Nelle sezioni di Borgnone e Palagnedra, come pure riguardo ai nuclei di Verdasio e Rasa, è stata fatta una riflessione differente a partire dalla situazione demografica dettata da una praticamente irrilevante domanda di residenze primarie dovuta in primis all'ubicazione periferica, quindi alle difficoltà di accessibilità e ai limitati servizi, contemporaneamente aggravata da un incombente degrado dell'edificato. Qui la regola che le nuove abitazioni debbano in base alla LaSec essere di carattere primario è già in atto a favore di chi, malgrado le citate difficoltà, decidesse di edificare in Alta Valle, non dovendo competere per rimanere o insediarsi ex-novo con chi dall'esterno potrebbe offrire molto di più (si pensa in particolare a svizzero-tedeschi) per l'acquisto di un terreno libero nel caso fossero ammesse delle residenze secondarie. L'altro grosso problema incombente, cui si è già fatto cenno, è per l'appunto il degrado della vecchia struttura edilizia nell'Alta Valle, per cui l'autorità vede di buon occhio favorire il mantenimento e rispettivo recupero anche grazie ad una trasformazione d'uso quali residenze secondarie.

Unitamente alle esperienze avute dal Municipio in questi anni di applicazione della zona di pianificazione, queste considerazioni sono confluite nella riformulazione delle prescrizioni normative volte a limitare il proliferare delle residenze secondarie su territorio del Comune delle Centovalli senza penalizzare eccessivamente i proprietari residenti.

4 PROPOSTA PIANIFICATORIA

4.1 Situazione normativa vigente

La residenza primaria non è regolamentata nelle NAPR di Intragna, mentre le NAPR di Borgnone sono corredate dall'art. 33 "Destinazioni per residenza primaria", dove di fatto è già presente una restrizione in favore dell'abitazione primaria per la zona dei nuclei di villaggio (art. 34), per la zona residenziale a 2 piani (art. 35) e per la zona residenziale a 3 piani (art. 36). Nelle NAPR di Palagnedra ricorre la destinazione ad abitazione primaria negli artt. 23, 24, 26, rispettivamente dei nuclei di Palagnedra, Moneto e Bordei; inoltre l'art. 27 "Area per nuove costruzioni a Moneto" riporta la destinazione ad abitazione primaria e secondaria, in contrasto con la LASEC. La presente variante ricerca un'uniformità e una coerenza delle NAPR, distinguendo, come detto, tra Bassa e Alta valle nell'applicazione delle limitazioni della residenza secondaria.

4.2 Modifiche normative

4.2.1 Modifica delle NAPR di Intragna

Art. 21bis Limitazioni delle abitazioni secondarie

Nuovo articolo

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza si applicano le seguenti restrizioni:
nella Frazione di Intragna, esclusi i nuclei di Verdasio e Rasa, nelle zone in cui sono consentiti contenuti residenziali l'abitazione secondaria di principio non è ammessa, quindi le eccezioni dell'art. 11 LASEC non si applicano.

Sono fatte salve le deroghe specificate al cpv. 3.
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, come pure di ampliamenti che comportano la formazione di nuove unità abitative.



3. In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile nei seguenti tre casi:
 - a) se rientrano nelle eccezioni riconosciute dal diritto federale quali abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate ai sensi dell'art. 8 LASEC o nuove abitazioni in edifici protetti o tipici del sito ai sensi dell'art. 9 LASEC;
 - b) se nella trasformazione di un edificio realizzato prima del 11.3.2012 il proprietario che vi risiede e sia domiciliato nel Comune può ricavare un appartamento fino al massimo di 1/3 della SUL realizzata il quale può essere affittato quale residenza secondaria. Se suddetto requisito di residenza oppure di domicilio non è più soddisfatto, cade il diritto di fruirne quale residenza secondaria e vale l'obbligo d'uso quale residenza primaria;
 - c) se è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, ciò limitatamente ad uso proprio da parte di eredi legittimi. In questo caso non è ammessa alcuna forma di affitto o messa a disposizione a terzi; in questi ultimi casi cade il diritto di fruirne quale residenza secondaria e vale l'obbligo d'uso quale residenza primaria.
4. In caso di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio intima immediatamente al proprietario dello stabile un termine per ripristinare lo stato legale secondo il cpv. 1 dell'art. 17 LASEC. In caso di inosservanza si applicano gli articoli 17, 18, 21 e 22 LASEC. Restano riservati gli art. 44 ss. LE.



Oss. : in rosso barrato sono evidenziate le modifiche proposte di seguito

TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

(Valgono le disposizioni esposte nelle Norme delle singole zone)

TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

(Valgono le disposizioni esposte nelle Norme delle singole zone)

ZONE	PPN	NV	NN	R	Ar
Altezza massima dei fabbricati m.	10.00	10.00	10.00	9.00	8.00
Indice di sfruttamento massimo	---	---	---	0.5*	---
Indice di occupazione massimo	---	---	---	35 %	60 %
Indice di edificabilità massimo	---	---	---	---	3
Distanze verso il fondo privato	v. art. 51	v. art. 51	v. art. 53	v. art. 9.2	vedi piano di quartiere
Obbligo di residenza primaria	no	no	no	no	
Artigianato molesto	no	no	no	no	no
Artigianato poco molesto	no**	no**	no**	no**	sì
Artigianato non molesto	sì	sì	sì	sì	sì
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	II	II	III

* possibilità di supplementi per la formazione di appartamenti e di attività commerciali
 ** possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale

Nota:

stralcio della specifica “obbligo di residenza primaria” in questa tabella (vale comunque il nuovo art. 21 bis con i relativi dettagli normativi che non possono essere riassunti come finora in un “no” oppure “sì”)



COMMENTO

cpv. 1 Riferimento alla giurisprudenza superiore e localizzazione

Si dà il quadro della base legale, riferendosi in particolare agli artt. 11 e ss. LASEc, che consentono a Cantoni e Comuni di adottare misure complementari più restrittive; in questo senso il Municipio delle Centovalli ha sviluppato la presente normativa applicata in sostanza già in un primo momento attraverso la zona di pianificazione del 21.11.2016, per cui si propone quanto segue.

- a) La restrizione dell'abitazione secondaria si applica nella Frazione di Intragna, esclusi i nuclei di Verdasio e Rasa; Pila viene considerata fra i nuclei in cui promuovere la residenza primaria, date le sue indubbie qualità paesaggistico-ambientali e visti gli sforzi profusi dal Comune nel rinnovo del collegamento funiviario.
- b) Vale anche per l'alienazione l'obbligo di utilizzo quale abitazione primaria, giustificata dalla descritta problematica evoluzione sul mercato immobiliare (sentenza TRAM del 7.1.2009 relativa ad Astano).

cpv. 2 Applicabilità e casistica

Nel perimetro di applicazione dal 21.11.2016 (vedi la zona di pianificazione e la successiva elaborazione di questa proposta pianificatoria) non è più permesso il cambiamento di destinazione da residenza primaria a secondaria. Le situazioni esistenti in precedenza non sono toccate, quindi non vi è retroattività, finché non si intraprendono trasformazioni o ricostruzioni dei loro edifici, ampliamenti che comportano la formazione di nuove unità abitative.

cpv. 3 Deroghe

In questo ambito sono state rivalutate le possibilità di deroga. Oltre a quelle che tengono conto di eventi delicati quali il decesso o la modifica dello stato civile in considerazione degli eredi legittimi e alle eccezioni riconosciute dal diritto federale quali abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate ai sensi dell'art. 8 LASEc o nuove abitazioni in edifici protetti o tipici del sito ai sensi dell'art. 9 LASEc, si propone in aggiunta la deroga per agevolare i proprietari in modo che possano destinare una parte contenuta dell'abitazione primaria, ossia ca. 1/3 della SUL realizzata, ad uso secondario, posto il requisito del domicilio nel Comune, ciò in caso di interventi edificatori su edifici realizzati in base al diritto anteriore la LASEc.

cpv. 4 Sanzioni

La LASEc prevede le misure amministrative in caso di uso illecito per ripristinare lo stato legale; si fa pure riferimento alla sanzione pecuniaria prevista dall'art. 44 della Legge edilizia.





Come detto al Cap. 3.3 per l'Alta Valle si desiste da porre dei vincoli ulteriori rispetto alla LAsSec trovando in questa parte del Comune un'altra vocazione verso il turismo e difficoltà obiettive oltre a presumibili impegni finanziariamente insostenibili per un'efficace promozione dell'abitazione primaria. In generale questo obiettivo è stato meglio specificato rendendo coerenti tutti gli articoli esistenti e aggiungendo il nuovo art. 22bis alle NAPR di Palagnedra.

4.2.2 Modifica delle NAPR di Borgnone

All'art. 33 similmente a Intragna, vengono precisate le prescrizioni in caso di mancato rispetto.

Art. 33 Disposizioni di base per le zone edificabili

Modifica del cpv. 2 e aggiunta nuovo cpv. 3

Nota: similmente a Intragna, vengono precisate le prescrizioni in caso di mancato rispetto

In rosso risp. barrato risultano qui sotto evidenziate le modifiche rispetto alle prescrizioni in vigore

1. In tutte le zone edificabili (NV/R2/R3) le nuove costruzioni destinate ad abitazione sono riservate alla residenza primaria. ~~Per gli altri edifici valgono le eccezioni della LAsSec.~~

~~Deroghe possono essere concesse dal Municipio se il proprietario mantiene con il Comune rapporti particolarmente degni di protezione. Sono tali quelli risultanti da:~~

- ~~—Parentela prossima con persone domiciliate~~
- ~~—Domicilio per molti anni nel Comune in passato~~
- ~~—Benemerita per manifestazioni culturali o scientifiche di pubblico interesse~~
- ~~—Attività socio-economiche d'interesse locale o generale~~
- ~~—Altre circostanze la cui considerazione è giustificata da pubblico interesse.~~

2. In caso di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio intima immediatamente al proprietario dello stabile un termine per ripristinare lo stato legale secondo il cpv. 1 dell'art. 17 LAsSec. In caso di inosservanza si applicano gli articoli 17, 18, 21 e 22 LAsSec. Restano riservati gli art. 44 ss. LE.

All'art. 34 si mantiene il rimando alle specifiche dell'art. 33 con riferimento generico alla residenza.

Art. 34 Zona dei nuclei di villaggio

Modifica del cpv. 6

Nota: si mantiene il rimando alle specifiche dell'art. 33 con riferimento generico alla residenza

In rosso risp. barrato risultano qui sotto evidenziate le modifiche rispetto alle prescrizioni in vigore

... omissis

6. Per gli interventi precisati ai punti 3 e 4 (nuove costruzioni) è inoltre richiesto il rispetto delle disposizioni seguenti:
 - destinazione degli edifici per la residenza ~~primaria~~ ai sensi dell'art. 33,
 - ubicazione delle costruzioni secondo le direttive planimetriche precisate nei piani in scala 1:500 no. 2.07 e no. 2.09,
 - altezza degli edifici che dovrà adeguarsi a quella degli edifici tipici siti nelle vicinanze.

... omissis



4.2.3 Modifica delle NAPR di Palagnedra

All'art. 22bis le prescrizioni vengono riprese similmente a Borgnone.

Art. 22bis Disposizioni di base per le zone edificabili

Nuovo articolo

Nota: le prescrizioni vengono riprese similmente a Borgnone

1. In tutte le zone edificabili le nuove costruzioni destinate ad abitazione sono riservate alla residenza primaria. Per gli altri edifici valgono le eccezioni della LASEC.
2. In caso di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio intima immediatamente al proprietario dello stabile un termine per ripristinare lo stato legale secondo il cpv. 1 dell'art. 17 LASEC. In caso di inosservanza si applicano gli articoli 17, 18, 21 e 22 LASEC. Restano riservati gli art. 44 ss. LE.

All'art. 27 pur togliendo alcune specifiche ("primaria e secondaria") vale comunque la regola generale del nuovo art. 22bis.

Art. 27 Area per nuove costruzioni a Moneto

Modifica al cpv. I

Nota: togliendo dette specifiche vale comunque la regola generale del nuovo art. 22bis

In rosso risp. barrato risultano qui sotto evidenziate le modifiche rispetto alle prescrizioni in vigore

1. A Moneto è definita una zona destinata alla residenza ~~primaria e secondaria~~ e alle attività economiche non moleste nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - h max alla gronda: m 7,50
 - indice di occupazione massimo: 35%
 - tetto a falde in tegole pendenza tra il 30/50%
 - Distanze verso i confini: m 1,50È vietata la formazione di accessi veicolari e di strade all'interno della zona edificabile.
2. Grado di sensibilità al rumore: II

Nota: i seguenti articoli rimangono invariati

Art. 23 Zona del Nucleo storico di Palagnedra

1. La zona del nucleo storico di Palagnedra è destinata alla residenza e alle attività economiche non moleste.
... omissis

Art. 24 Zona del Nucleo storico di Moneto

1. La zona del nucleo storico di Moneto è destinata alla residenza e alle attività economiche non moleste.
... omissis

Art. 26 Zona del Nucleo storico di Bordei

1. La zona del nucleo storico di Bordei è destinata alla residenza e alle attività economiche non moleste.
... omissis



4.3 Aggiornamento di altri atti del PR

Il programma di realizzazione del PR non subisce alcuna modifica, in quanto la Variante non ha implicazioni dirette sugli investimenti del Comune. Gli oneri di gestione corrente, in particolare nell'applicazione e controllo della norma, non vanno oltre quanto già oggi assunto dal Comune.

Per quanto attiene la contenibilità del PR, non sono da considerare modifiche che incidono sulla SUL residenziale nel suo complesso, pur non potendo escludere che modifiche in un senso o nell'altro nella ripartizione delle SUL fra residenza primaria e secondaria potrebbero avere un certo influsso conseguente al diverso fabbisogno specifico di superfici per abitante. Si tratterebbe comunque di un'incidenza non sostanziale sui dati di contenibilità del PR stimati tramite il PR vigente. Si tenga presente che è in corso la verifica del dimensionamento ai sensi della scheda R6; eventuali misure che si rendessero necessarie a seguito di detta verifica verranno adottate nella procedura di Revisione generale del PR del Comune aggregato.



5 ATTI DI VARIANTE

Le NAPR vengono aggiornate con le modifiche descritte al Cap. 4. segnatamente:

- nuovo art. 21 bis delle norme d'attuazione del PR della Frazione di Intragna (NAPR);
- artt. 33 e 34 delle norme d'attuazione del PR della Frazione di Borgnone (NAPR);
- artt. 22bis e 27 delle norme d'attuazione del PR della Frazione di Palagnedra (NAPR).

Non sono proposte modifiche ai piani del PR.

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni sopra esposte.



Zona di pianificazione del 21.11.2016



AI

**COMUNE DELLE CENTOVALLI - ZONA DI PIANIFICAZIONE “promozione della residenza primaria”**

adottata dal Municipio con risoluzione n. 4062 del 14 novembre 2016 ai sensi degli art. 57 ss. LST (Legge sullo sviluppo territoriale del 21.6.2011), sentito il Dipartimento del territorio in data 14 novembre 2016.

Pubblicazione dal 21 novembre al 20 dicembre 2016 presso la Cancelleria Comunale.

Scheda descrittiva

Tipo d'intervento	Motivazioni	Effetti e rimedi giuridici
Zona di pianificazione (art. 59 LST)	La zona di pianificazione, definita ai sensi degli art. 57 ss. LST, è istituita allo scopo di poter elaborare una modifica del PR che permetta di verificare e impostare un'adeguata regolamentazione per la promozione della residenza primaria e dello sviluppo turistico in Valle in considerazione dell'elevata quota di residenze secondarie oggi presenti sul territorio comunale (ca. 65%) e a seguito dell'entrata in vigore il 1.1.2016 della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC) e relativa ordinanza, che non pongono vincoli alla trasformazione d'uso di edifici realizzati secondo in diritto previgente, ossia prima del 11.2.2012. L'applicazione delle citate misure si differenzia territorialmente: - per le zone edificabili della <u>Bassa Valle</u> (situate ad est della frazione di Corcapolo inclusa), la limitazione di trasformazione è assoluta in quanto in questi contesti da un lato la pressione sulle residenze primarie si è manifestata inequivocabilmente e dall'altro sono le aree in cui nell'ultimo decennio c'è stata la maggior crescita di insediamenti residenziali di carattere primario, a dimostrazione della loro particolare attrattiva e più facile accessibilità. A titolo eccezionale vengono inclusi anche i fmn. 2231, 2234, 2235 e 3066 in corrispondenza di diverse abitazioni primarie esistenti (cui si aggiungono alcuni altri mappali liberi costituenti la fascia lungo strada). Data la favorevole ubicazione a contatto del centro di Intragna e visto che si tratta di un comparto già urbanizzato è intenzione del Comune procedere con una proposta di assegnazione di questa fascia edificata lungo la cantonale alla zona edificabile residenziale; - per le citate zone edificabili dell'<u>Alta Valle</u>, nelle quali si è in presenza di una quota inferiore di residenze primarie e in cui questo tipo di insediamento è reso più difficoltoso a causa della meno favorevole accessibilità e della rarefazione dei servizi di prima necessità, per promuovere un equilibrato sviluppo turistico - anche in relazione ai progetti in gestazione in relazione al costituendo Parco nazionale del Locarnese - viene consentita la trasformazione in residenza secondaria a condizione che ne risultino delle	Nella zona di pianificazione, <u>delimitata nell'allegato grafico in scala 1:4'000</u>, è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione del territorio (art. 61 LST), in particolare non è ammessa la trasformazione da residenza primaria a residenza secondaria di qualsivoglia unità abitativa, salvo che nelle zone edificabili di Camedo, Borgnone, Costa, Lionza, Palagnedra, Moneto, Bordej, Rasa e Verdasio in cui sono ammesse trasformazioni in residenze secondarie a condizione che le stesse siano gestite in forma di letti caldi, ossia di "abitazioni sfruttate a scopo turistico" ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lit b. LASEC. La zona di pianificazione <u>entra in vigore con la sua pubblicazione</u> e resta in vigore fino all'evasione da parte del Legislativo comunale delle rispettive modifiche del PR, al più tardi <u>entro 5 anni</u> dall'entrata in vigore (art. 60 LST). Contro la zona di pianificazione è data <u>possibilità di ricorso</u> al Consiglio di Stato entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione; il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST). È legittimato a ricorrere chi dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv. 2 LST).
	"abitazioni sfruttate a scopo turistico" ai sensi della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), ossia dei cosiddetti letti caldi. In questo contesto, e in relazione alla Revisione del PR che sarà avviata prossimamente per concretizzare l'armonizzazione formale e materiale dei PR delle frazioni del Comune, l'obiettivo sarà incentrato sull'affinamento degli strumenti della pianificazione comunale al fine ricercare un migliore equilibrio e di evitare in particolare un'ulteriore proliferazione di residenze secondarie a scapito di quelle primarie, con conseguente impatto negativo sullo sviluppo socioeconomico del Comune. La zona di pianificazione mira inoltre ad evitare che nel frattempo si creino situazioni di pregiudizio in relazione alla reimpostazione degli indirizzi pianificatori suesposti ed alla loro successiva attuazione.	

Zona di pianificazione approvata dal Municipio con ris. mun. 4062 il 14 novembre 2016

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Ottavio Guerra

Il Segretario
Axel Benzonelli





Stato d'uso del parco alloggi di Centovalli nel 2025



A2

Situazione dati di dettaglio per comparti: dati REA 2025



REA 03.2025 ufficiali									BASSA VALLE	
Tipologie abitative	Golino		Intragna		Calezzo-Costa		Corcapolo		subtot Zed	
Abitazione primaria	116	75%	177	60%	40	34%	29	47%	362	58%
Abitazione secondaria	14	9%	32	11%	48	41%	22	35%	116	19%
Informazione mancante	24	16%	84	29%	29	25%	11	18%	148	24%
Totale	154	100%	293	100%	117	100%	62	100%	626	100%

REA 03.2025 ufficiali												
Tipologie abitative	Verdasio		Rasa		Pila		Camedo		Borgnone		Costa-Borgnone	
Abitazione primaria	8	21%	6	18%	3	15%	27	28%	5	22%	5	9%
Abitazione secondaria	14	36%	14	41%	11	55%	39	41%	15	65%	42	72%
Informazione mancante	17	44%	14	41%	6	30%	29	31%	3	13%	11	19%
Totale	39	100%	34	100%	20	100%	95	100%	23	100%	58	100%

REA 03.2025 ufficiali									ALTA VALLE	
Tipologie abitative	Lionza		Palagnedra		Bordei		Moneto		subtot Zed	
Abitazione primaria	9	22%	26	35%	10	26%	7	24%	106	24%
Abitazione secondaria	26	63%	26	35%	18	47%	18	62%	223	49%
Informazione mancante	6	15%	22	30%	10	26%	4	14%	122	27%
Totale	41	100%	74	100%	38	100%	29	100%	451	100%

REA 03.2025 ufficiali	Totale CENTOVALLI 2025					
Tipologie abitative	tot. Comune		totale Zed		totale fuori Zed	
Abitazione primaria	554	32%	468	43%	86	13%
Abitazione occupata in modo permanente	0	0%	0	0%	0	0%
Abitazione secondaria	826	47%	339	31%	487	73%
Informazione mancante	360	21%	270	25%	90	14%
Totale	1740	100%	1077	100%	663	100%



**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, 10.06.2025

Fabio Pedrina
Pianificatore ETHZ-NDS

Lea Ferrari
Pianificatrice ETHZ-MAS

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