Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1998)

Heft: 2

Artikel: Ticino : L' "inventario dei rustici"

Autor: Galfetti, Mauro

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957099

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Ticino: L' "inventario dei rustici"

▶ **Mauro Galfetti**

L'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), entrata in vigore il 2 ottobre 1989, completa la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 1980, in particolare per quanto riguarda la definizione dei "paesaggi con edifici e impianti degni di protezione" dove i cantoni possono autorizzare, a certe condizioni indicate nell'articolo 24 OPT, il cambiamento di destinazione di edifici tipici per il paesaggio se la conservazione della sostanza edilizia non può essere garantita altrimenti. L'ordinanza offre quindi un'agevolazione delle possibilità di riutilizzare i rustici anche mediante il cambiamento totale di destinazione. Le autorizzazioni presuppongono però tra l'altro che i comprensori vengano stabiliti localmente nel Piano direttore cantonale.

Le basi giuridiche

La legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990, al suo articolo 73, riprende le disposizioni federali (LPT e OPT), mentre la scheda di coordinamento 8.5 del Piano Direttore, approvate inizialmente dal Gran Consiglio il 22 giugno 1993 e, limitatamente alle esigenze poste per l'elaborazione dell'inventario comunale, anche dal Consiglio Federale il 27 giugno 1995, definisce i comprensori e il modo di procedere. Tuttavia nell'ambito della procedura di approvazione del PD, l'autorità federale ha evidenziato la necessità di porre dei correttivi alla scheda 8.5 con riferimento ai criteri di individuazione e delimitazione dei paesaggi degni di protezione. Tali correttivi sono stati approvati dal C.d.S. che ha adottato la modifica della scheda 8.5 del PD il 25 ottobre 1995. La sua entrata in vigore è ora subordinata alla decisione da parte del Gran Consiglio dei ricorsi presentati e dalla successiva approvazione del Consiglio Federale.

In pratica tutto il territorio del cantone è stato definito come paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ad eccezione delle superfici per l'avvicendamento culturale (SAC) e delle aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale, cantonale o regionale. A queste bisogna ancora togliere le zone pericolose, il bosco e le aree agricole degli alpeggi.

Per essere in regola con l'Ordinanza federale, il 19 dicembre 1990 il Consiglio di Stato ha deciso il blocco dei rustici. Ad eccezione delle trasformazioni a scopo agricolo e forestale, non vengono più rilasciate autorizzazioni per la trasformazione totale di rustici. I Comuni che vogliono designare dei rustici meritevoli di conservazione (nell'interesse della salvaguardia dei valori paesaggistici), permettendo così il loro cambiamento di destinazione, devono allestire un inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili (il cosiddetto, impropriamente, inventario dei rustici) e integrarlo nel piano regolatore.

L'inventario è dunque uno strumento di conoscenza del territorio il cui obiettivo più immediato è quello di disporre delle conoscenze per operare la scelta dei rustici meritevoli di conservazione, di quei rustici cioè che si ammette la trasformazione con cambiamento di destinazione anche totale. Esso è comunque anche l'occasione per poter raccogliere un'informazione dettagliata ed approfondita sulle trasformazioni del territorio che rappresenti la base conoscitiva per le future scelte del Comune, oltre ad essere chiaramente una documentazione storica che può servire da base per delle ricerche scientifiche.

L'inventario dei rustici

L'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è composto essenzialmente da 3 elementi: un piano generale, degli estratti dei piani catastali e una scheda per ogni edificio rilevato. Il piano generale riprende tutti gli elementi importanti del piano regolatore (il perimetro della zona edificabile, le zone di protezione delle sorgenti, le strade, i sentieri, ...) e del piano direttore (le SAC, le zone di pericolo, ...). Negli estratti dei piani catastali sono invece riportate le caratteristiche architettoniche degli edifici rilevati: il tipo di tetto (piode, tegole, coppi o altro) e altri elementi come fontane, teleferiche, posteggi, alberi

▶ **Mauro Galfetti, Architecto, FUS, Sezione pianificazione urbanistica Dipartimento del Terreno, Bellinzona**

singoli, eccetera. Le schede dei singoli edifici contengono tutte le informazioni sullo stato di conservazione (con le fotografie), l'utilizzazione attuale, la presenza di zone di pericolo o di protezione ed eventuali impianti per l'acqua potabile e lo smaltimento delle acque, ecc.
Nell'inventario si deve inoltre tenere presente che la caratteristica principale della maggior parte dei comprensori interessati da interventi di trasformazione di edifici meritevoli di conservazione è la loro multifunzionalità, che comprende aspetti agricoli, forestali, paesaggistici, turistico-ricreativi e naturalistici. Si vuole cioè evitare che la riutilizzazione dei rustici diventi il pretesto per interventi che non hanno nulla a che vedere con la conservazione del paesaggio e il principio della separazione fra aree urbanizzate e aree non edificabili. Un obiettivo da raggiungere, oltre al recupero della struttura edilizia, è anche il recupero territoriale delle aree in fase di rimboschimento o di degrado generale.

La valutazione degli edifici

Finora oltre centonovanta comuni (su un totale di duecentoquarantacinque, pari al 78%) per un totale di oltre 50'000 edifici hanno già presentato il loro inventario al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare e di questi centoventi (circa la metà) sono già stati approvati dal Consiglio di Stato. La prima valutazione concerne i nuclei di rustici che meritano di essere conservati nel loro assieme. Sono quei complessi emergenti nel paesaggio che formano una struttura edilizia unica, una trama architettonicamente valida e di pregio.

Illustrazione 1:
Esempio di edificio meritevole die conservazione dove é ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a)

Illustrazione 2:
Esempi di diroccatio non ricostruibili (categoria 2)

Illustrazione 3:
Edifici rustici già transformati (categoria 3)

Tabella 1:
criteri di valutazione

1. **Edifici meritevoli di conservazione (illustrazione 1)**
   a) edifici rustici finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è ammessa la trasformazione (con cambiamento di destinazione); *(10'907 ed. = 21,5%)*
   b) edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo meritevole per i quali è ammessa la ricostruzione (con cambiamento di destinazione); *(273 ed. = 0,6%)*
   c) edifici rustici particolari che vanno mantenuti nella loro destinazione attuale (grà, cappelle, mulini, canvetti, grotti, torchi, nevere, lavatoi, ...) nell'interesse generale di salvaguardare il contenuto, la tipicità e l'importanza storica della costruzione; *(2'974 ed. = 5,9%)*
   d) edifici rustici ancora utilizzati (o utilizzabili) a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale. *(2'894 ed. = 5,7%)*

2. **Edifici diroccati non ricostruibili (illustrazione 2)**
   Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione in quanto non appartengono a nuclei di rustici meritevoli di conservazione. *(7'596 ed. = 15,0%)*

3. **Edifici rustici già trasformati (illustrazione 3)**
   Edifici rustici che hanno già subito importanti modifiche per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria o di recupero di parti originali. *(7'152 ed. = 14,1%)*

4. **Altri edifici rilevati**
   Tutti gli altri edifici esistenti sul territorio quali case d'abitazione, costruzioni agricole non tradizionali, autorimesse, baracche, capannoni, eccetera. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristi-

Inventar der rustici: Grundlage zur Beurteilung von Umnutzungen schützenswerter Bauten

Im Tessin werden die meisten Flächen ausserhalb der Bauzonen als "Landschaften mit schützenswerten Bauten" mit der Möglichkeit der standortgebundenen Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude ausgeschieden (Art. 24 Abs. 2 RPV). Kommunale Bauverordnungen verlangen die Berücksichtigung lokaler Baucharakteristiken und ursprünglicher Typologien.

Ein "Rustico-Inventar" wird über alle Bauten ausserhalb Bauzonen erstellt: Übersichtsplan (Teil des Zonenplans), Katasterausschnitte mit detaillierter Darstellung (Form und Materialien) sowie Karteiblätter mit Photo, Erhaltungszustand, Nutzung, Erschliessung, Versorgung, Gefahren... Für Dreiviertel der Tessiner Gemeinden liegen diese Inventare vor.

Die 50'000 Gebäude wurden nach Erhaltenswürdigkeit so zugeordnet

1. *Schützenswerte Bauten: (Abb. 1)*
   a) früher bäuerliche, zur Erhaltung umnutzbare Bauten (21.5%);
   b) verfallene, als Teil schützenswerter Gruppen ausbau- und umnutzbare Bauten (0.6%);
   c) Spezifische, deshalb erhaltenswerte Bauten der Landschaft (5,9%);
   d) Bauten beizubehaltender landwirtschaftlicher Nutzung (5,7%);
2. *Verfallene, nicht zu einer Gruppe gehörende Bauten ohne übergeordnetes Interesse (15%); (Abb. 2)*
3. *Schon umgenutzte rustici: Unterhalt und Wiederaufbau originaler Teile ist möglich (14%); (Abb. 3)*
4. *Alle anderen Bauten, darunter schon vollständig umgebaute ehemalige rustici (37,2%).*

In questi comparti, in quanto ancora originali e ben conservati, può essere ammessa la ricostruzione di edifici diroccati a condizione che le indicazioni per la ricostruzione della struttura d'assieme e la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche siano chiaramente definite nelle norme di attuazione del piano regolatore.

Negli altri gruppi, che fin dalle origini non sono stati strutturati con criteri basati su principi di vita comunitaria o che nel tempo hanno subito importanti trasformazioni senza tener conto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, così come per gli edifici isolati non è invece ammessa la ricostruzione di diroccati. Il concetto di diroccato, specificata dall'articolo 29 cpv. 2 del Regolamento della LALPT, non permette di tollerare la ricostruzione (nell'ambito dell'articolo 24 cpv. 2 LPT) di fabbricati il cui deperimento esclude ragionevolmente un ripristino. Infatti, le opere in rovina, inutilizzabili e destinate alla demolizione, non sono poste a beneficio della protezione della situazione acquisita offerta dall'art. 24 cpv. 2 LPT. Tale garanzia, il cui scopo è la salvaguardia degli investimenti, cessa allorché la durata di vita di un edificio o impianto è trascorsa. Ciò si avvera quando il valore investito in una costruzione non è stato tutelato con periodiche manutenzioni o adeguamenti alle nuove esigenze, in altre parole, quando dal profilo tecnico, la costruzione è divenuta suscettibile di demolizione.

Le singole costruzioni vengono suddivise in quattro categorie (vedi tabella 1): gli edifici meritevoli di conservazione, i diroccati non ricostruibili, gli edifici già trasformati e gli altri edifici rilevati.

La gestione agricola

Accanto alle SAC, dove il cambiamento di destinazione non è ammesso, i Comuni dovranno agire con la massima prudenza anche nelle zone con terreni idonei alla foraggicoltura. La trasformazione di rustici può essere autorizzata solo a condizione che non vi siano conseguenze negative sull'attività agricola e dovrà comunque essere subordinata a precise condizioni quali l'obbligo della gestione dei fondi e il divieto di erigere recinzioni fisse che non siano in consonanza con lo sfruttamento agricolo del fondo.

L'attribuzione di un rustico alla categoria degli edifici utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale non significa necessariamente che non potrà mai essere trasformato. Nel caso di cambiamenti importanti come la costruzione di una nuova stalla o la cessazione dell'attività agricola, la valutazione potrà essere rivista.

La trasformazione

La riattazione o la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione richiede in ogni caso la presentazione di una domanda di costruzione, dove gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio. I progetti devono prevedere un sistema di smaltimento compatibile con le esigenze della protezione delle acque e considerare eventuali rischi idrogeologici e valangari. In ogni modo nelle zone soggette a pericoli naturali le domande di costruzione devono essere corredate da una perizia geologica.

L'autorizzazione a riattare un rustico non da nessun diritto ad eseguire accessi carrozzabili, neanche in futuro. La trasformazione non deve, di principio, comportare aggiunte. Nuove aperture dovranno assumere le dimensioni di quelle degli edifici esistenti tipici della zona e comunque non pregiudicare elementi strutturali caratteristici dell'edificio. L'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde e la loro sporgenza vanno mantenuti. Per la copertura del tetto è auspicabile che i Comuni prevedano l'unitarietà dei materiali, non solo nei nuclei, ma anche per gli edifici sparsi. La sistemazione del terreno circostante deve essere impostata sul mantenimento dell'aspetto fisico esistente, in particolare vanno mantenuti terrazzamenti, muri a secco e altri manufatti tradizionali esistenti.

Tutte queste indicazioni vanno riassunte in una norma di piano regolatore (basata su direttive generali elaborate dal Comune a seconda delle tipologie e delle destinazioni degli edifici) che, con l'inventario, sarà adottata dal Consiglio Comunale o dall'Assemblea Comunale e approvata dal Consiglio di Stato. È importante che la norma sia discussa a fondo, se possibile di fronte ad esempi concreti. ■