

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

COMUNE DI BUSENO

**COMPLETAMENTO DELLA
PIANIFICAZIONE LOCALE "MONTI DI SAN CARLO"**

Rapporto

(Ottobre 1998/giugno 2000)

Completamento pianificazione locale "Monti di San Carlo"

1. Motivi per la revisione della pianificazione Monti di San Carlo

Con decisione del 7 dicembre 1993, protocollo no. 3071, il Governo cantonale ha approvato la pianificazione locale "Monti di San Carlo" con riserve e condizioni. In particolare il Governo ha deciso quanto segue:

- il Comune di Buseno deve elaborare un piano generale delle strutture
- finché non sarà elaborato il piano richiesto, il Comune non può rilasciare delle licenze edilizie per la trasformazione di stalle.

In pratica la decisione del Governo dà al Comune la facoltà di rilasciare dei permessi di costruzione, ma il campo d'azione del Comune è molto ristretto, poiché la gran parte degli edifici ancora da ristrutturare a "Monti di San Carlo" sono delle stalle. Di conseguenza il Comune non può fare a meno di completare la pianificazione locale così come richiesto dal Governo.

Il Governo nella sua decisione si basa sul piano direttore cantonale 'zone di conservazione', il quale esige che la strutturazione delle zone di conservazione venga definita in modo dettagliato tramite lo strumento del piano generale delle strutture. Da una parte si vuole dare la possibilità di trasformare delle stalle inutilizzate in case di vacanza però dall'altra parte i Comuni devono garantire tramite una pianificazione accurata che il paesaggio e la sostanza architettonica d'importanza storico-culturale venga effettivamente ben conservata.

2. Contenuto del completamento della revisione

2.1 Inventario 1:500

Nell'ambito di un sopralluogo, alla presenza di un rappresentante dell'Autorità edilizia, gli inventari già esistenti (inventario fotografico P. Borella 1984/1992, inventario D. Widmer/Pro Campagna 1995, Inventario Giudicetti/Cereghetti 1994/95) sono stati verificati. Il contenuto degli inventari è quindi stato riassunto e rappresentato in modo semplice e facilmente comprensibile in un unico piano d'inventario in scala 1:500. Lo scopo del piano d'inventario è quello di riassumere, visualizzare e valorizzare gli elementi esistenti al momento dell'inventarizzazione. In particolare l'inventario distingue da una parte gli elementi originali, testimoni della cultura del luogo, e dall'altra parte quelli non originali o mal concepiti che deturpano il paesaggio e l'insediamento.

Il piano d'inventario, unitamente agli inventari già esistenti, è una base indispensabile per la determinazione di misure pianificatorie e per la definizione di norme di legge. Per i proprietari l'inventario non è vincolante. Esso serve loro come base per l'elaborazione di progetti di costruzione. All'Autorità edilizia l'inventario serve per l'esame delle domande di costruzione.

2.2 Piano generale delle strutture 1:500

Il piano generale delle strutture è vincolante per chiunque. Esso traduce in forma concentrata i contenuti più importanti dell' inventario in norme pianificatorie. Il piano generale delle strutture comprende le seguenti norme:

a. Sostanza degna di protezione

Gli edifici degni di protezione sono, a parte la chiesa, delle cascine, torbe o piccoli edifici di particolare interesse architettonico o storico-culturale. Si tratta di edifici tipici, ben strutturati e ben conservati. Essi vanno protetti in modo integrale.

Alcuni alberi di particolare bellezza e importanza per l' aspetto dell' insediamento sono stati definiti come elementi da proteggere. L' abbattimento di questi alberi è possibile soltanto se essi vengono sostituiti allo stesso posto.

b. Elementi da risanare

Gli elementi da risanare non possono essere rinnovati. Essi devono essere ristrutturati o asportati nel momento in cui il proprietario intende eseguire delle opere di costruzione di qualsiasi carattere ad edifici o impianti situati sulla parcella di sua proprietà. Sarà quindi il proprietario stesso (ad eccezione di casi particolari) a decidere quando vorrà eseguire le opere di risanamento prescritte dal piano generale delle strutture. Si tratterà di un momento in cui il proprietario è interessato a ricevere una licenza edilizia dal Comune, per cui sarà meglio disposto ad eseguire le opere di risanamento richieste. Questo sistema semplifica sensibilmente il lavoro delle Autorità e rende meglio accettabili le imposizioni per i diretti interessati. In particolare si tratta delle seguenti misure:

- Gli edifici con forma deturpante da adattare hanno delle dimensioni o proporzioni non confacenti alla tipologia del luogo. Si tratta in particolare di due nuovi edifici e di due aggiunte che non si inseriscono nelle strutture esistenti. La forma di questi edifici deve essere adattata per quanto riguarda le proporzioni alla tipologia del luogo.
- Le facciate deturpanti da adattare non corrispondono in parte o nell' insieme all' architettura del luogo. Di regola si tratta di facciate con una configurazione insufficiente per quanto riguarda la disposizione, la forma e le dimensioni delle aperture, la costruzione, il materiale o il colore della facciata.
- Gli edifici deturpanti da demolire sono di regola dei piccoli nuovi edifici atipici (gabinetti, ripostigli ecc.) sparsi sul territorio o accostati agli edifici principali.
- Le recinzioni deturpanti da demolire sono anch' esse degli elementi atipici. Originariamente a Monti di San Carlo non esistevano delle recinzioni ad eccezione di quelle per piccoli orticelli. Si tratta di elementi cittadini e non si adattano all' aspetto di un paesaggio rurale come quello di Monti di San Carlo.

c. Nuove costruzioni / aggiunte

- Di regola quando vengono delimitate delle zone di conservazione deve essere garantita la regolare coltivazione del terreno agricolo, anche dopo la trasformazione delle vecchie stalle, senza dover ricorrere alla costruzione di nuovi edifici agricoli. Le vecchie stalle non sono adatte per un' utilizzazione a scopo agricolo. Per ovviare a questo problema il piano generale delle strutture designa d' intesa con l' Ufficio di pianificazione un' area dove possono essere costruite delle nuove stalle. La costruzione di tali edifici è sottoposta alla procedura di approvazione per edifici e impianti fuori delle zone edificabili.

- Gli edifici secondari riservati a un' utilizzazione specifica quali gabinetti, ripostigli o legnaie sono da riservare per lo scopo prestabilito e non possono quindi essere utilizzati per scopi abitativi.
- L' ubicazione per nuove costruzioni secondarie indica il luogo dove l' Autorità edilizia può autorizzare delle costruzioni secondarie da utilizzare in primo luogo come gabinetti a secco e in secondo luogo come ripostigli o legnaie. Queste costruzioni devono essere accessibili dall' esterno e devono rispettare le norme di strutturazione prescritte dalla legge edilizia.

3 Legge edilizia

La legge edilizia descrive le norme di legge necessarie per l' applicazione del piano generale delle strutture. Il suo contenuto corrisponde alle norme descritte nel capitolo 2 (piano generale delle strutture).

4 Procedura

Il progetto di revisione è stato esposto pubblicamente dal 3 aprile al 4 maggio 2000. In data 3 aprile 2000 il progetto è stato presentato agli interessati nell' ambito di una serata informativa.

Durante il periodo di esposizione i cittadini come pure i diretti interessati hanno avuto la possibilità di inoltrare osservazioni e di formulare delle proposte. Diversi interessati hanno fatto uso di questa possibilità. L' Autorità edilizia ha esaminato e risposto in forma scritta a tutte le osservazioni e le proposte inoltrate.

In base alle osservazioni inoltrate sono state apportate i seguenti cambiamenti ai mezzi pianificatori:

Piano generale delle strutture

- Adattamenti di alcuni vincoli di demolizione
- Stralcio di tutti i balconi con vincolo di demolizione
- Adattamenti di alcune ubicazioni per corpi aggiunti

Legge edilizia

- Aumento della superficie per corpi aggiunti da 4 m² a 6 m²

Coira, ottobre 1998/giugno 2000

Studio di pianificazione
Stauffer & Studach AG