

**Criteri per designare le costruzioni e gli impianti
degni di protezione ai sensi dell'articolo 24d
capoversi 2 e 3 LPT e dell'articolo 39 capoversi
2 e 3 OPT**

All'elaborazione del presente testo hanno collaborato:

Regula Marbach, Federazione svizzera degli urbanisti (FSU)

Philipp Maurer, Lega svizzera del patrimonio nazionale (LSP)

Willi Meyer, Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio (UFARP)

Raimund Rodewald, Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio (FP)

Necessità di criteri

Scelta	Per poter stabilire quali edifici e quali impianti siano degni di protezione occorrono determinati criteri. I criteri elencati di seguito servono appunto a designare, fra tutti gli edifici e impianti che si trovano fuori delle zone edificabili, quelli di cui è possibile cambiare la destinazione. Se la destinazione di tali edifici o impianti potrà poi essere effettivamente mutata, dovrà essere deciso alla luce delle condizioni di cui all'articolo 24d capoverso 3 LPT o all'articolo 39 capoverso 3 OPT.
Trasparenza	Nel determinare il carattere degno di protezione non conta la sensibilità del singolo: sono invece determinanti le conoscenze degli esperti. Secondo l'esperienza, il giudizio e la valutazione tecnici devono essere comprensibili e l'interesse pubblico deve essere condivisibile. In tal modo si crea chiarezza e si facilita la valutazione delle domande concrete di cambiamento di destinazione.

Oggetti protetti

Edifici e impianti	Possono essere oggetti protetti: a) edifici e impianti in quanto oggetti singoli o gruppo edilizio (insieme); la sostanza edilizia, la storia e la destinazione tramandata ne stabiliscono il valore; designati come <i>valore proprio</i> .
Paesaggi rurali	b) edifici e impianti in quanto oggetti singoli o insieme che costituiscono elementi importanti del paesaggio rurale e insieme ai loro dintorni paesaggistici un'unità di pregio; il valore dei paesaggi rurali è dunque dato dagli edifici e impianti che vi si trovano; se tali costruzioni dovessero andare in rovina o essere distrutte, il paesaggio rurale perderebbe il suo valore caratteristico; designati come <i>valore paesaggistico</i> .

Criteri

Gli oggetti di pregio sotto il profilo della protezione della natura e del paesaggio sono dapprima selezionati a livello comunale, cantonale e nazionale in base a caratteristiche quali la rarità, la singolarità, la bellezza e l'idoneità allo svago.

Per stabilire se gli edifici e gli impianti siano degni di protezione valgono i seguenti criteri:

Valore edilizio

Valore proprio, derivante dall'edificio	Il <i>valore proprio</i> di un edificio o di un impianto dipende dal tipo di costruzione, dalla qualità architettonica, dalle tecniche utilizzate dagli artigiani, dallo stato di conservazione, dall'età e dalla rarità. Il carattere degno di protezione va quindi definito secondo i noti principi per oggetti singoli relativi ai monumenti storici. Di norma vanno applicati gli stessi criteri utilizzati per la messa sotto protezione di edifici e impianti nelle zone edificabili. Il valore di protezione così stabilito deve essere conservato nonostante il cambiamento di desti-
---	--

nazione; detto in altre parole: tanto più il valore dell'oggetto è alto, tanto meno si può intervenire sulla sua sostanza.

Valore paesaggistico,
derivante dal paesaggio

Il *valore paesaggistico* di un edificio o di un impianto dipende dal suo rapporto spaziale con un insieme, un insediamento o il paesaggio.

Il carattere degno di protezione va quindi definito in funzione del paesaggio. Visto che insieme agli edifici e agli impianti si tratta di proteggere in ugual misura e nel contempo anche il paesaggio, entrano in considerazione soltanto zone con un elevato valore estetico-paesaggistico. E all'interno di tali zone soltanto gli edifici e gli impianti che creano tale valore o che comunque vi contribuiscono in modo determinante. In tale contesto un elemento essenziale è dato dalla coltivazione tradizionale dei terreni circostanti. Il nesso funzionale fra gli edifici e il paesaggio va conservato.

Il valore proprio e il valore paesaggistico possono essere complementari.

Valore storico

Testimonianza

Il valore storico comprende le relazioni con un evento o con una personalità.

Valore legato all'utilizzazione

Leggibilità

Il genere e la portata dell'utilizzazione tramandata di edifici destinati all'economia agricola (e di edifici del commercio rurale) sono spesso differenti da regione a regione. La coltivazione del suolo, influenzata in modo diverso dalla natura del territorio e dalla cultura, si mostra spesso nei particolari della costruzione. Venendo a sparire le forme tradizionali di coltivazione, a testimonianza delle utilizzazioni del passato vi sono soltanto gli edifici e gli impianti rimasti. Quanto più le utilizzazioni tramandate sono leggibili negli edifici e negli impianti, tanto più tali oggetti vanno classificati di pregio. Ne consegue che il cambiamento di destinazione di edifici destinati esclusivamente all'economia agricola in edifici d'abitazione comporta, nella maggior parte dei casi, una perdita della leggibilità e non è compatibile con l'idea di protezione.

Criteri differenziati

In riferimento alla prassi consolidata della protezione nei settori dei monumenti storici, della natura e del paesaggio, i Cantoni devono elaborare criteri idonei, specifici alle regioni e alle funzioni, senza tuttavia ledere il principio giuridico dell'uguaglianza di trattamento.

Condizioni per il cambiamento di destinazione

Gli edifici e gli impianti nonché i paesaggi rurali, che sono iscritti in un inventario, vanno valutati sotto il profilo della conservazione e dell'utilizzazione. È opportuno distinguere fra vari gradi di conservazione:

Conservazione integrale

Il valore di protezione degli edifici e degli impianti non deve essere diminuito da un cambiamento di destinazione e la loro idoneità per la nuova utilizzazione deve essere chiaramente dimostrata.

Edifici e impianti degni di protezione

Le modifiche strutturali ammesse dipendono dal valore proprio. Molti piccoli edifici destinati all'economia agricola come granai, fienili ecc. possono essere conservati soltanto in modo integrale, vale a dire senza modifiche strutturali e senza cambiamento di destinazione. Le utilizzazioni tramandate, che sono in diretta relazione con gli edifici e gli impianti, devono poter essere proseguite, fermo restando che è possibile un adeguamento alle attuali forme di coltivazione. In singoli casi può essere auspicata una conservazione sotto forma di museo, a scopo di documentazione.

Conservazione della struttura edilizia

Sono ammesse lievi modifiche strutturali. Le utilizzazioni tramandate devono però restare leggibili. L'aspetto esterno va conservato, per quanto possibile, allo stato originario. Per gli edifici protetti in quanto monumenti storici, va conservato anche l'interno (struttura portante, disposizione dei locali, arredamento dei locali ecc.). Le ristrutturazioni e le costruzioni aggiuntive che disturbano o deturpano vanno rimosse.

Conservazione del paesaggio rurale

Per gli edifici e gli impianti di pregio paesaggistico occorre a) determinare il carattere degno di protezione del paesaggio e b) integrare il nesso funzionale fra gli edifici e il paesaggio.

Un cambiamento di destinazione non deve sminuire il valore di protezione degli edifici. Le nuove utilizzazioni devono inoltre promuovere o permettere di raggiungere gli obiettivi di conservazione e sviluppo del paesaggio in questione. Questo è possibile se

a) le nuove utilizzazioni continuano a essere di tipo agricolo e quindi necessarie sotto il profilo della conservazione del paesaggio rurale; oppure

b) il cambiamento di destinazione degli edifici assicura la conservazione del paesaggio rurale (p.es. quando la nuova utilizzazione è più vicina all'agricoltura o è di natura a proteggere il paesaggio); e in entrambi i casi se

c) il cambiamento di destinazione non comporta interventi edili che nuocciono all'edificio o al paesaggio rurale. Di norma gli edifici destinati esclusivamente all'economia agricola non si prestano a una modifica in edifici d'abitazione.

Nessuna nuova urbanizzazione

Il cambiamento di destinazione di edifici e impianti degni di protezione non deve comportare nuove urbanizzazioni. D'altra parte il fatto che siano già disponibili delle infrastrutture non è sufficiente a conferire alcun diritto a un'autorizzazione a procedere all'auspicato cambiamento di destinazione.

Terreno circostante

In parecchi casi, la sistemazione dei terreni circostanti a edifici non utilizzati è lesiva o addirittura contraria alla natura stessa del paesaggio rurale. Pertanto sono in particolare da evitare piazzole antistanti di una certa importanza allestite con materiali estranei al luogo, recinzioni, dispositivi fissi per lo svago all'aperto, aste per bandiere e piante estranee al luogo. I cambiamenti di destinazione possono però fornire l'occasione per effettuare miglioramenti: possono permettere di eliminare edifici annessi o parti che disturbano. Una cura particolare va dedicata alla scelta dei materiali, dei colori e della lavorazione.

Modo di procedere

Permettere una visione globale

Innanzitutto è indispensabile allestire inventari mirati relativi alle zone nelle quali sono possibili cambiamenti di destinazione. Soltanto la conoscenza di tutti gli edifici esistenti permette di valutare in modo oggettivo il carattere degno di protezione nei singoli casi e di garantire l'uguaglianza di trattamento giuridico. In questo modo si evita anche di dimenticare oggetti importanti o di fissare in modo errato il metro di misura per i confronti.

Utilizzare la documentazione di base esistente

Molta documentazione di base è già disponibile e può essere utilizzata: gli inventari federali dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP), degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), l'elenco dei beni culturali; gli inventari cantonali dei beni culturali e dei monumenti naturali protetti, dei paesaggi, degli insediamenti; gli inventari comunali; nonché studi scientifici e altri inventari. Spesso dunque i censimenti esistono già; devono però essere analizzati sotto un nuovo profilo.

Si tratta pertanto di costruire sulle basi pianificatorie esistenti e di completarle in modo mirato a seconda della tematica.

Dare l'avvio alla pianificazione settoriale o utilizzare il piano direttore

Le domande dove, come e in che misura è permesso procedere a un cambiamento di destinazione o a modifiche edilizie possono, per esempio, trovare la risposta nel quadro di una pianificazione settoriale. I contenuti di una tale pianificazione potrebbero essere: la caratterizzazione della zona, l'inventario degli edifici e impianti da proteggere, la valutazione della compatibilità di cambiamenti di destinazione e di modifiche edilizie con gli obiettivi della protezione e dello sviluppo, la preparazione di raccomandazioni relative alla procedura di autorizzazione.

Con il piano direttore, e grazie alla visione globale che assicura, si possono considerare in modo mirato le peculiarità proprie di una zona. Infatti, a titolo di esempio, la compatibilità di modifiche edilizie a grandi edifici del Giura o dell'Altipiano va valutata in modo differente da quella a piccoli edifici delle Prealpi o delle Alpi.

Informare

L'informazione dei potenziali committenti in merito alle possibilità e ai limiti del cambiamento di destinazione è importante. Soltanto chi conosce il valore di un edificio o di un impianto, dimostra di norma anche la necessaria comprensione per la sua conservazione. Nell'ambito della procedura di autorizzazione occorre pertanto sfruttare le domande preliminari e le possibilità, che sono spesso offerte, di consulenza sulla tutela degli edifici e del paesaggio.

Condizioni per il cambiamento di destinazione di edifici e impianti

	Legge sulla pianificazione del territorio art. 24d cpv. 2 e 3	Ordinanza sulla pianificazione del territorio art. 39 cpv. 2 e 3
Campo d'applicazione territoriale	fuori delle zone edificabili	
Campo d'applicazione tecnico	edifici e impianti esistenti	edifici esistenti
Oggetto	cambiamento dello scopo, cambiamento di destinazione	
Condizioni (cumulative)		
• Carattere degno di protezione	edifici e impianti degni di essere protetti	paesaggio ed edifici degni di essere protetti come un'unità
• Messa sotto protezione	edifici e impianti messi sotto protezione dalle competenti autorità	paesaggio ed edifici messi sotto protezione nella pianificazione d'utilizzazione
• Conservazione di edifici e impianti	conservazione duratura non altrimenti garantita	conservazione duratura degli edifici garantita solo dal cambiamento di destinazione carattere particolare del paesaggio dipendente dalla presenza degli edifici
• Perdita della funzione	edificio o impianto non più necessario allo scopo antecedente	edifici non più necessari allo scopo antecedente
• Piano direttore cantonale		criteri sul carattere degno di protezione di paesaggio ed edifici figurano nel piano direttore cantonale
• Idoneità	idoneo per l'utilizzazione prevista	
• Edifici sostitutivi	non comporta alcun edificio sostitutivo che non sia necessario	
• Aspetto esterno	resta sostanzialmente immutato	
• Struttura edilizia basilare	resta sostanzialmente immutata	
• Urbanizzazione	necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente	
• Costi d'infrastruttura	tutti i costi d'infrastruttura causati dal cambiamento di destinazione sono ribaltati sul proprietario	
• Coltivazione agricola	non minacciata nei fondi circostanti	
• Interessi preponderanti	non se ne oppone alcuno	

