



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti  
ai sensi della Scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale  
Approvazione - art.48 LALPT

# **PUC - PEIP**

## **Rapporto di pianificazione**



## Introduzione

La separazione tra comprensorio edificabile e comprensorio non edificabile è uno dei principi fondamentali della Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). Pertanto, il diritto di abitare fuori della zona edificabile rimane riservato ad una cerchia relativamente ristretta di persone. L'art. 24 LPT formula i principi per le eccezioni relative agli edifici e agli impianti fuori delle zone edificabili. In questo ambito, si pone la questione degli edifici non più necessari all'utilizzazione originale. L'art. 24d LPT offre ai Cantoni la possibilità, in casi determinati, di prevedere cambiamenti completi d'utilizzazione. Soltanto edifici e impianti che rispondano ad esigenze severe possono beneficiare però di tali possibilità di cambiamento completo d'utilizzazione. Spetta inoltre ad ogni Cantone decidere se fare uso di tali possibilità, tenendo conto, ciascuno, delle sue particolarità. In ogni caso, il diritto cantonale può autorizzare il cambiamento totale di destinazione di questi edifici e impianti solo se sono stati posti sotto protezione dall'autorità competente e la loro conservazione, a lungo termine, non può essere assicurata in altro modo.

Nel campo d'applicazione dell'art. 24 LPT, l'art. 39 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) specifica le condizioni per trasformare la destinazione di edifici che già servivano a scopi di sfruttamento agricolo e farne anche edifici per scopi abitativi. Le possibilità offerte dagli articoli 24 LPT e 39 OPT, tuttavia, non coprono tutta la globalità del territorio.

Esse sono applicabili unicamente a comprensori qualificati e nel rispetto di determinate condizioni quadro pianificatorie. In particolare, l'art. 39 OPT permette ai Cantoni di autorizzare, siccome d'ubicazione vincolata, la modifica dell'utilizzazione di edifici esistenti, protetti perché elementi tipici del paesaggio, a condizione che il paesaggio e gli edifici formino un'unità degna di protezione e siano stati posti sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione. Non basta però che l'edificio benefici di uno statuto formale di protezione. Occorre anche verificare nello stadio della procedura d'autorizzazione di costruzione se la protezione sia materialmente giustificata. Per questo motivo, il testo di legge utilizza la formulazione «degni di protezione» e chiede che il piano direttore cantonale contenga i criteri per la valutazione.

In questo quadro pianificatorio, la Scheda di coordinamento 8.5 di Piano direttore *Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione* persegue la duplice finalità di delimitare in modo univoco l'essenziale componente rurale tradizionale del paesaggio prealpino e di permettere, anche mediante il cambiamento della loro destinazione, il mantenimento e la valorizzazione di quegli edifici che ne costituiscono parte integrante. La tutela di questi edifici è dunque funzionale alla tutela del paesaggio in cui sono inseriti e si espleta ai sensi dell'art. 39 OPT.

Il Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) è parte integrante dell'attuazione degli obiettivi della Scheda di coordinamento 8.5 di Piano direttore. Insieme agli Inventari comunali degli edifici situati fuori dalle zone edificabili - che indicano quali edifici sono degni di protezione e quali non lo sono - ne costituisce lo strumento di attuazione.

L'allestimento degli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, previsti dalla Scheda 8.5, è stato sollecitato dal Consiglio di Stato con risoluzione governativa n. 10'362 del 19 dicembre 1990 ai Comuni interessati, quale primo strumento per l'applicazione dell'art. 39 OPT.

L'Inventario è l'atto pianificatorio che designa gli edifici meritevoli di conservazione e, tra questi, quelli che sono degni di protezione e quindi potenzialmente soggetti alla possibilità d'autorizzazione edilizia per il cambiamento di destinazione.

**Il PUC-PEIP completa l'impianto pianificatorio per l'applicazione della Scheda 8.5 di Piano direttore, predisponendo la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti e il relativo dispositivo normativo, garantendone una delimitazione unitaria.**

Il PUC-PEIP prende origine nell'ambito dei lavori della specifica Commissione di esperti a livello cantonale (detta in seguito Commissione), istituita dal Consiglio di Stato il 3 dicembre 2002 con risoluzione governativa n. 5'767 ed incaricata dell'applicazione della scheda 8.5 del PD.

**Il PUC-PEIP e gli Inventari costituiscono dunque, congiuntamente, la base pianificatoria per la concessione della licenza edilizia** ai sensi dell'art. 39 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT), per la trasformazione di edifici tipici del paesaggio situati all'esterno della zona edificabile.

## Contesto storico culturale

“Tutti dovrebbero sapere com'era un tempo la vita sui monti. In sintesi: *fam, füm e frecc*. Il mangiare era poco e sempre quello. Non vi era luce né acqua in casa. Con il maltempo sgocciolava dal tetto perché nessun coperto di piode è mai stato stagno. Dentro: *promiscuità, angustia ed odori*. Con qualsiasi tempo e a qualsiasi ora cacare ed orinare fuori, accosciati sull'orlo del pendio, e pulirsi con una foglia. Le costruzioni nella loro arcaica necessaria bellezza erano frutto della penuria e della fatica. Pietre, pietre e un po' di legno. Donne e uomini instancabili camminatori e portatori di pesi, lavoravano da stelle a stelle consolandosi con infiniti *pater-ave-gloria* (le donne) e *morigerate bestemie* (gli uomini).”

Tita Carloni, architetto.

### Cenni storici

Non esiste nessun documento sulle origini del paesaggio rurale, nessuna testimonianza scritta che ci permetta di stabilire le dinamiche che hanno portato alla colonizzazione del territorio montano. L'ipotesi più attendibile si basa sulla correlazione tra incremento demografico e bonifica dei terreni montani.

Prima del XIII secolo, la popolazione delle valli alpine era poco numerosa e costituita per lo più da pastori. Il territorio montano era di conseguenza caratterizzato da pascoli comunitari, dove uomini e animali trovavano riparo in rifugi di fortuna, come possono esserlo, ad esempio, gli *splüi*. Il primo notevole aumento della popolazione su tutto l'arco alpino avvenne nel corso del XIII secolo. I primi statuti comunitari, come pure numerose chiese e oratori, sia nei villaggi che sui monti più bassi, risalgono infatti a quell'epoca: due indicatori abbastanza certi del fatto che le comunità alpine passarono, proprio in quel periodo, ad un sistema di vita più stabile.

Si può quindi ipotizzare che l'inizio della bonifica dei terreni sui monti debba risalire al XIII secolo e che il processo insediativo sia avvenuto per famiglie o per gruppi familiari. Si iniziava, di regola, con la costruzione di recinti in pietra a delimitazione della proprietà privata utilizzando le pietre che ingombravano il suolo e con la costruzione dei primi edifici, che, come dimostrano, ad esempio, le analisi dendrocronologiche della Val Malvaglia, erano prevalentemente in legno. Questo primo tipo di paesaggio era dunque caratterizzato da *isole prative* recintate con qualche edificio in pietra (lo zoccolo) e legno al loro interno. Strutture del territorio che si ritrovano ancora oggi sia sui monti che accanto a determinati villaggi: l'unico cambiamento, rispetto a 700 anni fa, è la ricostruzione degli edifici.

Il secondo importante aumento di popolazione che ha coinvolto l'intero arco alpino si colloca tra la fine del XIV e il XV secolo. Le diverse opere di ampliamento che hanno interessato numerose chiese nel corso del XV secolo come pure i diversi edifici in legno e in pietra (dimore, torbe, stalle) conservate fino ai nostri giorni e datati, secondo l'analisi dendrocronologica, al XV secolo ne sono una testimonianza sicura. Questa seconda importante crescita demografica coincise con una sempre maggiore estensione dei terreni bonificati e con la diffusione dell'utilizzo della pietra quale materiale da costruzione. In breve tempo si giunse ad una colonizzazione completa del territorio montano, dove la superficie dei terreni bonificati raggiunse il massimo dell'estensione e dove diversi *maggenghi* erano insediamenti abitati permanentemente.



A partire dal XVI secolo appaiono numerose date di edificazione su costruzioni in pietra sia nei villaggi come nelle stazioni più elevate a conferma di un'estensione al limite del possibile delle zone coltivate. Tale situazione restò praticamente invariata fino alla metà del XIX secolo, dove è nuovamente riscontrabile un marcato aumento dell'attività edificatoria, riconducibile però, non a un incremento demografico, bensì al fenomeno dell'emigrazione oltremare. Infatti, come si usava il denaro mandato dagli emigranti per costruire in paese, così si faceva sui monti e sugli alpi.

Gli ultimi edifici rurali ad essere edificati in modo tradizionale risalgono alla fine della seconda guerra mondiale. Tali manufatti sono, di fatto, per tipologia e tecnologia costruttiva, esattamente come quelli seicenteschi e rappresentano l'espressione di una cultura custodita e tramandata sapientemente di generazione in generazione. Questa tradizione ha così sviluppato un'architettura di gran forza formale, sia nelle tipologie che nella tecnologia costruttiva. I materiali sono sfruttati rigorosamente secondo le loro caratteristiche strutturali e la forma degli edifici ne è coerente. Pure l'esecuzione rivela una grande accuratezza tecnica, comune a tutta l'architettura alpina che vede nel Canton Ticino, insieme alla Val d'Ossola, la peculiarità del manto di copertura del tetto in pioda di spessore elevato posate su falde di consistente pendenza. *"Un sistema costruttivo così particolare, la cui tecnologia è apparentemente semplice (...), dovrebbe essere salvaguardato con il massimo impegno e attenzione: potrebbe rappresentare per le comunità locali una importante risorsa culturale ed economica, anche per la sua immagine architettonica, capace di caratterizzare l'ambiente in modo significativo."* (da Giovanni Simonis, *Costruire sulle Alpi*, Edizioni Tararà, Verbania).

### Particolarità del modo di vivere e di costruire del passato

In effetti, per le comunità rurali del passato, la *ripetività* rappresentava un concetto fondamentale che dava sicurezza: *si faceva tutto come lo si era sempre fatto*. La figura dell'anziano, in quanto custode di tutto quel sapere indispensabile alla sopravvivenza, era perciò essenziale. Il lavoro familiare era alla base di ogni attività e tutti collaboravano per la produzione del necessario per l'alimentazione e la protezione dagli agenti atmosferici: dai bambini agli anziani; dalle donne agli uomini. Per far fronte a lavori straordinari, come poteva essere la costruzione di un edificio o la sua manutenzione, si ricorreva sovente allo scambio di favori fra diversi nuclei familiari. La dimensione degli edifici è da ricondurre principalmente al numero e alla taglia degli animali che vi dovevano trovare rifugio. Le esigenze degli abitanti erano secondarie: sui monti serviva esclusivamente un luogo riparato dalle intemperie dove riposarsi e cucinare e dove la cucina serviva anche per la fabbricazione del formaggio. La tipologia più diffusa di abitazione era quella a due vani: la cucina e una camera da letto oppure la cantina e la cucina dove, in un angolo, vi erano pure i letti.

Per comprendere le dinamiche che hanno portato alla dispersione sul territorio degli edifici rurali, è utile ricordare che *tutto era trasportato a spalla*. Il trasporto rappresentava dunque un'attività molto onerosa e questo, di conseguenza, ha comportato l'affermarsi di atteggiamenti molto lontani dalla nostra mentalità. Piuttosto che continuare a trasportare fieno o letame per lunghi tratti, spesso anche su ripidi pendii, si costruiva una nuova stalla. Si costruì così più del necessario ed è questo il motivo principale della presenza di così tanti edifici di dimensioni assai contenute sparsi in tutto il paesaggio agricolo.

I *paesaggi rurali tradizionali* sono dunque il frutto di un sistema economico, sociale e culturale legato a secoli di utilizzazione agricola e forestale del territorio, un sistema entrato in crisi a seguito del declino dell'agricoltura che, a differenza di altri Cantoni, in Ticino assunse la dimensione di un vero e proprio collasso. Uno sconvolgimento epocale che ha portato a rapportarsi con il territorio in maniera del tutto nuova rispetto al passato.

Il primo grande colpo all'agricoltura di sussistenza fu rappresentato dalla costruzione delle strade carrozzabili realizzate nella prima metà del XIX secolo con lo scopo di attuare una politica volta all'unità cantonale. Non bisogna dimenticare che cavalli e muli erano un lusso che i contadini raramente si potevano permettere; di conseguenza ogni trasporto o spostamento andava fatto a piedi percorrendo sentieri e mulattiere, con enorme dispendio di energie. Questo contribuì allo sviluppo e alla permanenza per secoli del modello di vita basato sull'agricoltura di sussistenza che, di fatto, rappresentava l'unica alternativa possibile per le comunità montane. Stalle, fienili, terreni e selve erano perciò sempre serviti esclusivamente per lavorare e vivere. Era una vita dominata dall'*insicurezza*, dove tutto dipendeva dalle condizioni atmosferiche: una stagione avversa, caratterizzata da siccità oppure da precipitazioni straordinarie o dal freddo, poteva essere fatale al sostentamento delle comunità valligiane. Non è un caso che ancora pochi decenni or sono gli anziani parlassero della *"fam dal 17"* ossia della carestia del 1817. Alle avversità della natura andavano sommate malattie e disgrazie che colpivano sia gli uomini che le bestie, con conseguenze pesantissime.

Fintanto che non vi furono alternative a questo modello di vita, tutti giocoforza dovettero accettarlo, ma quando, dopo la fine della seconda guerra mondiale, il mondo cambiò radicalmente, specialmente nelle valli si iniziò a guardare all'agricoltura con minor interesse.

### La crisi degli anni cinquanta

Gli anni cinquanta del XX secolo furono perciò caratterizzati da un dilagante fenomeno di sfiducia nei confronti dell'attività agricola tradizionale. Le nuove possibilità di lavoro nelle città, i grandi cantieri idroelettrici, gli impieghi statali offrivano delle alternative ad una vita di stenti e di fatiche. La maggior ambizione per un giovane era quella di ottenere un impiego fisso con un salario sicuro. È in questo contesto che iniziano le prime svendite di rustici, specialmente quelli più discosti, dove il ricordo della fatica era maggiore e dove si era certi che mai più nessuno sarebbe tornato a falciare e a coltivare. A volte si vendeva la stalla o la cascina e con il poco denaro guadagnato si pagavano le opere di miglioria nella casa in paese o semplicemente si comperava una motocicletta nuova fiammante.

### Gli acquirenti dei rustici

I primi acquirenti furono soprattutto o quasi esclusivamente Svizzeri tedeschi provenienti dalle aree urbane dell'Altipiano. Tutto ebbe inizio verso il 1960, quando da un lato si consolidava il fenomeno dell'abbandono del territorio agricolo già descritto e dall'altro andava crescendo l'attrattività del Ticino quale luogo ideale dove trascorrere le vacanze a motivo soprattutto del clima, ma pure la ricerca di esperienze a contatto con la natura e con un mondo genuino. Da aggiungere che il termine stesso di "rustici" è nato e si è diffuso in quel momento e che il fenomeno dei neorurali fa probabilmente parte dello stesso atteggiamento.

Nessuno finora ha mai svolto delle indagini sociologiche sul fenomeno. Tuttavia si può almeno affermare che i primi acquirenti giunsero in Ticino molto verosimilmente per un soggiorno di vacanza e, sorretti da questa nuova ricerca del genuino e del naturale, si interessarono alla possibilità di acquistare una stalla o una cascina per tornarvi spesso. Siccome il prezzo di acquisto era interessante, non è difficile immaginare come il passaparola fra parenti e amici fu lo stimolo che portò in pochi anni in certi villaggi alla svendita di interi gruppi di edifici rurali specialmente nelle zone più discoste. In qualche caso vi furono anche degli intermediari che fecero dell'acquisto, della trasformazione e della vendita dei rustici la loro principale occupazione.

L'acquisto di terreni e di edifici rurali da parte di Ticinesi, come pure la trasformazione di rustici ricevuti in eredità, fu un fenomeno che ebbe inizio alcuni anni dopo.

Oggi la trasformazione degli edifici dei monti in residenze secondarie è in gran parte attuata dagli stessi eredi dei contadini che in buona parte abitano nelle aree urbane. La vendita a Svizzeri tedeschi è diminuita mentre i primi acquirenti hanno nel frattempo rivenduto le loro proprietà a parenti e amici. In alcuni casi, soprattutto per i rustici più isolati e lontani, vi è stato anche un abbandono o almeno una riduzione dei periodi di soggiorno.

#### La proprietà

I monti, cioè i prati falciati ogni estate, i campi e le costruzioni rurali erano di proprietà privata, mentre i boschi e gli alpi appartenevano alle antiche comunità (patriziati, degagne, ecc.)

A differenza di quanto avveniva a nord delle Alpi dove l'usanza voleva che si tramandasse tutta l'azienda agricola al primogenito, in Ticino si applicava il diritto romano. In questo modo ognuno riceveva una parte, anche piccola, di tutto quanto era di proprietà della famiglia. Di fatto, tutti dovevano avere diritto a qualche cosa per sopravvivere. (i campi dove coltivare la segale, i castagni, i prati, ma anche la torba, la gra o la cantina dove riporre il raccolto). Ciò ha portato a una parcellazione estrema dei terreni, ma pure a una frammentazione della proprietà degli stabili. Un altro approccio pure non infrequente è stato quello, dovuto probabilmente alle stesse ragioni, di non procedere alla spartizione dei beni fra gli eredi così da conservare o creare comunioni ereditarie più o meno complesse. Questa situazione, da una parte è stata un freno alla svendita delle proprietà, ma dall'altra ha favorito l'abbandono con il conseguente degrado delle costruzioni e del territorio.

#### L'uomo e il territorio: ieri e oggi

Nel mondo contadino, il rapporto tra uomini, edifici e territorio era caratterizzato da una *condivisione generale e totale*. Le comunità di valle vivevano praticamente in simbiosi con il territorio, poiché erano i prati, i campi e i boschi che permettevano di sopravvivere in un ambiente di per sé ostile. Ricercare oggi un legame analogo tra i villeggianti, che sui monti trascorrono unicamente momenti di svago, e il territorio, sarebbe utopico. Il processo che porta alla presa di coscienza dell'importanza della tutela e della valorizzazione del *paesaggio tradizionale rurale* è un fenomeno sociale e culturale complesso. Mentre per i singoli edifici sembra che qualche cosa stia migliorando, per quanto concerne il discorso sul paesaggio siamo ancora molto lontani da una presa di coscienza collettiva dell'importanza della conservazione e valorizzazione di un elemento che ha determinato l'esistenza stessa dei rustici e che oggi è anche sempre più indispensabile sul piano di un'offerta turistica seria.

Di fatto, siamo confrontati da una parte con un'alta percentuale di abbandono dei *paesaggi tradizionali rurali* (abbandono che in questi ultimi anni si è assai rallentato) e dall'altra con la forte e diffusa pressione sociale per la trasformazione degli edifici rurali in residenze secondarie. Tuttavia tale patrimonio è considerato con criteri del tutto differenti rispetto al passato. Prevalgono, infatti, ragioni puramente economiche correlate alle nuove funzioni sociali di svago. Ciò che oggi interessa non è più il territorio e la sua struttura paesaggistica tradizionale (muri di sostegno dei terrazzamenti e muri di recinzione, "caraa" e sentieri) bensì l'edificio stesso. Non sorprende quindi l'ineluttabile abbandono delle strutture costitutive del paesaggio e la contemporanea ricerca e sfruttamento delle stalle abbandonate da trasformare in residenze secondarie, specie se servite da comodi accessi veicolari. Purtroppo in molte zone questa trasformazione è stata spesso traumatizzante e non rispettosa dei parametri conservativi essenziali degli edifici, che per loro stessa struttura e tipologia, difficilmente si prestano ad essere adattati alle esigenze contemporanee.

#### Particolarità del contesto territoriale

Mentre per il tema legato alla storia e alla tipologia degli edifici è possibile avvalersi di numerosi studi e approfondimenti, per quanto concerne il paesaggio, il materiale a disposizione è assai ridotto. Questo denota come la conoscenza e la valorizzazione del paesaggio tradizionale abbia da sempre suscitato scarso interesse, sia a livello cantonale che federale.

I *Paesaggi rurali tradizionali* oggetto della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale, caratterizzati sostanzialmente dall'alternanza tra foreste, spazi pratici aperti e ampie superfici pascolive alpestri, sovente valorizzati dalla presenza di edifici, sono associabili per analogia ai *paesaggi culturali dei maggenghi*.

In estrema sintesi i *paesaggi dei maggenghi* sono espressione del fenomeno complesso legato al nomadismo alpino dei tre livelli: il villaggio, i monti, gli alpi. Di principio i maggenghi si situano tra gli insediamenti del fondovalle e i pascoli alpini e svolgevano di regola la funzione di stazione intermedia per il soggiorno primaverile e autunnale durante la salita e la discesa del bestiame dai villaggi agli alpi.

*L'irregolarità e l'alternanza* degli spazi naturali e antropici, frutto di un'armoniosa interazione tra natura e uomo, che si ritrovano ovunque nel territorio alpino, rappresentano, in contrapposizione a certi paesaggi monoculturali e monotoni delle pianure europee e in parte anche dell'Altipiano svizzero, un valore importante almeno da due punti di vista: quello paesaggistico e quello naturalistico.

Senza addentrarci in aspetti sociologici, è certo che il benessere dell'uomo non vien favorito dalla monotonia bensì dai cambiamenti, dalla variazione degli avvenimenti e pure dal contesto in cui si vive. Un paesaggio composto da vari elementi viene percepito come "bello, piacevole, arricchente". Viceversa un paesaggio uniforme, viene vissuto come qualcosa di monotono, sgradevole, brutto.

Dal punto di vista naturalistico, è scientificamente accertato che più un territorio è composto da vari elementi (boschi, prati, siepi, ruscelli, muri a secco, rocce, ecc.) e più è ricco, qualitativamente e quantitativamente, sia dal punto di vista faunistico che floristico. Al contrario, i territori monoculturali sono poverissimi sia in specie vegetali che animali.

### L'abbandono del territorio agricolo tradizionale

A partire dagli anni 50 del secolo scorso, si è verificato un abbandono generalizzato, anzi un crollo, dell'attività agricola tradizionale. Ciò ha avuto, come conseguenza, innanzitutto, la rinuncia a coltivare le zone più discoste e la concentrazione delle coltivazioni sul fondovalle, ma pure una fortissima diminuzione delle aziende agricole (in modo particolare quelle a carattere accessorio). Se poi si aggiunge la necessità per il contadino di oggi, per poter essere competitivo e assicurare un minimo di redditività al suo lavoro, una meccanizzazione almeno tanto quanto le altre attività del settore secondario, è evidente che i prati sui maggenghi, spesso ripidi e sassosi, sono stati i primi ad essere stati abbandonati. Nel 1988 il 60 % dei terreni privati, un tempo prati e campi, dei monti di cinque comuni valmaggesi presi come campione, erano già irrecuperabili ossia ricoperti da arbusti e da alberi. Nel frattempo la situazione globalmente si è senz'altro aggravata per cui vi è il rischio effettivo di un rimboschimento generalizzato dei maggenghi che comporterebbe una banalizzazione completa e irreversibile proprio di quei paesaggi dove sorgono i rustici e che si vorrebbero conservare sia per poter giustificare la trasformazione degli stessi sia per offrire un contesto piacevole a chi desidera trascorrere il proprio tempo libero in simili ambienti.

### Proposte per la salvaguardia del territorio

Purtroppo, qualsiasi iniziativa volta alla salvaguardia paesaggistica implica necessariamente importanti incentivi finanziari. Di fatto, mentre la ristrutturazione di un edificio richiede un investimento iniziale notevole ma assai limitato nel tempo, per quanto concerne la cura del territorio è necessario un intervento meno oneroso, ma regolare e costante.

Principalmente quest'ultimo aspetto si concretizza incentivando e garantendo lo sfalcio annuale dei terreni non boscati, in rispetto dell'andamento ciclico stagionale.

A partire dal 1992, con la nuova politica agricola della Confederazione, proprio per salvaguardare i territori pratici che dal punto di vista agricolo sono i meno interessanti si è introdotto il principio dei pagamenti diretti ai contadini da parte della Confederazione e del Cantone in base alla superficie falciata, alla pendenza dei terreni, al tipo di territorio (prati magri, superfici di compensazione ecologica, ecc).

E' indubbio che tali contributi hanno incentivato lo sfalcio dei terreni e rallentato l'abbandono delle zone più marginali. Si può quindi soltanto auspicare che simili incentivi siano mantenuti, anzi aumentati (ad esempio per le superfici con una pendenza oltre il 18 % non falciabili meccanicamente), poiché oltre ad assicurare un minimo di reddito alle aziende agricole di montagna permettono la conservazione del paesaggio tradizionale.

Si tratta da un lato di continuare, sorretta da un incentivo finanziario pubblico, una pratica che ha conservato tali territori pratici durante i secoli passati e dall'altra di cercare di risolvere un problema non settorialmente, ma con una sinergia tra i diversi fruitori dello stesso paesaggio.

Tuttavia, nelle zone non accessibili con mezzi meccanici e avendo presente l'invecchiamento della popolazione agricola, nonché le difficoltà in cui si dibatte il settore primario, si può facilmente ipotizzare che gli incentivi pubblici attuali non bastano e non basteranno.

Nei casi in cui la pratica dello sfalcio non dovesse più essere garantita dall'attività agricola, urge trovare delle vie alternative. Tre le possibili soluzioni:

#### — la presa a carico dello sfalcio da parte del Comune:

verrebbe sottolineato l'interesse pubblico a salvaguardare i paesaggi tradizionali e rappresenterebbe un intervento diretto della collettività ancora maggiore rispetto agli attuali pagamenti diretti agli agricoltori; vi sono stati in passato esempi del genere in Ticino, ma rari e limitati a piccole superfici;

#### — lo sfalcio da parte dei proprietari dei rustici trasformati in residenze secondarie:

è una pratica già consolidata che ha tuttavia evidenziato due limiti importanti: da un lato ogni proprietario, comprensibilmente, si limita allo sfalcio del proprio terreno non occupandosi delle parcelle prative che non sono di sua proprietà e quindi è raro che tutto un monte venga tenuto pulito con queste modalità; dall'altro vi sono anche i proprietari, che spontaneamente, si occupano soltanto di pochi metri quadrati davanti al rustico;

— l'istituzione di un fondo per la gestione di quei paesaggi in cui è permesso il cambiamento di destinazione degli edifici agricoli: proposta già formulata nell'ambito della revisione del Piano direttore del Canton Grigioni e che varrebbe quindi la pena di approfondire così da valutarne la sua applicabilità al nostro Cantone. Il fondo verrebbe finanziato con la tassa di ristrutturazione e d'uso di questi edifici come residenze secondarie e gestito dai Comuni oppure dal Cantone. Siccome si tratta di una proposta certamente interessante, ma nuova, almeno per il Ticino, dovrà essere valutata attentamente limitandola ai terreni non più gestiti dal punto di vista agricolo.

## Evoluzione del territorio rurale negli ultimi cinquant'anni

L'evoluzione del territorio montano cui fa riferimento il PUC-PEIP è stato caratterizzato nel dopoguerra da due fenomeni prevalenti: l'avanzamento del bosco dovuto alla cessazione di un'attività agricola difficile e poco redditizia da un lato che ha portato progressivamente a ridurre l'uso dei rustici per questa attività e, d'altro lato, l'interesse per la trasformazione di quest'ultimi in piccole case di vacanza da parte della popolazione, in particolare quella degli agglomerati urbani, favorita anche dal boom economico. Conseguentemente, molte aree per il pascolo e lo sfalcio sono state abbandonate; il patrimonio e paesaggio rurale sono pertanto oggi vissuti e utilizzati in maniera ben differente rispetto al passato, essendo completamente scomparsi il tessuto culturale, sociale ed economico che li ha generati. In questi territori, si assiste oggi ad un parziale ritorno con connotazioni evidentemente differenti. Il patrimonio dell'architettura rurale tradizionale viene trasformato in casa di vacanza per il fine settimana. L'ideale della seconda casa non è tuttavia facilmente applicabile alle costruzioni rurali di montagna, in particolare per le modeste condizioni d'abitazione che esse possono offrire e per le connaturate difficoltà d'accesso.

Questa situazione, favorita dalla mancanza di una tempestiva introduzione di una specifica legislazione in materia, ha spesso portato ad un'aggressiva trasformazione dell'architettura originaria e, sovente, anche del suo territorio. Modifiche e creazione di nuove aperture, soprelevazioni, ampliamenti, annessi, rifacimenti in materiali non tradizionali, intonacatura dei muri a secco in pietra naturale, ecc. sono stati apportati a numerosi rustici così come la creazione di strade d'accesso, la privatizzazione degli spazi aperti adiacenti ai rustici, le sistemazioni esterne estranee ai luoghi. Il disciplinamento graduale per le trasformazioni in questo territorio (dapprima la LPT, seguita dall'OPT, dagli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, dalla Scheda 8.5 di PD) hanno mano mano portato a precisare il quadro di riferimento normativo senza tuttavia soddisfare completamente i disposti federali. Questa incertezza giuridica, che il presente PUC-PEIP intende superare, non ha però permesso di fermare completamente il fenomeno. Negli ultimi tempi bisogna inoltre aggiungere, per altri versi, un accresciuto inselvaticamento di questi territori, accompagnato dalla progressiva ulteriore decadenza degli edifici, poiché l'agricoltura locale non ha più i mezzi per la loro manutenzione né per opporsi all'avanzamento del bosco, in particolare presso le radure.

## Scopi del PUC-PEIP

Il PUC-PEIP intende permettere l'applicazione dell'art. 39 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio e l'attuazione della relativa Scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale. In questo senso, il piano d'utilizzazione delimita i paesaggi con edifici e impianti protetti sulla scorta dei criteri definiti dalla Scheda 8.5 e del lavoro d'analisi della Commissione. Parallelamente, attraverso la sua parte normativa, il PUC-PEIP intende definire i criteri di intervento sugli edifici e sugli impianti protetti ubicati fuori dalle zone edificabili e permettere il mantenimento, la valorizzazione e, nella misura del possibile, il recupero di tali edifici e impianti laddove essi costituiscono una componente essenziale del paesaggio tradizionale locale in tutte le sue parti.

Affinché queste intenzioni siano realizzate, occorre reagire all'impoverimento paesaggistico ed urbanistico dei comprensori interessati (nel senso di una perdita ulteriore delle testimonianze storiche e di un incremento degli effetti negativi dell'antropizzazione) ed impedirne il degrado e l'inselvaticamento (nel senso di una banalizzazione del paesaggio a causa di una copertura forestale sempre più omogenea e monotona), tenendo pure conto della possibile perdita del valore economico che comporta l'abbandono degli edifici situati nel territorio di competenza del piano. Il PUC-PEIP stabilisce quindi il quadro legale a livello cantonale per la conservazione e la valorizzazione della sostanza edilizia rurale tradizionale (edifici e impianti meritevoli di conservazione), la salvaguardia della qualità formale del paesaggio di riferimento di questa sostanza edilizia, in quanto testimonianza storica e ricchezza culturale con carattere di unicità, e contribuisce alla creazione delle condizioni necessarie per la cura e per la gestione attiva del relativo paesaggio.

Il PUC-PEIP intende promuovere inoltre il recupero e la riqualifica dei valori culturali e paesaggistici di oggetti designati degni di protezione negli Inventari degli edifici situati fuori dalla Zona edificabile e delle loro adiacenze, anche laddove essi sono stati oggetto, in passato, di interventi che ne hanno alterato o snaturato il valore storico, architettonico o paesaggistico, nella misura in cui tali interventi non abbiano alterato irrimediabilmente il valore dell'oggetto, determinandone la definitiva perdita. Per la sua attuazione, il PUC-PEIP disciplina in particolare:

- la possibilità di trasformazione con cambiamento anche totale di destinazione degli edifici e impianti definiti meritevoli di conservazione negli Inventari degli edifici situati fuori dalla zona edificabile;
- le modalità di intervento ammissibili per tali edifici e impianti e per le adiacenze di tali oggetti;
- le modalità di recupero e riqualifica degli edifici, degli impianti e delle loro adiacenze che sono stati oggetto di interventi che ne hanno alterato o snaturato il valore storico, architettonico o paesaggistico, non rispettosi della preesistenza o che si pongono in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia del piano.

## Contenuti del PUC-PEIP

Il Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti è composto da:

- rappresentazioni grafiche costituite da:
  - 22 tavole in scala 1:25'000 che coprono l'intero territorio del Cantone Ticino con indicazione della delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti<sup>(1)</sup>;
  - 1 carta riassuntiva cantonale in scala 1:150'000 con indicazione della delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti;
- norme di applicazione (NAPUC - PEIP);
- un rapporto di pianificazione.

L'attuazione del PUC-PEIP non prevede la realizzazione né di opere né d'interventi che necessitano d'investimenti finanziari pubblici. Per questo motivo, e ritenuto che il presente Rapporto di pianificazione e le Norme di applicazione sono esaustivi in merito alle fasi di attuazione e le modalità di applicazione del Piano, il PUC-PEIP non necessita di un programma di realizzazione ai sensi dell'art. 45 LALPT.

<sup>(1)</sup> Per quanto riguarda le rappresentazioni grafiche, si osserva che nella procedura di informazione e partecipazione i Comuni hanno ricevuto in consultazione la carta riassuntiva cantonale in scala 1:5'000 ma unicamente le tavole 1:25'000 che interessano il loro territorio.



## Cronistoria

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), entrata in vigore il 1° gennaio 1980, ha decretato il principio della separazione tra zona edificabile e zona non edificabile. Nel senso stretto di questo principio, gli edifici situati fuori dalle zone edificabili non possono più da allora essere destinati all'abitazione se non già abitati (principio del diritto acquisito), in quanto non conformi alla funzione prevista nei piani di utilizzazione. Di fatto, l'entrata in vigore della LPT decretava il divieto di destinare gli edifici rurali fuori zona edificabile - ed in particolare i *rustici* - ad altro uso che non quello agricolo. Cadeva, così, la possibilità data dalla Legge edilizia del 1973 e dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA - 1975), di riattarli e trasformarli a condizione di allacciarsi alla rete delle canalizzazioni oppure di realizzare un impianto di depurazione. Solo nel 1989, l'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio ne permetterà la trasformazione, specificandone le condizioni e suddividendo le eccezioni in due ambiti: gli edifici in comprensori con insediamenti sparsi e gli edifici tipici del paesaggio.

In ragione delle pratiche in uso antecedenti la LPT e del forte interesse in quegli anni alla destinazione dei rustici quale casa secondaria, il 19 dicembre 1990 il Consiglio di Stato ha sospeso, con risoluzione governativa n. 10'362, le autorizzazioni per le loro trasformazioni al fine di regolarizzare la situazione e il relativo rilascio delle licenze edilizie, così come per adeguare il quadro giuridico cantonale alle condizioni poste dall'OPT. Si tratta della cosiddetta "moratoria in materia di rustici".

Con la medesima risoluzione, il Consiglio di Stato ha invitato i Comuni ad elaborare un Inventario degli edifici fuori dalle zone edificabili quale primo strumento per poter applicare l'art. 39 OPT (e quindi per concedere nuovamente le autorizzazioni edilizie) sulla base della Scheda di coordinamento 8.5 di Piano direttore, adottata dal governo cantonale il 5 di luglio dello stesso anno.

Nel maggio del 1995, il Consiglio federale ha approvato il Piano direttore del Canton Ticino. Per quanto riguarda la scheda 8.5 relativa ai rustici, il Consiglio federale l'ha approvata solo parzialmente, pur dando il benestare per quanto riguarda l'allestimento degli Inventari degli edifici fuori dalle zone edificabili. L'autorità federale ha, invece, chiesto al Cantone di precisare meglio le esigenze poste dall'OPT in merito alla delimitazione e alla tutela dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione.

Tenendo conto delle richieste federali, il 25 ottobre 1995 il Consiglio di Stato ha adottato una versione rielaborata e modificata della Scheda 8.5 contro la quale, in sede di pubblicazione, sono stati interposti 11 ricorsi al Gran Consiglio. Dopo un iter che ha pure coinvolto l'Ufficio federale competente, l'11 novembre 1998 il Gran Consiglio ha accolto parzialmente i ricorsi modificando ulteriormente la scheda di coordinamento. La Scheda 8.5 rielaborata indicava gli ulteriori passi per la definitiva applicazione dell'art. 39 cpv. 2 OPT (*modifica dell'utilizzazione di edifici esistenti, protetti perché elementi tipici del paesaggio*), con la definizione dei criteri per la delimitazione dei paesaggi, e per la scelta degli edifici meritevoli di conservazione e di quelli da mantenere a solo scopo agricolo.

La scheda dava inoltre le indicazioni necessarie per la stesura delle norme di attuazione per la protezione degli edifici e per le misure da considerare per una gestione attiva del paesaggio e per la sua protezione. La scheda così approvata dal Gran Consiglio è infine stata inviata al Consiglio federale per approvazione il 16 marzo 1999.

In seguito alle modifiche, il 30 gennaio 2002 il Consiglio federale ha approvato in modo conclusivo la Scheda 8.5, decretando tuttavia una serie d'onori per il Cantone. In particolare, per ciò che concerne il contenuto del PUC-PEIP, viene ribadita la necessità di delimitare i paesaggi meritevoli al fine di permettere la trasformazione degli edifici tutelati quali elementi tipici dei medesimi paesaggi. Solo a questa condizione, infatti, è possibile rilasciare autorizzazioni edilizie per il loro cambiamento di destinazione rispettoso dell'art. 39 cpv. 2 OPT.

## Riferimenti giuridici e pianificatori

L'art. 22 LPT dispone che edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità.

L'autorizzazione può essere nondimeno concessa a condizione che gli edifici o gli impianti siano conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione, e che il fondo sia urbanizzato.

L'art. 24 LPT prevede quale eccezione la possibilità di derogare all'art. 22 LPT, e quindi di rilasciare autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti fuori delle zone edificabili, solo a condizione che la loro destinazione esiga un'ubicazione fuori della zona edificabile e che non vi si oppongano interessi preponderanti.

L'art. 24d LPT cpv. 2 permette al diritto cantonale, e a determinate condizioni espresse nella relativa ordinanza, di autorizzare il cambiamento totale di destinazione di edifici e impianti degni di protezione, se gli stessi sono stati sottoposti sotto protezione dall'autorità competente e se la loro conservazione a lungo termine non può essere assicurata in altro modo.

L'art. 39 cpv. 2 OPT permette ai Cantoni di autorizzare, siccome d'ubicazione vincolata, la modifica dell'utilizzazione di edifici esistenti, protetti perché elementi tipici del paesaggio, se:

- il paesaggio e gli edifici formano un'unità degna di protezione e sono stati posti sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione;
- il carattere particolare del paesaggio dipende dal mantenimento di tali edifici;
- la conservazione duratura degli edifici può essere garantita solo con un cambiamento di destinazione; e
- il piano direttore cantonale contiene i criteri secondo cui va valutato il carattere degno di protezione dei paesaggi e degli edifici.

L'art. 39 cpv. 3 OPT pone le ulteriori seguenti condizioni alle autorizzazioni edilizie:

- l'edificio non è più necessario all'utilizzazione anteriore;
- il cambiamento di destinazione non comporta un edificio sostitutivo che non sia necessario;
- l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;
- è necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e tutti i costi d'infrastruttura, causati dal cambiamento completo di destinazione, sono ribaltati sul proprietario;
- la coltivazione agricola delle rimanenti superfici e delle particelle limitrofe non è minacciata;
- non vi si oppongono interessi preponderanti.

Nel merito, la **Scheda 8.5 del Piano direttore** riconosce sul territorio cantonale la presenza di un paesaggio di particolare rilevanza per la qualità formale, frutto di secoli di utilizzazione agricola e forestale, a rischio di scomparsa poiché abbandonato dall'uomo in seguito al fenomeno d'urbanizzazione del Cantone. Quale misura di mantenimento di questo paesaggio, rientra la conservazione degli edifici che lo caratterizzano e il mantenimento delle aree di pascolo minacciate dall'inselvaticimento. Dal profilo giuridico, la Scheda 8.5 pone le basi per l'applicazione dell'art. 39 cpv. 2 e cpv. 3 OPT, in particolare definendo i criteri per la valutazione del carattere degno di protezione dei paesaggi e degli edifici, come richiesto dalla medesima Ordinanza. Da quello pianificatorio, definisce le modalità di coordinamento per assicurare la gestione e la protezione del territorio fuori delle zone edificabili in relazione al mantenimento e la valorizzazione di edifici e impianti degni di protezione, situati fuori delle zone edificabili, laddove essi costituiscono una componente essenziale del paesaggio tradizionale locale.

Il criterio di base per la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione - contenuto nella scheda - permette di individuare quei paesaggi che sono caratterizzati dall'alternanza tra foreste e spazi aperti e da aree alpestri al di sotto dei 2000 metri sul mare, valorizzati dalla presenza di edifici rurali originali, ubicati fuori dalle zone edificabili in modo raggruppato o isolato (punto 1a del capitolo Attuazione del coordinamento). A questo criterio d'individuazione, vanno aggiunti i criteri d'esclusione, e più precisamente il bosco ai sensi della legislazione forestale, le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC), le aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale, cantonale o regionale, e infine le aree soggette a forti pericoli naturali accertati (punto 1b del capitolo Attuazione del coordinamento).

Considerato come il territorio interessato non potrà che oltrepassare i confini comunali, e al fine di ottenere un quadro paesaggistico coerente con i principi formulati, la Scheda 8.5 conferisce al Cantone un ruolo di coordinamento tra le singole pianificazioni comunali. La conduzione del processo d'individuazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione viene dunque posto a livello cantonale. A livello comunale, invece, la Scheda 8.5 prevede l'acquisizione degli elementi conoscitivi di base per la definizione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione così come la scelta degli edifici da proteggere o da destinare unicamente a scopo agricolo tramite l'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, la definizione delle misure vincolanti per garantire una gestione attiva e la protezione del paesaggio, e l'adozione delle norme per la protezione dei singoli edifici.

L'**Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili** è parte integrante dei piani di utilizzazione comunali (piani regolatori) e costituisce lo strumento imprescindibile per determinare quali sono gli edifici all'interno dei paesaggi delimitati che possono essere posti sotto protezione. Gli Inventari, adottati dai singoli Comuni a partire dal 1990, costituiscono oggi un vasto patrimonio classificatorio cantonale. L'80% dei Comuni ticinesi ha concluso la procedura d'approvazione governativa.

All'interno del quadro giuridico e pianificatorio, non va dimenticata l'**Approvazione della Scheda di coordinamento 8.5** del 30 gennaio 2002 da parte del Consiglio federale, comprensiva dei suoi allegati. La Scheda 8.5 è stata, infatti, approvata dal governo federale con una serie di oneri che hanno un'influenza determinante sugli strumenti pianificatori di competenza cantonale. In particolare, l'approvazione modifica il testo della Scheda 8.5, impone una revisione del quadro normativo e formula delle note metodologiche vincolanti per l'attuazione della Scheda 8.5 e l'applicazione del diritto federale in materia. A mente del Consiglio federale, solo con l'adempimento degli oneri prescritti, in particolare con la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione ed una chiara procedura di messa sotto protezione degli edifici, è possibile attuare la Scheda 8.5 e applicare compiutamente l'OPT.

## Modalità d'attuazione della Scheda 8.5 del Piano direttore cantonale

In seguito all'approvazione da parte del Consiglio federale della Scheda 8.5, il Consiglio di Stato ha prontamente impostato le operazioni per la sua attuazione e, in data 3 dicembre 2002, ha istituito l'apposita Commissione per l'applicazione dei contenuti della Scheda 8.5 ai sensi dell'approvazione del Consiglio federale. Il Consiglio di Stato ha affidato a questa commissione il compito di approfondire i criteri di base per la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni protezione, di predisporre le basi pianificatorie per l'inserimento formale dei paesaggi protetti nei piani di utilizzazione e di verificare le direttive per gli Inventari degli edifici fuori dalle zone edificabili, emanate nel 1991 dal Dipartimento del territorio. Il lavoro commissionale ha portato ad individuare sul territorio cantonale i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione, ad indicare la delimitazione effettiva, a specificare la normativa della direttiva dipartimentale, così come ad indirizzare i successivi atti pianificatori e procedurali per l'attuazione della Scheda 8.5.

## Lavori preliminari

La Commissione ha affrontato il compito assegnatole integrandolo, innanzi tutto, in un'analisi generale del paesaggio ticinese. In effetti, pur se l'argomento dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione è circoscritto rispetto a quello generale del paesaggio, a giudizio della Commissione il tema va inserito nel contesto di tutti i fenomeni territoriali in atto nel Cantone. D'altronde, l'area di competenza della Scheda 8.5 è parte integrante del territorio cantonale e la scelta dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione non poteva prescindere dalla motivazione delle esclusioni.

Una serie di sopralluoghi ha quindi permesso di prendere atto della varietà e della complessità d'interpretazione del paesaggio ticinese. La lettura generale del paesaggio che ne è seguita ha portato la Commissione a definire una prima tipologia territoriale di tutto il Cantone. Ciò ha consentito, da un lato, di precisare i criteri per l'individuazione specifica dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione (cfr. Allegato 1) e, d'altro lato, di permettere un approccio metodico al territorio e alle sue particolarità. In questo senso, sulla base della lettura generale del paesaggio, la Commissione ha suddiviso il territorio cantonale in 22 unità territoriali compiute e chiaramente identificabili (*comprensori*), definite secondo l'orografia e l'appartenenza a contesti territoriali univoci per specificità e vocazioni predominanti (cfr. Allegato 2). Dall'osservazione del territorio d'ogni singolo comprensorio, la Commissione ha quindi individuato le loro caratteristiche predominanti e fondamentali così come le loro tendenze evolutive.

L'esame complessivo e la valutazione dei primi risultati ha permesso alla Commissione di identificare tre tipologie di comprensori in relazione con la Scheda 8.5 (cfr. Allegato 3):

1. comprensori che, nel loro complesso e sulla base dei criteri precedentemente stabiliti, possono essere già considerati paesaggi degni di protezione ai sensi della Scheda 8.5;
2. comprensori che contengono in modo evidente, ma circoscritto, aree che soddisfano i criteri della Scheda 8.5;
3. comprensori nei quali non emerge in modo chiaro l'esistenza di un patrimonio edilizio rurale tradizionale diffuso e determinante per la sua funzione paesaggistica.

Per accertare la presenza delle aree che soddisfano i criteri della Scheda 8.5 e per proporre un perimetro dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione, la Commissione ha deciso di affidare ad operatori esterni l'analisi approfondita completa dei comprensori di tipo 2 e di tipo 3 (cfr. Allegato 4). La prestazione finale richiesta agli operatori consisteva, in particolare, in adeguate rappresentazioni cartografiche con la sintesi delle singole analisi comprensoriali e una proposta di delimitazione delle aree territoriali che adempiono i criteri d'attribuzione precisati dalla Commissione in occasione dei lavori preliminari.

Allo scopo di assicurare un lavoro che coinvolgesse tutti gli ambiti disciplinari toccati dalla Scheda 8.5, il bando di concorso esigeva che lo studio fosse elaborato da un gruppo di lavoro interdisciplinare. Il 17 febbraio 2004, il Consiglio di Stato ha deliberato lo studio al gruppo di lavoro formato da Fabio Pedrina (responsabile), dall'arch. Claudio F. Pellegrini, dall'arch. Francesca Pedrina e dall'ing. Sergio Mariotta. Il capitolato d'onori per l'appalto di questo studio, oltre a definire evidentemente procedure e obiettivi del mandato, compendia il lavoro preliminare della Commissione d'approccio progressivo alla delimitazione dei paesaggi.

## Indagine territoriale

Quale compito preliminare del Gruppo di lavoro, il capitolato ha previsto la raccolta e l'organizzazione dei dati necessari allo studio, da cui elaborare delle schede di descrizione territoriale dei singoli comprensori, in particolare delle loro caratteristiche naturali, antropiche e storiche, così come delle componenti evocative e percettive e delle tendenze evolutive.

In seguito, al Gruppo di lavoro è stato richiesto il rilievo dei comprensori d'approfondimento e, dopo valutazione del risultato, la successiva delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione all'interno dei medesimi. Come da capitolato, il rilievo e la delimitazione sono avvenuti in due tappe: dapprima il lavoro è stato compiuto su un solo comprensorio, quale campione che contenesse la maggiore varietà paesaggistica e fosse esemplare per la complessità del tema. Ciò ha permesso alla Commissione di valutare il risultato, fare osservazioni sul metodo impiegato e proporre dei correttivi. Successivamente, il lavoro è stato compiuto sull'insieme del territorio cantonale, rivedendo pure il comprensorio campione e descrivendo anche quei comprensori che la Commissione non riteneva di approfondire.

Il compito principale del rilievo è consistito in una lettura territoriale dettagliata, avvenuta laddove la ricerca dei paesaggi o del loro limite necessitava di un'indagine approfondita. In questa fascia, il territorio è stato suddiviso nelle seguenti tipologie di paesaggio:

- territorio prevalentemente insediato
- territorio prevalentemente agricolo
- territorio prevalentemente boschivo (comprensivo di radure)
- territorio a carattere fluviale e dei laghi
- territorio aperto oltre il limite del bosco
- territorio al di sopra della quota di 2000 m s.l.m.
- altri territori

I risultati della lettura territoriale, che è stata effettuata in questa fase senza tener conto dei criteri d'esclusione della Scheda 8.5, si possono leggere per tutti i comprensori oggetto d'indagine (cfr. comprensori 2 e 3 di cui al precedente capitolo) negli elaborati grafici del PUC-PEIP posti in consultazione nell'ambito della procedura d'informazione e partecipazione pubblica prevista dall'art. 46 LALPT. Essa è inoltre riassunta nell'Allegato 5.

In seguito ai risultati emersi dalla lettura territoriale, dalla descrizione dei comprensori e in applicazione dei criteri definiti dalla scheda 8.5 del PD, è stato delimitato il territorio che corrisponde alla definizione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione. Questa delimitazione è avvenuta per gradi, con un rapporto stretto tra Commissione e Gruppo di lavoro per l'affinamento progressivo dei criteri di delimitazione.

## Consolidamento pianificatorio

Per la Commissione, l'obiettivo era di disporre di una documentazione che riassume l'affinamento dei criteri e l'indagine territoriale (sia del Gruppo di lavoro, sia della Commissione stessa), con una cartografia che indicasse, in modo sufficientemente preciso, i paesaggi con edifici e impianti **degni di protezione** sull'intero territorio cantonale. Sulla base di questa documentazione, sono stati definiti i successivi passi procedurali ed istituzionali che occorre mettere in atto in vista del loro consolidamento pianificatorio quali **paesaggi con edifici e impianti protetti**. Ciò ha permesso alla Commissione di rispondere alle aspettative dell'esecutivo cantonale in merito all'applicazione dei cpv. 2 e 3 dell'art. 39 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT), ossia di conseguire una documentazione completa per l'elaborazione di un valido strumento pianificatorio, necessario al completamento della base legale per la trasformazione con cambiamento di destinazione d'edifici esistenti, definiti meritevoli di conservazione e protetti nell'ambito degli Inventari comunali degli edifici fuori zona edificabile (IEFZE).

Nel particolare, la cartografia prodotta dal Gruppo di lavoro costituisce la base dello strumento pianificatorio necessario per soddisfare l'art. 39 cpv. 2 punto a OPT. Questa disposizione chiede, infatti, che al fine di concedere il cambiamento di destinazione per edifici protetti perché elementi tipici del paesaggio, gli stessi formino un'unità degna di protezione e siano stati posti sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione.

Quale strumento pianificatorio, l'Autorità cantonale ha scelto il **Piano di utilizzazione cantonale (PUC)**, che permette di delimitare il paesaggio in modo uniforme sull'intero territorio cantonale e senza interruzione laddove incontra i confini comunali. Il PUC permette altresì di disporre in tempi relativamente brevi dell'anello giuridico mancante per l'applicazione dell'art. 39 OPT. Le singole procedure comunali, infatti, avrebbero dovuto seguire un iter d'approvazione sensibilmente più lungo e complesso, senza considerare il loro numero e i tempi diversi d'approvazione. Non va, infine, dimenticato che il Consiglio di Stato, dopo l'approvazione della Scheda 8.5 da parte del Consiglio federale, ha pure chiaramente manifestato la volontà di assumere a proprio carico gli oneri per la definizione dei paesaggi, considerati gli sforzi già intrapresi dai Comuni con l'elaborazione degli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili.

Dal punto di vista edilizio e di tutela, l'applicazione dell'art. 39 cpv. 3 OPT è attualmente retta dalle singole normative comunali che accompagnano l'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili. In sostanza, però, le concessioni d'intervento da parte della legislazione federale sugli edifici protetti sono chiare e limitate, lasciando poco margine di manovra alle autorità competenti per le procedure pianificatorie e d'autorizzazione edilizia. Inoltre, pur se elaborate secondo le direttive emanate dal Dipartimento del territorio e verificate dall'Autorità cantonale in sede di approvazione dell'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, le norme comunali sono oggi poco uniformi e, in alcuni casi, prevedono anche disposizioni che superano le possibilità date dalla legislazione federale.

Infine, le norme (e le medesime direttive) poco prevedono in merito agli interventi permessi nelle adiacenze degli edifici e al loro mantenimento. Precise critiche in merito all'attuale apparato normativo sono d'altronde contenute nel Rapporto d'esame dell'approvazione della Scheda 8.5 di PD. Oltre alla delimitazione dei paesaggi, il PUC-PEIP intende perciò riunire a livello cantonale anche l'impianto normativo edilizio in materia di rustici, tenendo pure conto dell'esperienza maturata dalla specifica commissione d'esame delle domande di costruzione.

Per quanto riguarda il paesaggio, la legislazione federale, quella cantonale e i piani regolatori comunali dispongono già una serie di norme a sua tutela, in particolare per quello situato fuori della zona edificabile. Il PUC-PEIP non ha quindi l'esigenza diretta di porre sotto protezione l'insieme del paesaggio delimitato. Si è posto così l'accento sulla salvaguardia del territorio direttamente adiacente agli edifici. In generale, gli interventi suscettibili di modificare le adiacenze degli edifici protetti in senso contrario allo spirito dell'art. 39 OPT sono, infatti, quelli legati alle necessità di trasformazione dei rustici per renderli abitabili in modo confortevole. Le norme di attuazione del PUC-PEIP prevedono pertanto delle precise regole edilizie per gli interventi ammissibili nell'area esterna di pertinenza del rustico e per la sua gestione. D'altronde, il mantenimento delle qualità paesaggistiche del territorio adiacente ai rustici è la condizione imperativa che ha portato il legislatore federale alla concessione del cambiamento di destinazione per gli edifici considerati dall'art. 39 OPT.

La prima fase di accertamento dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione è avvenuta in conformità al criterio di base (1a) della Scheda 8.5: non sono quindi stati considerati i criteri d'esclusione (1b: il bosco ai sensi della legislazione forestale; le superfici agricole per l'avvicendamento colturale [SAC]; le aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale, cantonale o regionale; le aree soggette a forti pericoli naturali accertati). I motivi che hanno condotto a questa scelta sono tre. Innanzi tutto, si sarebbe dovuto stabilire giuridicamente il bosco, le zone di pericolo, le superfici SAC, e le aree d'interesse pubblico su quasi tutto il territorio cantonale, con grande dispendio e procrastinando notevolmente l'entrata in vigore del piano. Inoltre, il riconoscimento giuridico di queste componenti territoriali non è ritenuto necessario al fine della lettura paesaggistica e della conseguente delimitazione. Il bosco influisce sul paesaggio definito dai criteri della Scheda 8.5 fondamentalmente per la sua qualità (estensione, alternanza con le radure, limiti, ecc.) più che per l'effettiva natura legale. Ciò vale anche per le superfici SAC e per le zone di pericolo. Si è potuto così leggere e scegliere il paesaggio nel suo insieme, rispettando la progressione dei criteri stabilito dalla Scheda 8.5. Infine, le superfici interessate dai criteri di esclusione non sono stabili nel tempo, bensì soggette a frequenti cambiamenti. Ciò avrebbe significato la necessità di un continuo adattamento del piano, per adeguare la delimitazione dei paesaggi. Conseguentemente, gli elaborati grafici del PUC-PEIP non costituiscono una delimitazione territoriale in base ai criteri d'esclusione. La proposta di delimitazione così elaborata (cfr. Allegato 6) è stata in seguito posta in consultazione per soddisfare le esigenze di informazione e partecipazione pubblica.



## Procedura d'informazione e partecipazione

**Considerazioni di carattere generale**  
Nell'ambito della procedura d'informazione e partecipazione avvenuta con il deposito del progetto del PUC-PEIP dal 29 maggio al 28 giugno 2006 presso le cancellerie comunali, sono stati presentati 130 contributi dei quali 42 da parte di Comuni, 7 da Enti o Associazioni, 80 da parte di cittadini o persone giuridiche e 1 da parte dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). Le osservazioni sono state esaminate dal Dipartimento del territorio nel corso dell'allestimento del PUC per l'adozione da parte del CdS.

Le osservazioni giunte da parte delle tre categorie di enti citate (Comuni, associazioni e privati) sono altresì caratterizzate da tre tipologie di considerazioni. Le osservazioni dei Comuni vertono, in generale, sulla delimitazione a livello del loro territorio (molti Comuni ritengono l'estensione dei paesaggi insufficiente) sugli aspetti normativi (norme troppo dettagliate e restrittive) e sugli aspetti procedurali (difficoltà di controllo dei cantieri). Quelle delle associazioni/enti si concentrano sui fondamenti generali del PUC, sulla delimitazione a livello cantonale e sugli aspetti normativi. I privati, in genere si soffermano su casi singoli, in particolare allorché il loro rustico è escluso dai paesaggi protetti.

Tra le diverse osservazioni pervenute, risultano particolarmente importanti quelle dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). L'Ufficio osserva come la scheda 8.5 del PD prescriva che i paesaggi devono essere delimitati dai Comuni nei piani di utilizzazione. Non esclude che ciò possa avvenire mediante un PUC, a condizione che i requisiti posti dalla scheda 8.5 siano soddisfatti. Il PUC-PEIP sarebbe tuttavia almeno in parte in contrasto con i disposti della scheda 8.5 del PD, che impone una delimitazione restrittiva dei paesaggi.

In questo senso, l'ARE considera eccessiva l'estensione dei paesaggi protetti proposta con il PUC-PEIP, e rileva la rinuncia alla "seconda scelta" (delimitazione di aree circoscritte da porre sotto protezione all'interno delle aree poste in consultazione nella primavera del 2006 e ritenute dall'ufficio federale potenzialmente degne di protezione). A mente dell'ARE, il valore protettivo dei singoli paesaggi deve essere presentato e dimostrato, pena il non rispetto del principio di separazione tra zona edificabile e non edificabile: la protezione presuppone condizioni severe. In particolare, i comprensori protetti devono essere delimitati in modo preciso e non in combinazione con i criteri d'esclusione: se i comprensori vengono ridotti in sintonia con gli obiettivi dell'art. 39 cpv 2 OPT, i conseguenti lavori di accertamento saranno sopportabili. L'Ufficio conclude osservando che il PUC-PEIP, dopo aver analizzato tutti gli edifici compresi nei paesaggi, dovrebbe pure selezionare gli edifici da proteggere, effettuando una seconda scelta sulla base degli inventari, i quali sono da ritenersi puramente indicativi e di conseguenza non automaticamente ed integralmente assumibili dal Piano. In conclusione, l'ARE ritiene che il PUC sia parzialmente in contrasto con la scheda 8.5 e quindi con il diritto federale.

### Effetti sui perimetri dei paesaggi con edifici e impianti protetti

L'esito della procedura d'informazione e partecipazione ha portato ad un notevole restringimento dei perimetri dei paesaggi. Di fatto, in sede di rielaborazione dei perimetri, l'Autorità esecutiva cantonale ha tenuto debito conto delle diverse osservazioni presentate nell'ambito della procedura d'informazione e partecipazione, in modo particolare di quelle dell'ARE. Si è dunque eseguita un'analisi territoriale maggiormente accurata sia per quanto riguarda i criteri di esclusione, sia per quanto riguarda i criteri medesimi di delimitazione dei paesaggi. In effetti, la delimitazione operata sulla base di questi criteri ha portato ad avere dei perimetri definiti certo su principi rispettosi

dell'art. 39 OPT ma, come ha dimostrato la consultazione messa in atto, ancora troppo larghi, principalmente dovuti ad un'interpretazione estensiva dei criteri enunciati.

Nel primo caso si sono effettivamente potuti individuare ampi comparti toccati in maniera importante dai criteri di esclusione: in questi casi si è ridotto il perimetro dei paesaggi laddove il criterio di esclusione risulta prevalente e la modifica non comporta una frammentazione dell'unità territoriale considerata.

Parimenti, in sede di rielaborazione definitiva del PUC-PEIP, si sono approfonditi ulteriormente pure i criteri di delimitazione dei paesaggi, definiti in modo preciso dalla specifica Commissione istituita dal Consiglio di Stato, e derivanti da quelli contenuti nella Scheda 8.5. I seguenti criteri sono stati di particolare rilevanza in sede di rielaborazione dei perimetri dei paesaggi con edifici ed impianti protetti.

### Bosco fitto

Vi sono regioni di carattere boscoso del Cantone Ticino dove l'alternanza tra foreste e spazi aperti non vi è mai stata, vuoi per l'impervietà del terreno, vuoi per il minimo interesse a limitare il bosco. In altre regioni, invece, è gioco forza constatare come il bosco abbia ormai coperto il territorio in modo da aver cancellato quasi tutte le radure, a causa del progressivo abbandono delle colture e dei pascoli.

### Maggenghi / Monti

Il limite dei maggenghi risulta di grande utilità per ricercare il limite dei paesaggi 8.5. Nella fase precedente, questo criterio non è tuttavia stato sfruttato in modo esauriente.

### Zone di pericolo naturale

Le aree diffuse e di dimensioni apprezzabili, in particolare quelle già consolidate con i piani previsti dalla Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, possono essere individuate già a livello pianificatorio.

**Zone d'attrezzature d'interesse superiore**  
Già previste dalla Scheda 8.5, alcune hanno dimensioni tali da poter essere individuate a livello pianificatorio.

### Zona edificabile

Una maggiore attenzione è stata posta alla distanza e alla compenetrazione (per le vallate più profonde) della Zona edificabile con i paesaggi 8.5.

### Aree già compromesse

Il riferimento va a quelle aree già fortemente compromesse da trasformazioni non rispettose della sostanza tradizionale, oppure con forte presenza di edificazioni recenti oppure ancora con urbanizzazione estesa, nelle quali la reversibilità edilizia, urbanistica o paesaggistica è praticamente impossibile.

### Aree con effettiva presenza di edifici degni di protezione

L'approccio estensivo applicato nella prima fase di delimitazione dei paesaggi ha tralasciato pure l'indagine approfondita del rapporto tra il territorio e l'effettiva presenza di edifici degni di protezione, anche dal profilo quantitativo. Si è perciò analizzato il territorio in relazione alla sostanza edilizia e si è proceduto in questo senso per l'affinamento della delimitazione dei paesaggi.

Ulteriori modifiche ai perimetri sono state apportate al fine di risolvere alcuni problemi grafici legati alla rappresentazione cartografica. In effetti, in alcuni casi, lo spessore della linea di demarcazione dei perimetri, correlato alla scala scelta per la rappresentazione cartografica, rendeva impossibile una lettura precisa della posizione dell'edificio rispetto al perimetro dei paesaggi (bordo). In questi casi si è provveduto ad una verifica puntuale e se del caso ad una modifica del tracciato del perimetro dei paesaggi.

## Significato della procedura di autorizzazione edilizia

Pur essendo stati considerati in ampia misura nella stesura definitiva del PUC-PEIP, i criteri d'esclusione devono ancora essere verificati al momento della domanda di costruzione, distinguendo la distinzione della lettura paesaggistica del territorio da quella prettamente legale. **La procedura dell'autorizzazione edilizia è dunque lo strumento giuridico che accerta se la protezione istituita dal PUC-PEIP, e di riflesso la possibilità di cambiamento di destinazione, sia inibita dalla sussistenza di un criterio di esclusione.** Solo mediante questa procedura è possibile sancire l'effettiva possibilità di trasformare, con cambiamento di destinazione, gli edifici censiti quali meritevoli di conservazione negli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili e appartenenti al paesaggio delimitato dal PUC-PEIP. Si pone pertanto l'accento sul fatto che l'appartenenza di un edificio ad un paesaggio delimitato dal PUC-PEIP non significa direttamente la possibilità di cambiarne la destinazione, ma indica che l'edificio è solo potenzialmente trasformabile. La sicurezza giuridica della possibilità di trasformazione non potrà che avvenire nella procedura di autorizzazione edilizia, con la quale si verifica il rispetto di tutte le condizioni poste dall'art. 39 cpv. 2 e cpv. 3 OPT e, eventualmente, delle disposizioni restrittive previste dai Comuni.

L'efficacia dell'applicazione della Scheda 8.5, e quindi della concreta salvaguardia degli elementi tipici del paesaggio individuati, risiede evidentemente nel rispetto delle autorizzazioni edilizie rilasciate. Il controllo degli interventi su edifici protetti viene quindi precisato dal PUC-PEIP, con la richiesta di un verbale di collaudo finale dell'edificio accompagnato da una documentazione fotografica. Ricordiamo, in ogni caso, che gli edifici che corrispondono alla classificazione *3 rustico già trasformato* (quindi anche gli edifici *1a meritevole di conservazione* che hanno ottenuto la concessione della trasformazione tramite la licenza edilizia) rimangono evidentemente protetti anche durante lo sfruttamento abitativo. Le possibilità di intervento che è possibile autorizzare con licenza edilizia in relazione alla singola classificazione degli edifici nell'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili così come alla loro appartenenza o meno, è riassunta nella tabella a pagina seguente.

### Domanda di costruzione

Verifica categoria Inventario degli edifici ubicati fuori dalle zone edificabili: (IEFZE)	Cambiamento di destinazione potenzialmente ammesso	Appartenenza	Verifica appartenenza ad un paesaggio con edifici e impianti protetti	Cambiamento di destinazione potenzialmente ammesso	Verifica sulla sussistenza dei criteri di esclusione (bosco, zone di pericolo, SAC, aree per attrezzature di importanza nazionale, ecc.)	Cambiamento di destinazione in abitazione ammesso	Interventi ammessi
<b>1a meritevole di conservazione</b>	Cambiamento di destinazione potenzialmente ammesso	Appartenenza	Appartenenza	Cambiamento di destinazione potenzialmente ammesso	Non sussistenza	Sì	Interventi conformi all'art. 39 OPT / NAPR
<b>1b diroccato ricostruibile</b>	Cambiamento di destinazione/ricostruzione potenzialmente ammessi	Non appartenenza	Non appartenenza	Cambiamento di destinazione non ammesso	Sussistenza	No	Solo manutenzione/interventi conformi agli art. 22 e 24 LPT / NAPR
<b>1c oggetto culturale</b>	Cambiamento di destinazione non ammesso	---	---	Cambiamento di destinazione/ricostruzione non ammessi	---	No	Solo manutenzione/interventi conformi agli art. 22 e 24 LPT / NAPR
<b>1d rustico agricolo o di ridotte dimensioni</b>	Cambiamento di destinazione non ammesso	---	---	Cambiamento di destinazione non ammesso	---	No	Solo manutenzione/interventi conformi agli art. 22 e 24 / NAPR
<b>2 diroccato non ricostruibile</b>	Cambiamento di destinazione/ricostruzione non ammessi	---	---	Cambiamento di destinazione/ricostruzione non ammessi	---	No	Nessuno
<b>3 rustico trasformato</b>	Cambiamento di destinazione già avvenuto	---	---	Cambiamento di destinazione già avvenuto	---	---	Interventi conformi agli art. 22 e 24 LPT e 39 OPT / NAPR
<b>4 edificio rilevato</b>	Cambiamento di destinazione solo in conformità degli art. 22 e 24 LPT	---	---	Cambiamento di destinazione solo in conformità degli art. 22 e 24 LPT	---	No	Interventi conformi agli art. 22 e 24 LPT / NAPR

## Norme di attuazione del PUC (NAPUC-PEIP)

Accanto al piano di delimitazione dei paesaggi, le Norme d'attuazione costituiscono l'altro strumento operativo del PUC-PEIP. Le NAPUC-PEIP reggono la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti, ne indirizzano la gestione, chiariscono il rapporto tra strumenti pianificatori cantonali e comunali e le relative competenze amministrative, precisano la sistematica e gli effetti degli Inventari comunali degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, dispongono le norme edilizie applicabili in materia, riunendo le normative comunali attuali e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'approvazione federale della Scheda 8.5 di PD.

In particolare, le NAPUC-PEIP intervengono oltre che sulle questioni architettoniche ed edilizie, anche su sulle possibilità d'intervento e sulle necessità di gestione territoriale nell'area esterna di pertinenza del rustico, materia attualmente poco approfondita dalle norme comunali. Sono dunque previste precise disposizioni per la sistemazione esterna e per gli impianti e gli accessori associati all'utilizzazione degli edifici, con particolare attenzione ad inhibire l'introduzione nei paesaggi d'elementi tipici del territorio urbano e suburbano.

Le NAPUC-PEIP precisano, inoltre, l'obbligo di gestione dei fondi e la tutela dell'agricoltura, includendo il divieto di modifica dello stato naturale dei prati e dei pascoli, la necessità di sfalcio per evitare l'avanzamento del bosco, e il dovere di tolleranza dell'esercizio dell'agricoltura. Considerato come la delimitazione dei paesaggi comprende inevitabilmente situazioni compromesse create nel passato, le norme propongono pure alcune disposizioni intese al loro recupero paesaggistico.

Per la verifica dello stato antecedente gli interventi, la documentazione fotografica richiesta con la domanda di costruzione non dovrà limitarsi come finora alle facciate, ma mostrare il rustico anche nel suo contesto territoriale. Al fine di garantire la corretta attuazione del piano, le NAPUC-PEIP introducono la richiesta di trasmissione al Dipartimento del territorio del verbale di collaudo finale dei lavori, accompagnato da una documentazione fotografica.

## Effetti del PUC-PEIP

Gli elaborati grafici del PUC-PEIP riportano il limite dei paesaggi con edifici e impianti protetti per tutti i 22 comprensori del Cantone. I Comuni dovranno riportare il perimetro di loro competenza nel Piano del paesaggio del Piano regolatore. Non sarà tuttavia necessaria un'ulteriore procedura LALPT, poiché il PUC-PEIP diventa efficace a tutti gli effetti con la sua entrata in vigore; si tratta dunque d'un semplice adattamento grafico. Per quanto riguarda le porzioni di paesaggio con edifici e impianti protetti che invadono la zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, le NAPUC-PEIP ne escludono l'effetto: qui valgono le disposizioni pianificatorie del Piano regolatore comunale. Di conseguenza, al mutare dei perimetri delle zone edificabili, non sarà necessario intervenire sul PUC-PEIP.

Gli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili restano invece di competenza comunale. La scelta degli edifici meritevoli di conservazione sarà dunque ancora competenza dei Comuni. Si rammenta nondimeno che gli edifici di un Comune privo dell'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili approvato dal Consiglio di Stato non potranno avvalersi della facoltà di cambiamento di destinazione prevista dall'art. 39 OPT, pur se all'interno dei paesaggi con edifici e impianti protetti.

Le nuove normative NAPUC-PEIP sostituiscono le NAPR comunali in materia. Pertanto le norme comunali che disciplinano aspetti retti dal PUC-PEIP **saranno abrogate con l'entrata in vigore del Piano** ad eccezione di quelle più restrittive, mentre resteranno in vigore le classificazioni sancite dall'Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili. Le norme più restrittive rimarranno, in effetti, in vigore transitoriamente per cinque anni, dando così tempo ai Comuni di determinarsi in merito, ossia se mantenerle o meno. Infatti, dopo l'entrata in vigore del PUC-PEIP, le NAPR comunali potranno sempre essere completate in senso restrittivo o completo, ma non derogativo rispetto alla legislazione superiore.

I Comuni che dispongono a tutt'oggi di un Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili approvato dal Consiglio di Stato sono 148. Gli edifici censiti dagli Inventari - compresi quelli esaminati preliminarmente dal Dipartimento del territorio - sono circa 60'000, di cui quasi la metà (ca. 23'000) sono classificati quali edifici rilevati (categoria 4 - vedi tabella alla pagina successiva). Gli edifici che rientrano nella categoria dei "rustici" (ovvero tutti gli altri) si suddividono attualmente in ca. 7'900 rustici già trasformati (categoria 3), ca. 8'600 diroccati non ricostruibili (2), ca. 3'500 rustici agricoli o di ridotte dimensioni (1d), ca. 3'400 oggetti culturali - rustici particolari (1c), ca. 300 rustici diroccati potenzialmente ricostruibili (1b) e 12'300 rustici meritevoli di conservazione (1a).

Con l'entrata in vigore del PUC-PEIP, il territorio all'interno del quale può essere applicato l'art. 39 cpv. 2 OPT è delimitato in modo risolutivo. Ciò significa che gli edifici classificati negli Inventari nelle categorie 1a e 1b, e che si trovano all'esterno della delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti, non possono ottenere un'autorizzazione edilizia che ne permetta il cambiamento di destinazione ai sensi di questo articolo (e quindi, in particolare, essere trasformati in abitazione). Per gli interventi su questi edifici fanno stato gli articoli 22 e 24 LPT.

## Edifici situati fuori delle zone edificabili classificati negli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili \*

Categoria	Quantità*
1a meritevoli di conservazione	12'336
1b diroccati potenzialmente ricostruibili	291
1c oggetti culturali o rustici particolari	3'387
1d rustici agricoli o di ridotte dimensioni	3'456
2 diroccati	8'599
3 già trasformati	7'938
4 edifici rilevati (non rustici) non classificati	23'011
TOTALE	706
	<b>59'724</b>

Con la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti vi è un numero di edifici che rimane escluso dalla giurisdizione del PUC-PEIP. In questo caso, tali edifici anche se classificati quali meritevoli di conservazione (1a / 1b / 1c / 1d) non potranno più essere trasformati in alcun modo ai sensi dell'art. 39 OPT. **Nell'ambito dell'elaborazione cartografica del Piano è stato possibile approssimare\*\* a 1500 il numero di edifici meritevoli di conservazione 1a e 1b non ancora trasformati e definitivamente esclusi dal perimetro del PUC-PEIP.** La nuova delimitazione successiva alla consultazione pubblica ai sensi dell'art. 46 LALPT ha comportato un'ulteriore riduzione di questi edifici esclusi nell'ordine delle 350 unità (nella delimitazione precedente, gli edifici meritevoli di conservazione 1a e 1b esclusi dai paesaggi erano 1'148).

## Allegato I

### Criteri per la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione Commissione per l'applicazione dei contenuti della Scheda 8.5

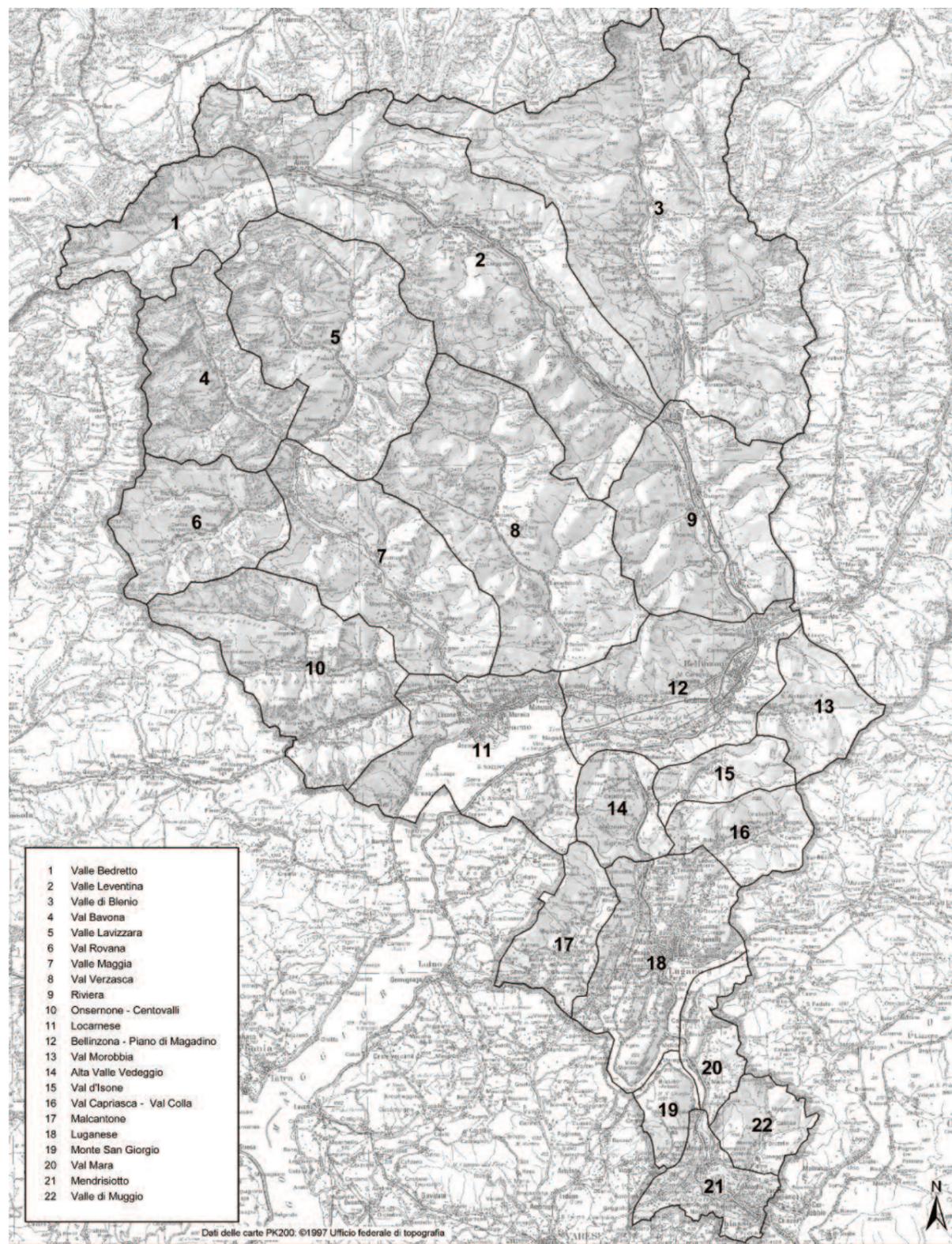
La Commissione ha approfondito il criterio di base per la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione della Scheda 8.5 di PD, attraverso un'analisi del concetto di paesaggio e la sua applicazione al territorio cantonale, caratterizzato da una riconosciuta ricchezza e da un'ampia diversità di ambienti. L'alta qualità formale del paesaggio riveste notevole importanza per la società con la quale s'identifica, ma anche per il settore turistico, ed esige, perciò, un approccio attento nella sua globalità e nelle sue singole componenti.

Il paesaggio creato dalla secolare utilizzazione agricola e forestale del territorio è una componente fondamentale per la sua estensione, per il suo valore storico e per l'ingente patrimonio edilizio che ha prodotto. La perdita di questo paesaggio, innescata dalle mutate condizioni economiche che tendono ad industrializzare e a concentrare l'agricoltura sui fondivalle, ridurrebbe in modo rilevante la varietà paesaggistica del Cantone e dissolverebbe la memoria storica della società ticinese. La forte urbanizzazione del Cantone, con il conseguente spostamento di gran parte della popolazione verso i centri urbani e verso le attività economiche del settore secondario e, soprattutto, terziario rende, infatti, difficile il mantenimento autonomo di questo paesaggio. La sua tutela, compresi gli edifici che ne costituiscono parte integrante, è quindi necessaria.

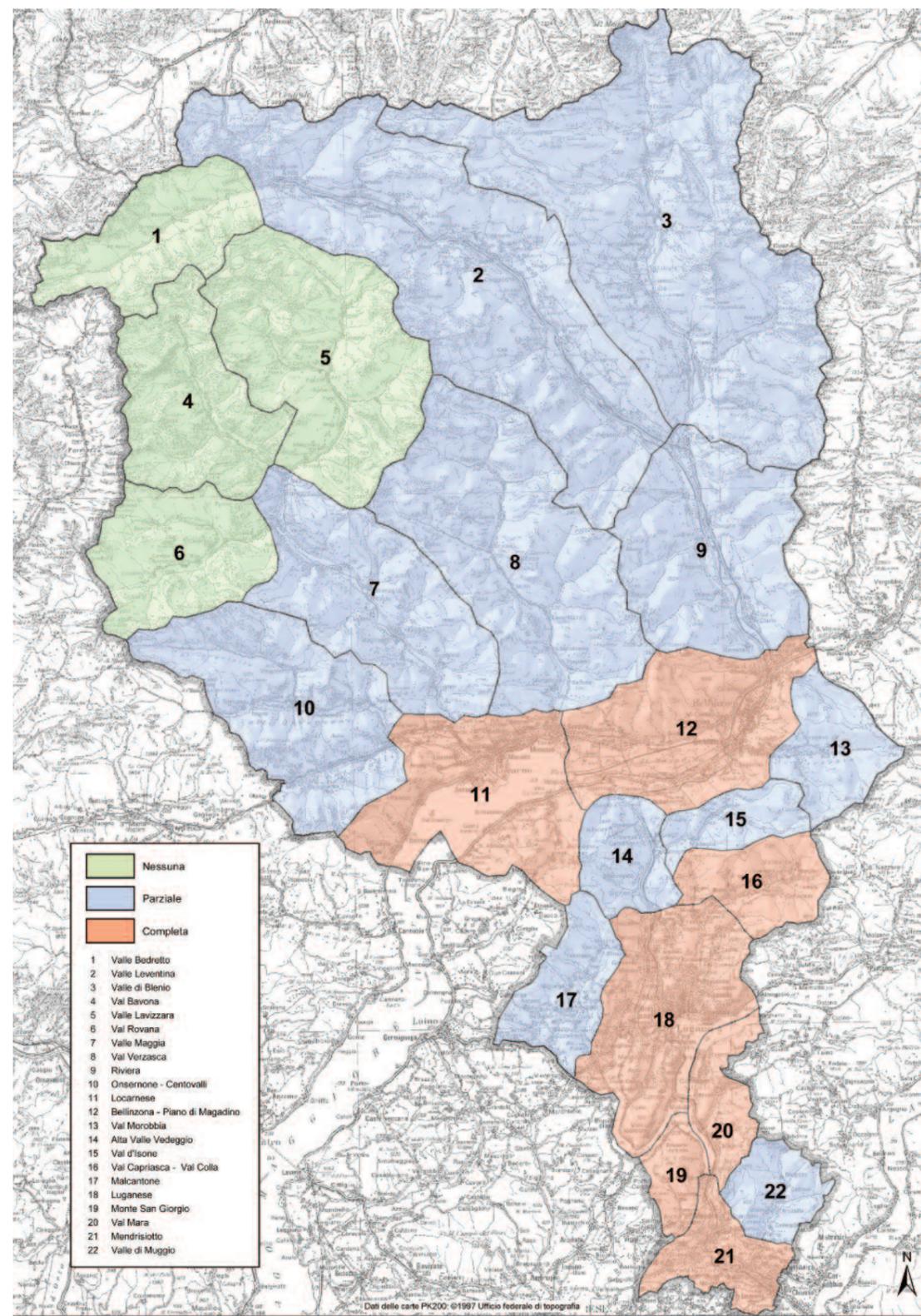
La Scheda 8.5 del Piano direttore fa stato della presenza di questo paesaggio rurale tradizionale. Il processo di impoverimento e di banalizzazione avviene laddove l'agricoltura tradizionale - in genere di tipo familiare - e la transumanza stagionale - espressione sovente di un'organizzazione collettiva - non è più praticata. Di conseguenza, la foresta e l'urbanizzazione dovuta al modo di vivere contemporaneo minacciano questo patrimonio culturale.

Il campo d'indagine dei lavori della Commissione si è basato dapprima nell'individuazione in senso lato dei paesaggi 8.5, di là dal loro stato d'abbandono e della loro contaminazione moderna. Individuato questo campo d'indagine, il lavoro è proseguito nel definire ulteriormente le caratteristiche dei territori ancora degni di protezione, al fine di procedere alla scelta di quelli da porre sotto protezione. Oltre a rispettare il criterio di base della scheda 8.5 di PD (criterio 1a), i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione: — sono caratterizzati dall'**alternanza tra foreste e spazi aperti** e da ampie superfici pascolive alpestri (legate alla transumanza stagionale); — sono valorizzati dalla **presenza di edifici**, raggruppati o isolati, **testimonianza di un'arte edilizia minore** ma di grande dignità; — costituiscono una **ricchezza culturale con carattere di unicità**; — contengono un **patrimonio edilizio determinante per la sua funzione paesaggistica** e per la **conservazione della sua specificità**; — necessitano della **trasformazione** del patrimonio edilizio che vi si trova quale **condizione per garantire la presenza dell'uomo** e quindi per **evitare il loro degrado e il loro abbandono**.

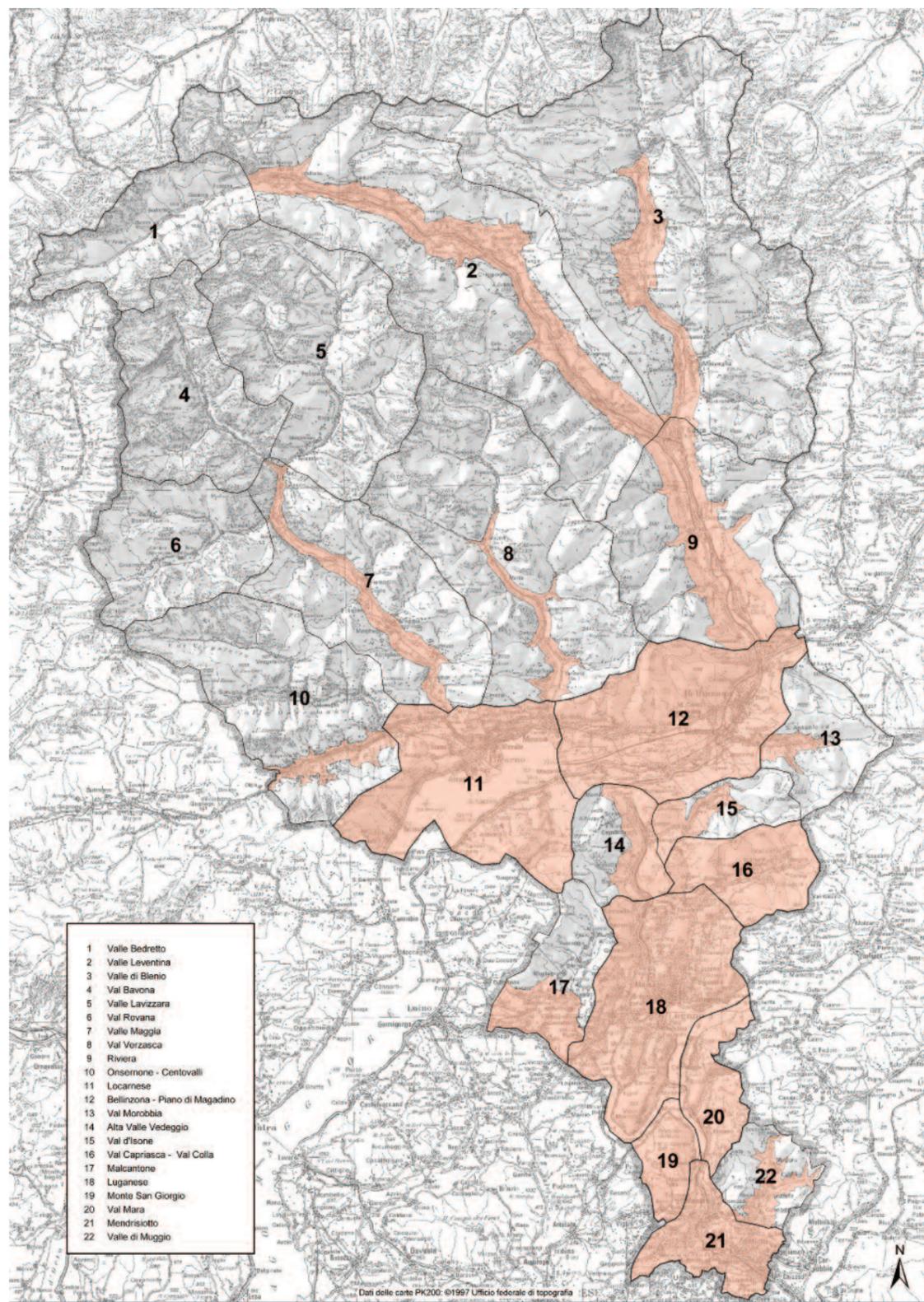
## Allegato 2 Comprensori paesaggistici



## Allegato 3 Valutazione dei comprensori paesaggistici

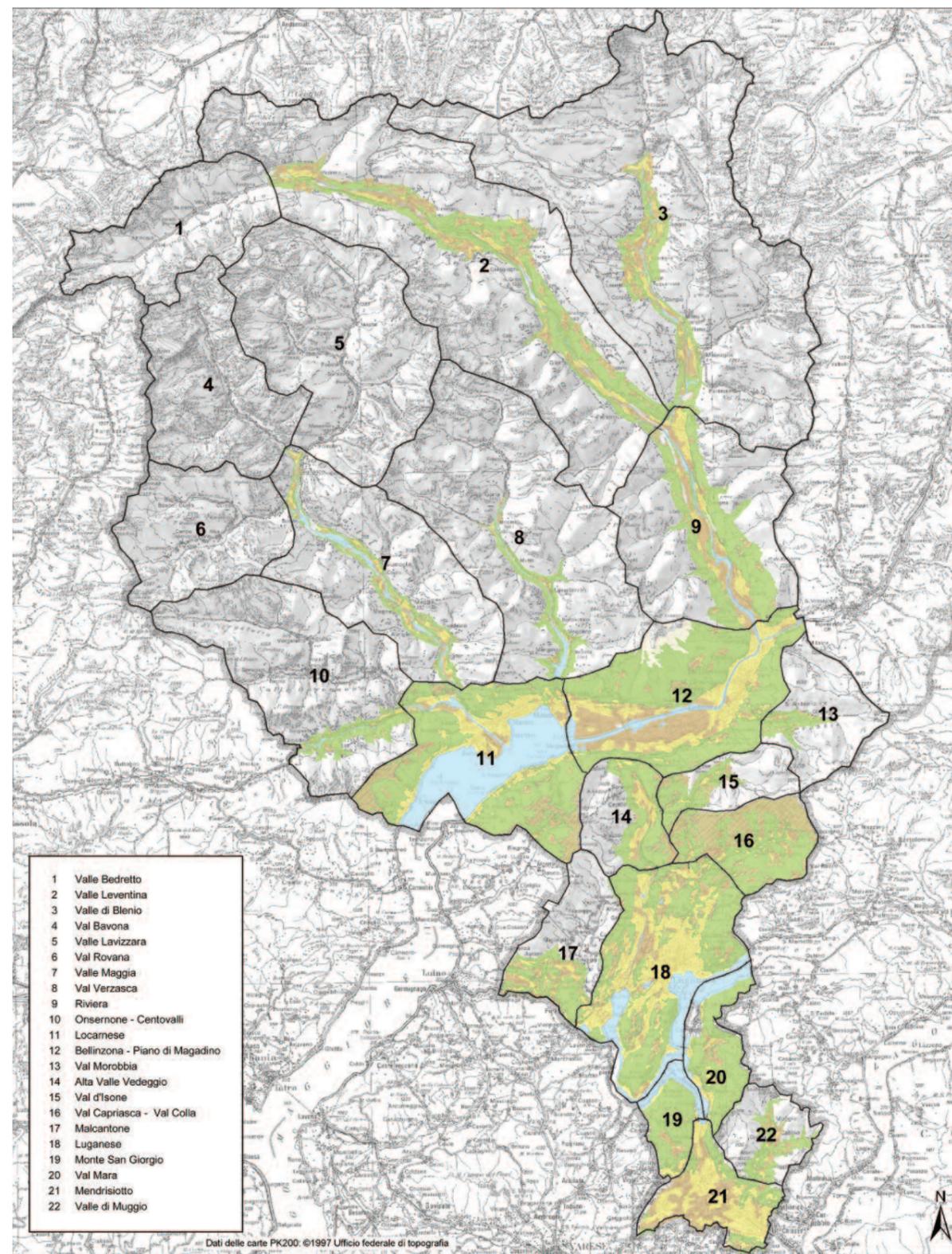


### Allegato 4 Area d'indagine territoriale approfondita



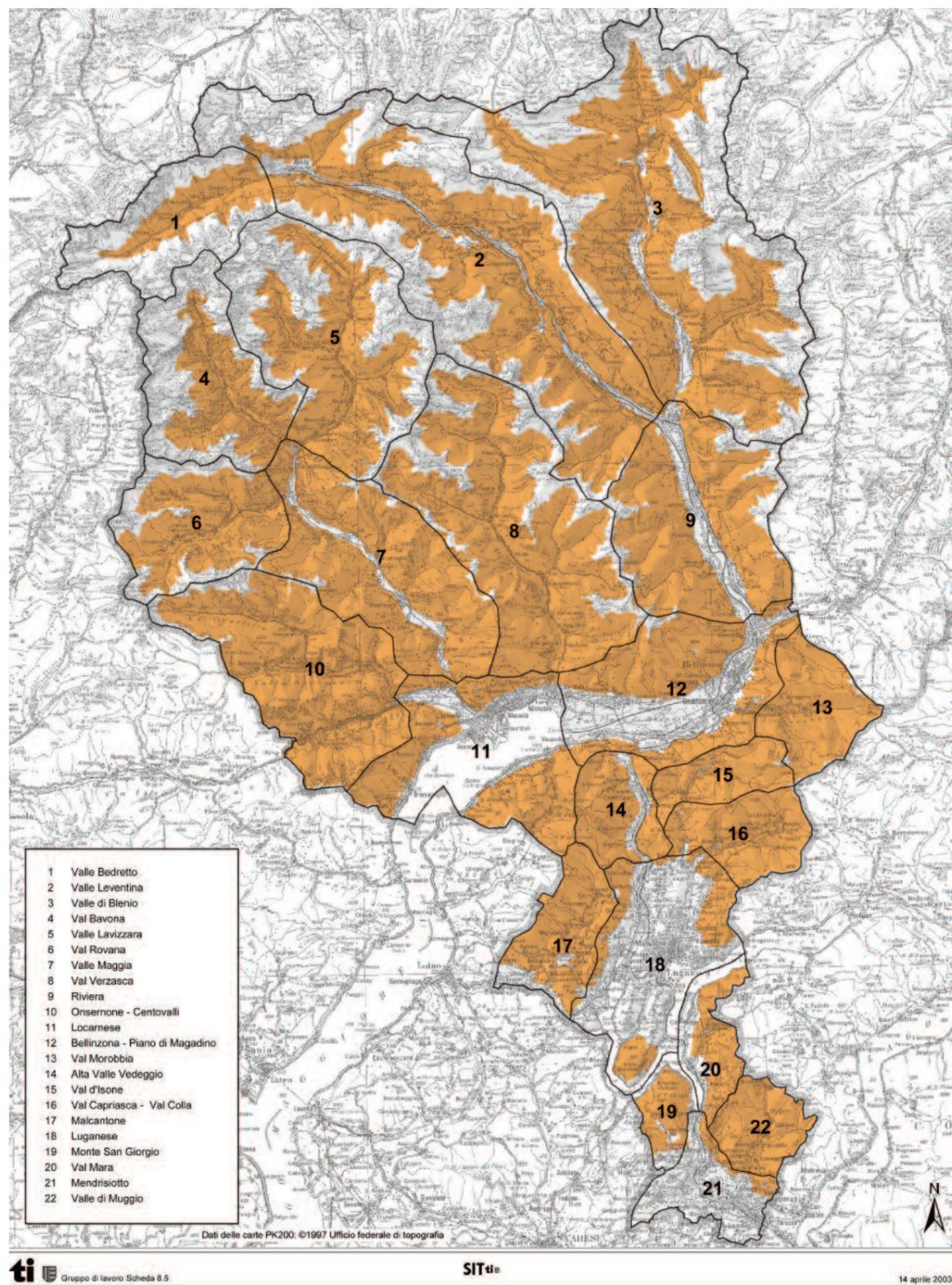
Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti

### Allegato 5 Indagine territoriale approfondita

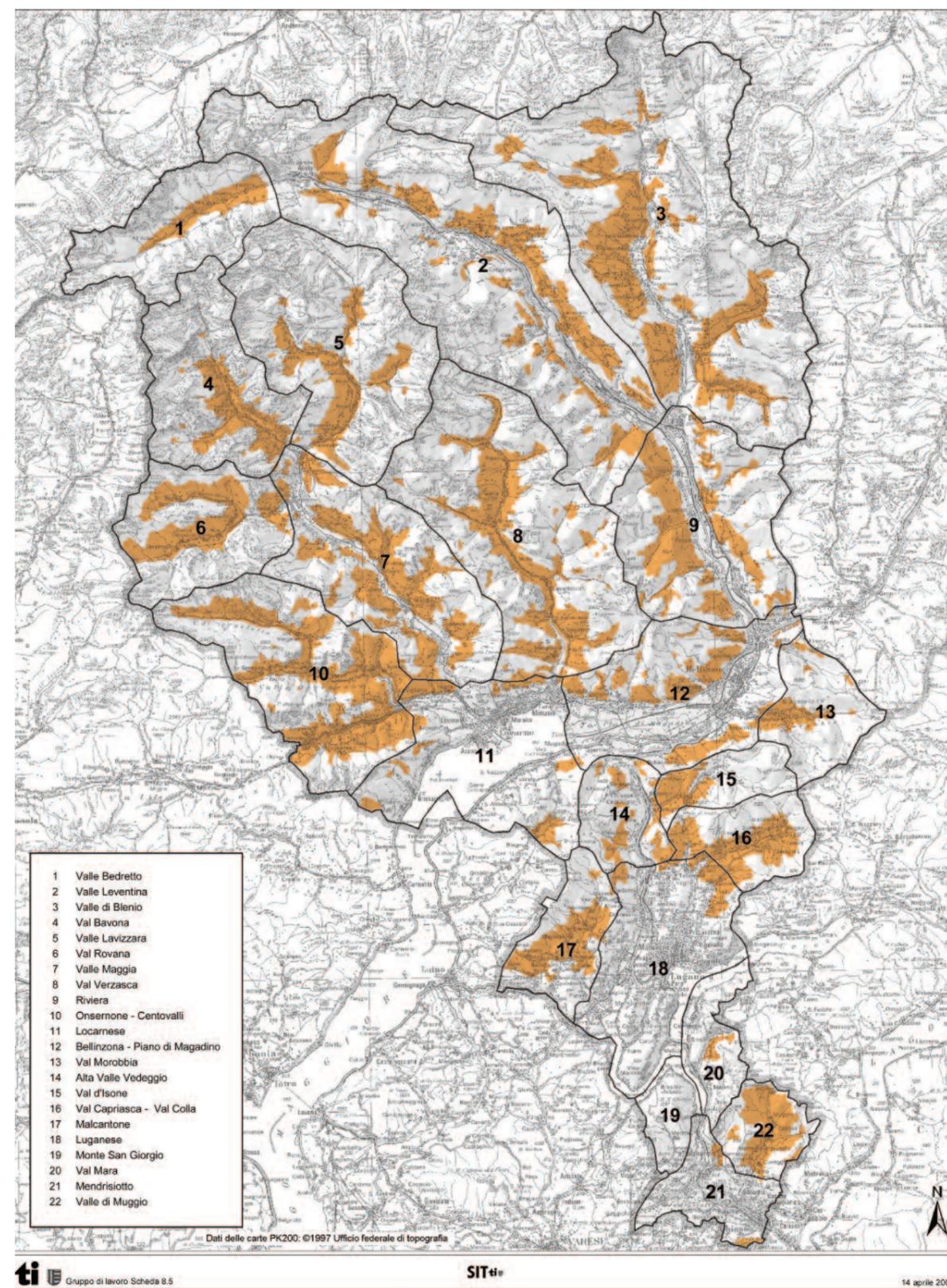


Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti

## Allegato 6 Delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti protetti posti in consultazione nel mese di giugno 2006



## Allegato 7 Delimitazione definitiva dei paesaggi con edifici e impianti protetti



## III. Parte costitutiva

Da	Scheda di coordinamento:	8.5.	Stato del coordinamento:	Dato acquisito
2			GC 11.11.1998	CF 30.1.2002
Situazione: problematiche, conflitti (cont.)	<p>In Ticino vi è un numero considerevole di edifici (rustici) e impianti che resta a testimonianza del recente passato. Questi edifici e impianti individuabili su tutto il territorio cantonale, rappresentano sovente componenti essenziali del paesaggio culturale che, in assenza di essi, risulterebbe impoverito. La conservazione degli stessi pertanto può essere opportuna anche se sono situati fuori zona edificabile e se si rende necessario il cambiamento della loro destinazione originaria, salvo naturalmente i casi in cui la destinazione agricola può essere mantenuta. D'altra parte un cambiamento di destinazione senza presupposti e limiti chiari e stretti può vanificare la funzione originaria di testimonianza di questi edifici e alterare gravemente il valore del paesaggio che li custodisce.</p> <p>Il cambiamento di destinazione diventa una misura che permette:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservazione dell'edificio stesso</li> <li>• la creazione delle premesse necessarie per la cura delle aree circostanti.</li> </ul> <p>E' quindi evidente che la condizione che sta alla base di un cambiamento di destinazione di un edificio fuori zona deve comprendere le due componenti sopracitate. La trasformazione di edifici esistenti può addirittura contribuire a una migliore cura del territorio e della natura e a fare da contrappeso stagionalmente all'eccessiva concentrazione della popolazione e delle attività in un parte esigua del territorio cantonale (in Ticino il 18% del territorio comprende l'80% della popolazione e il 90% dei posti di lavoro; a questo territorio molto densamente abitato si contrappone una vasta superficie che tende ad essere abbandonata a se stessa se non ci fosse un minimo di interesse da parte della popolazione come quello per la conservazione dei rustici).</p> <p>Dal punto di vista del diritto federale l'art. 39 OPT, ai cpv. 2 e 3, pone le premesse e le condizioni in base alle quali l'autorità cantonale competente può autorizzare, fuori dalle zone edificabili, il cambiamento di destinazione di detti edifici e impianti.</p>			
Scopo del coordinamento	Assicurare la gestione e la protezione del territorio fuori delle zone edificabili permettendo il mantenimento e la valorizzazione di edifici e impianti degni di protezione, situati fuori delle zone edificabili, laddove essi costituiscono una componente essenziale del paesaggio tradizionale locale.			Obiettivi pianificatori cantonali: Tomo 1 A 8 a,c
Attuazione del coordinamento	<p>1. Livello cantonale</p> <p>1a. Criterio di base per la delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione</p> <p>Il territorio cantonale oggetto della presente scheda di coordinamento, per il quale va esaminata una messa sotto protezione, comprende: i paesaggi caratterizzati dall'alternanza tra foreste e spazi aperti e da aree alpestri al di sotto dei 2000 metri sul mare, valorizzati dalla presenza di edifici rurali originali, ubicati fuori dalle zone edificabili in modo raggruppato o isolato.</p> <p>1b. Criteri di esclusione</p> <p>Nel territorio citato al punto 1a non sono considerati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il bosco ai sensi della legislazione forestale</li> <li>- Le superfici per l'avvicendamento culturale (SAC)</li> <li>- Le aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale, cantonale o regionale</li> <li>- Le aree soggette a forti pericoli naturali accertati.</li> </ul>			

## C Schede di coordinamento

	Scheda di coordinamento:	8.5.	Stato del coordinamento:	Dato acquisito
3			GC 11.11.1998	CF 30.1.2002
Attuazione del coordinamento (cont.)	<p>Il problema della forte progressione del bosco a scapito degli spazi aperti agricoli con una conseguente banalizzazione del paesaggio assume una certa priorità in tutto il territorio del Cantone. Uno degli strumenti, ma non l'unico, è la scheda 8.5.</p> <p>La necessità di protezione interessa un territorio che supera i confini dei singoli Comuni. Il Cantone deve quindi assumere un ruolo di coordinamento tra i singoli Piani regolatori comunali al fine di ottenere un quadro paesaggistico coerente con i principi di questa scheda. Gli strumenti per questo coordinamento sono diversi, tra questi citiamo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il piano comprensoriale (che può raggruppare più tematiche di una unità geografica di una certa dimensione e omogeneità tra cui quella che concerne la scheda 8.5),</li> <li>- l'elaborazione di sottoschede alla scheda 8.5 che interessano delle unità geografiche specifiche,</li> <li>- la pianificazione intercomunale secondo l'art. 24 cpv. 5 della LALPT,</li> <li>- il PUC,...</li> </ul> <p>I criteri di esclusione valgono in tutti casi.</p> <p>2. Livello comunale</p> <p>I Comuni, tenendo conto dei criteri generali fissati nel Piano direttore, procedono come segue:</p> <p>2a. Elementi conoscitivi di base</p> <p>Per preparare la decisione sulla protezione dei paesaggi degni di protezione ai sensi dell'art. 39 cpv. 2 lett. a OPT i Comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definiscono i limiti del bosco,</li> <li>- precisano le SAC sulla base delle rappresentazioni grafiche e della scheda specifica di PD,</li> <li>- delimitano le zone di pericolo secondo le direttive specifiche,</li> <li>- riportano o precisano il perimetro delle aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale, cantonale o regionale,</li> <li>- allestiscono l'inventario degli edifici e impianti fuori zona edificabile,</li> <li>- raccolgono le informazioni inerenti allo stato e all'utilizzazione del territorio (attività agricola, selvicoltura, ecc.),</li> <li>- individuano gli elementi naturali,</li> <li>- definiscono eventuali elementi storici e culturali specifici della zona,</li> <li>- rilevano le infrastrutture e i servizi esistenti.</li> </ul> <p>2b. Messa sotto Protezione</p> <p>Sulla scorte degli elementi conoscitivi di base di cui al punto 2a e dei disposti della LALPT, i Comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- decidono in modo restrittivo sulla protezione di paesaggi nel senso di questa scheda e ne delimitano – nel caso – il perimetro dopo una ponderazione di tutti gli interessi in gioco;</li> <li>- decidono quali edifici, compresi all'interno di questo perimetro, proteggere;</li> <li>- indicano gli edifici che vanno mantenuti a scopo agricolo;</li> <li>- definiscono le misure vincolanti atte a garantire una gestione attiva e la protezione del paesaggio;</li> <li>- definiscono le norme di attuazione per la protezione dei singoli edifici.</li> </ul> <p>I Comuni procedono nel modo seguente:</p> <p>I paesaggi protetti sono delimitati in modo restrittivo dopo una ponderazione di tutti gli interessi in gioco. Occorre ponderare gli interessi inerenti alla messa sotto protezione in relazione agli interessi contrapposti: maggiore flessibilità per altre utilizzazioni, impedimento di un allentamento della separazione tra zona edificabile e zona non edificabile.</p> <p>Solo dopo aver analizzato tutti gli edifici compresi nel paesaggio protetto nel loro contesto ai sensi di questa scheda è possibile indicare quali sono da proteggere e quindi da conservare e quali non lo sono. Per fare questa scelta occorre partire da una prima scelta sulla base dell'inventario, che però è puramente indicativa e non può essere automaticamente riportata sugli edifici inclusi nei paesaggi previsti da questa scheda.</p>			

## III. Parte costitutiva

Da

4

Scheda di coordinamento:	8.5.	Stato del coordinamento:	Dato acquisito
		GC 11.11.1998	CF 30.1.2002

Attuazione del coordinamento (cont.)

Per promuovere la salvaguardia della loro destinazione sono indicate le costruzioni che servono ancora all'esercizio dell'agricoltura. Ciò accade a prescindere dal fatto se tali costruzioni siano state messe sotto protezione in quanto elementi tipici dal punto di vista paesaggistico. Vanno applicate in questo ambito anche le direttive del diritto fondiario rurale.

Le disposizioni di protezione del paesaggio devono comprendere, di regola, gli elementi seguenti:

- la costruzione di nuovi edifici e impianti è autorizzata in un paesaggio protetto unicamente se questi ultimi hanno bisogno di una ubicazione ivi situata e non pregiudicano il paesaggio né direttamente né indirettamente;
- le trasformazioni edilizie e i cambiamenti di destinazione di edifici e impianti esistenti che contengono elementi che possono turbare il paesaggio non sono autorizzati se non si giunge a un tendenziale miglioramento quanto a inserimento nel paesaggio e ripercussioni sullo stesso;
- gli oneri concernenti gestione e trasformazione dei dintorni volti a conservare e a migliorare la caratteristica di paesaggio degno di protezione;
- nel caso di trasformazioni non autorizzate e non suscettibili ad autorizzazione occorre disporre ed eseguire in modo coerente il ripristino dello stato legale.

Codificando le modalità con cui si deve curare l'area circostante va precisato che la superficie da curare non deve limitarsi ai pochi metri quadrati attorno agli edifici ma deve corrispondere a un'estensione che possa riproporre una lettura storica e morfologica del territorio. La norma deve quindi condizionare la trasformazione degli edifici alla cura del territorio circostante nel senso che i proprietari dei terreni si devono impegnare a svolgere questa attività o a tollerare che venga eseguita da terzi. Nella norma va infatti specificato sia ciò che non si può fare (ad es. proibendo la distruzione di muretti e di terrazzi originali, vietando i tappeti inglesi, ecc.), sia ciò che deve essere fatto (ad es. sfalcio di una determinata superficie di prato, cura delle selve castanili, ecc.)

Tutti gli interventi sugli edifici vanno pure regolamentati. In particolare vanno regolate le aperture, il tipo di materiali, le tecniche di costruzione tenendo conto delle particolarità locali. Su questo fronte vi è comunque un'ulteriore possibilità di controllo da parte del Cantone nell'ambito dell'inoltro della domanda di costruzione. Le disposizioni di protezione di edifici protetti perché tipici dal punto di vista paesaggistico devono contenere, di regola, almeno gli elementi seguenti:

- un divieto di demolizione e di ingerenza;
- un divieto di trasformare parti dell'edificio ben visibili con elementi (camini, imposte, ...) o con aperture supplementari (finestre, porte) che possono essere visti quando l'edificio è chiuso;
- l'impegno di rispettare materiale, tecniche, particolari e standard della trasformazione in modo tale che siano tipici per l'edificio originale (stalla/fienile).

Il Comune e il Cantone possono eventualmente stabilire condizioni più restrittive sulla base di Piani Particolareggiati o in sede di PUC.

Il perimetro dei paesaggi protetti, la designazione delle costruzioni protette nonché le disposizioni di protezione per il paesaggio e le costruzioni sono inseriti nel Piano del paesaggio in analogia alle altre zone di protezione (art. 28 cpv. 2 lett. f. LALPT).

Come indicato sopra, l'inventario comprende tutti gli edifici del territorio comunale, per gli altri edifici inventariati, ma non protetti e per la costruzione di edifici o impianti nuovi, sono applicabili gli art. 16a/22, 24 – 24d e 37a LPT e inoltre devono essere considerate le norme per la tutela del paesaggio protetto nei PR perché valorizzato e caratterizzato dalla presenza dei rustici.

3. Autorizzazione relativa al cambiamento di destinazione

In occasione della decisione sulla concessione di un'autorizzazione relativa al cambiamento di destinazione ai sensi dell'art. 39 cpv. 2 OPT l'autorità cantonale competente esamina se siano realizzate tutte le premesse di diritto federale, cantonale e quelle relative al Piano direttore.

## C Schede di coordinamento

5

Scheda di coordinamento:	8.5.	Stato del coordinamento:	Dato acquisito
		GC 11.11.1998	CF 30.1.2002

Responsabile

- Per l'applicazione dell'art. 24 LPT: il Consiglio di Stato.
- Per l'inventario: il Comune in caso di PR; il Cantone in caso di PUC. Il Consiglio di Stato esamina preliminarmente e approva gli inventari e i relativi strumenti pianificatori allestiti dai Comuni.

Tempi

-

Servizi amministrativi competenti

SPU e Sezione beni monumentali e ambientali

Istanze interessate

Confederazione: ARE  
Cantone: DT  
Regioni: RTV, RLVM, RVL, RMC, RVM, RVMO  
Comuni: Tutti  
Altre istanze: Cantoni Grigioni e Vallese, Patriziati

Documentazione principale

- Studi di base del PD, 1984 e 1986.
- Delucidazioni a proposito della sezione 3 OPT, UFPT, Berna 1990.
- Direttive dipartimentali per l'elaborazione dell'inventario comunale degli edifici situati fuori dalle zone edificabili, febbraio 1991.
- Norma integrativa tipo alla norma di attuazione dei PR (edizione agosto 1994).
- Rapporto della Commissione speciale per la pianificazione del territorio sul messaggio 29 maggio 1998 concernente la procedura di approvazione della scheda di coordinamento no. 8.5, di categoria "dato acquisito", riguardante i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione. (4537R del 21.10.1998).
- Decisione d'approvazione del Consiglio federale del 30.1.2002 e relativo rapporto d'esame ARE del 14.11.2001.

Procedura di approvazione

Sostituisce la Scheda 8.5 Da, approvata dal Gran Consiglio l'11.11.1998.  
Approvata dal Consiglio federale il 30.1.2002.

## III. Parte costitutiva

Da

6	<b>Scheda di coordinamento:</b> <b>8.5.</b>	<b>Allegato</b> <hr/> GC 11.11.1998 CF 30.1.2002
Allegato	<p>Indicazioni operative complementari</p> <p><b>Nota metodologica</b>  Le indicazioni che emergono da questo allegato sono di natura operativa e hanno lo scopo di indirizzare le istanze cantonali e in particolare i Comuni nei vari passaggi che portano dall'individuazione alla messa sotto protezione dei paesaggi e degli edifici (1b/2a, 2b). Esse riguardano inoltre il momento procedurale della decisione sulla concessione o meno dell'autorizzazione relativa al cambiamento di destinazione (3).</p> <p><b>1b Criteri di esclusione / 2a Elementi conoscitivi di base</b>  I criteri di esclusione valgono in tutti i casi e vanno delimitati territorialmente nell'ambito dei singoli Piani Regolatori o nel Piano comprensoriale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quel che concerne il bosco vanno definiti i limiti dello stesso sulla base di un accertamento secondo le direttive del Servizio forestale.</li> <li>- Le SAC sono definite nel PD sulla base dell'apposita scheda di coordinamento.</li> <li>- Le aree per attrezzature, impianti o funzioni di interesse nazionale che escludono i paesaggi con edifici degni di protezione sono, ad esempio, quelle riservate dai piani settoriali della Confederazione (ad es. AlpTransit, piazze d'armi e di tiro), dai piani approvati da un'autorità federale (ad es. in materia delle ferrovie, delle strade nazionali, dell'esercito, ecc.) nonché quelle aree iscritte in un inventario federale giusta gli art. 5, 18a o 23b LPN, le cui disposizioni di protezione non ammetterebbero la realizzazione dell'obiettivo perseguito con detta scheda di coordinamento (ad es. le torbiere). Le aree di interesse cantonale e regionale comprendono, ad esempio, le componenti naturali del territorio, le aree agricole non SAC, i carichi ambientali, l'approvvigionamento idrico, l'approvvigionamento energetico, il paesaggio, la funzione ricreativa e turistica del territorio, le aree d'estrazione di pietre e di inerti pregiati, i trasporti e le vie di comunicazione, la difesa integrata e le utilizzazioni e gli oggetti da riesaminare.</li> <li>- Le aree soggette a pericoli naturali vanno accertate sulla base delle direttive cantonali (legge sui pericoli naturali,...) e federali (Istituto federale per lo studio della neve e delle valanghe,...). Vista la responsabilità civile a carico dei Comuni e del Cantone che potrebbe implicare un evento naturale su degli edifici soggetti ad autorizzazione di trasformazione è importante procedere a un accertamento accurato dei pericoli. Le aree di forte pericolo (ad esempio zona rossa valangaria) non possono essere incluse nei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione. Le aree di pericolo intermedio (ad esempio zona arancione di pericolo geologico) possono, a condizione che ci sia una sufficiente sicurezza degli edifici e dei loro accessi, includere dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione.</li> </ul> <p><b>2b Messa sotto protezione</b>  <b>Delimitazione dei paesaggi</b>  Per delimitare concretamente sul territorio i paesaggi con edifici e impianti degni di protezione i Comuni devono raccogliere tutta una serie di informazioni e dati che sono elencati al punto 2a oltre a quelle informazioni che si riferiscono ai criteri di esclusione citati al punto 1b. Tra queste vi è l'inventario degli edifici e impianti fuori zona edificabile. Questo strumento serve innanzitutto come strumento di analisi e di controllo della situazione del patrimonio costruito fuori zona edificabile, in secondo luogo permette di indicare quali edifici sono degni di protezione e quali non lo sono secondo la classifica definita dal Dipartimento.  Accanto all'inventario che si riferisce agli elementi costruiti va determinato l'attuale stato di utilizzazione delle aree circostanti. Come già chiaramente indicato in precedenza, lo stato degli edifici e degli impianti, unitamente a quello del territorio che sta loro intorno, sono dei fattori decisivi nella definizione dei paesaggi ai sensi della presente scheda. Ad esempio in un territorio completamente degradato dove il ricupero di una sua utilizzazione tradizionale (pascolo o prato) non è più fattibile non giustifica neanche la conservazione di eventuali edifici che vi si trovano. La presenza di elementi naturali, di testimonianze storiche e culturali e di infrastrutture e servizi sono pure dei fattori che vanno inclusi nella ponderazione che va eseguita nel processo di delimitazione dei paesaggi con edifici e impianti degni di protezione.</p> <p><b>Autorizzazione relativa al cambiamento di destinazione</b>  Le autorizzazioni sono di regola rilasciate alla condizione risolutiva che se il carattere degno di protezione non sussiste più anche l'autorizzazione cessa di essere valida. Nel contempo occorre stabilire le esigenze relative a manutenzione e conservazione del paesaggio nonché degli edifici.</p>	

**Editore**

Consiglio di Stato della Repubblica  
e Cantone Ticino

**Autore**

Dipartimento del territorio

**Progetto grafico**

Studio grafico Delucchi & Team,  
6807 Taverne

**Fotografie**

Sezione dello sviluppo territoriale

Tiratura 400 copie

Finito di stampare nel mese  
di luglio 2010