



MM No. 15/2020

Oggetto

Adozione del Piano Particolareggiato del Centro paese di Osco – Piano regolatore Sezione di Osco

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Premessa

Il Piano Regolatore di Faido è composto dai Piano regolatori dei Comuni prima dell'aggregazione. Un'armonizzazione di tutti i piani regolatori non è ancora stata affrontata in attesa che il Gran Consiglio approvi una importante revisione del Piano Direttore cantonale

La modifica del Piano Direttore cantonale deriva dalla revisione della Legge federale sulla pianificazione del Territorio, approvata in votazione popolare, che introduce severi obiettivi nell'ambito dello sviluppo quantitativo e qualitativo degli insediamenti. In particolare l'ampiezza delle zone edificabili andranno commisurate alle esigenze di sviluppo demografico ipotizzato per i prossimi 15 anni il che evidentemente porterà anche il nostro Comune a doversi chinare sulle capacità insediative attualmente in vigore. Attraverso la modifica del Piano Direttore saranno stabiliti precisi criteri per questo tipo di valutazione che andranno ripresi nell'ambito della elaborazione del Piano di azione comunale che corrisponde' sostanzialmente ad un piano di indirizzo per l'aggiornamento generale del Piano regolatore e quindi l'armonizzazione tra i diversi Piani regolatori.

Va subito detto che l'adattamento della pianificazione a quanto stabilito dalla legislazione federale e cantonale avrà in buona parte un carattere di tipo formale nella misura in cui dovranno essere elaborati tipologie di piani e strutture delle norme di attuazione diversi rispetto a quelli vigenti. Inoltre la digitalizzazione è ormai parte integrante della pianificazione.

Questo non significa evidentemente che quanto attualmente in vigore debba essere rimesso in discussione, se del caso andrà ottimizzato. Anche perché in questi anni sono state svolte diverse attività e varianti che sono già state affrontate nell'ambito di una visione unitaria per tutto il comprensorio.

Ad esempio la imminente approvazione della revisione del Piano regolatore della Sezione di Faido. è fondamentale per la centralità socio-economica che essa rappresenta rispetto a tutto il comprensorio comunale.

Altra attività affrontata nell'ambito di una visione comprensoriale è la gestione delle zone lavorative. A tale riguardo ricordiamo che la zona artigianale comunale è ubicata a Chiggiogna, la stessa è stata urbanizzata. Questa scelta di fondo permette di implementare interventi di riordino e riqualifica di particolare significato urbanistico e paesaggistico. In tal senso si segnala che nell'ambito della revisione del PR di Faido è prevista l'eliminazione della zona artigianale lungo il Ticino.

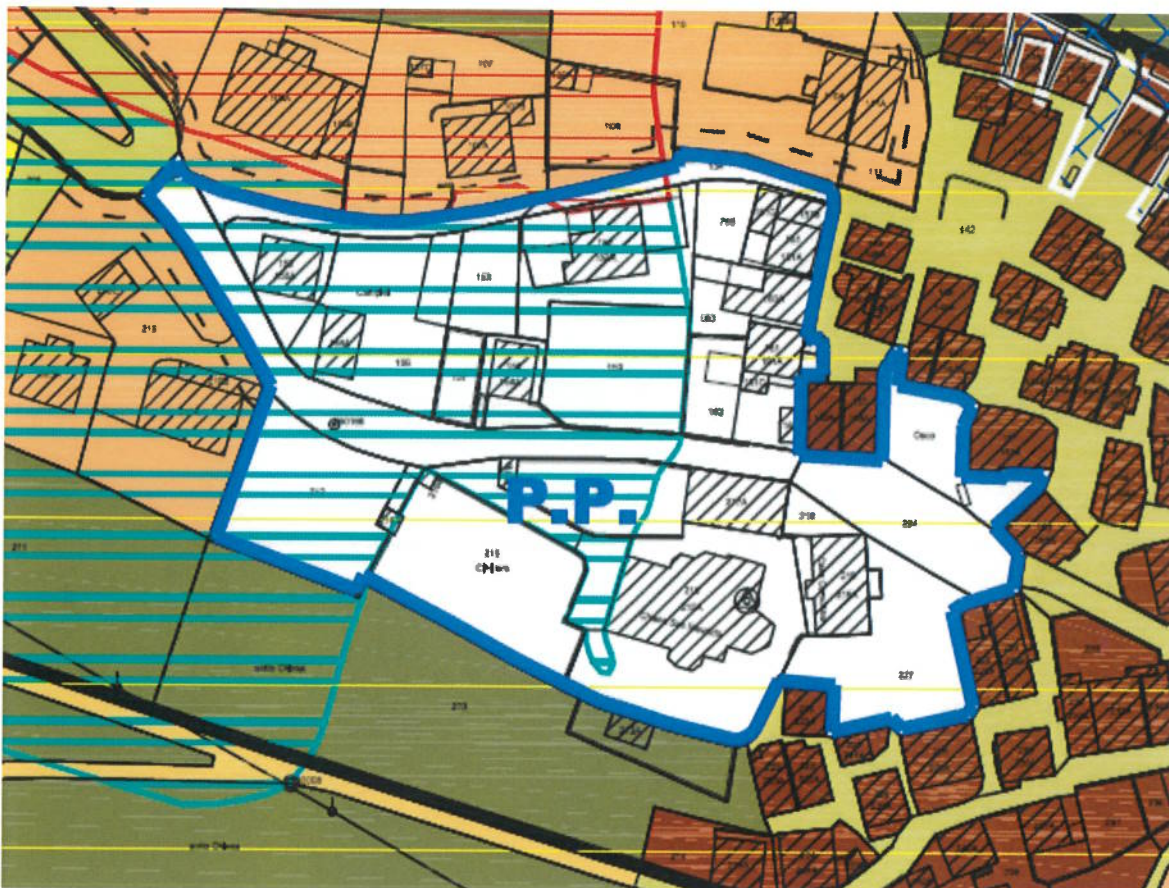
Altra tematica che ha già fatto oggetto di approfondimenti è la valorizzazione dei nuclei storici di tutte le frazioni. Innegabilmente i nuclei storici dei diversi villaggi sono una testimonianza storica e culturale molto importante che deve essere conservata quale risorsa di sviluppo in un periodo dove le zone periferiche e le loro valenze sono sempre più apprezzate.

Infine diverse altre attività sono in corso. Ci si riferisce al Piano particolareggiato di Lavorgo dove s'intende riqualificare e valorizzare un'area importante e che a suo tempo si ipotizzava di assegnare alle attività artigianali. e la pianificazione di una discarica per materiali inerti al Piottino, struttura di fondamentale importanza per l'attività edile del nostro comprensorio.

Attraverso il presente messaggio vi sottoponiamo per adozione il Piano particolareggiato del Centro paese di Osco. La documentazione che compone il Piano particolareggiato è parte integrante del messaggio.

1. Il Piano particolareggiato del Centro paese di Osco (PPCP)

Il 22 dicembre 2009 il Consiglio di Stato approvava il Piano regolatore della frazione di Osco. In località "Campiei" il Piano regolatore definiva una zona per l'elaborazione del Piano particolareggiato del Centro paese (PPCP)



Perimetro del Piano particolareggiato

Da un punto di vista formale il comparto del Piano particolareggiato è senza pianificazione. La delimitazione di un Piano particolareggiato è stata una scelta di opportunità politica. Infatti il comprensorio del PPCP presenta particolarità urbanistiche importanti e tali (zona pianeggiante, adiacenza alle strutture pubbliche) per cui a quel momento la destinazione di questo comparto è stata sostanzialmente rimandata. A quel momento era stata valutata la possibilità di promuovere la residenza per stimolare l'arrivo di giovani famiglie. Questa ipotesi aveva una sua motivazione nella misura in cui Osco presenta delle specificità e particolarità interessanti che fanno di Osco un villaggio "vivo".

Infatti ad Osco si svolgono diverse attività di tipo culturale, ricreativo e sportivo. Vi sono Associazioni operative come la Pro Osco che peraltro dispone di una sala polivalente, l'Associazione sportiva che predispone la pista di ghiaccio durante la stagione invernale senza dimenticare la presenza di un campo per la pratica del tennis. La volontà di promuovere la residenza primaria aveva evidentemente un suo significato nel voler garantire quel minimo presidio che tenesse in vita il paese.

Durante tutti questi anni non ci sono state pressioni per far avanzare la pianificazione. Va anche detto che l'esigenza di promuovere la residenza primaria ha perso di slancio anche perché nel frattempo si sono generate opportunità in corrispondenza di edifici esistenti posti in vendita.

L'elaborazione del Piano particolareggiato ha trovato uno slancio, da una Associazione attiva nell'ambito di iniziative di interesse pubblico, la Fondazione Scamoi, che necessitando di spazi operativi in corrispondenza di un edificio all'interno del PP ha comportato di conseguenza la necessità di allestire gli atti pianificatori. Che gli stimoli per promuovere le iniziative vengano dalla cittadinanza è un fatto molto importante e positivo, poiché significa che il senso di appartenenza al villaggio è ancora vivo. Compito del Municipio è il supporto a tutte queste iniziative.

2.L'approccio al Piano particolareggiato

Lo studio del Piano particolareggiato ha considerato preliminarmente un incontro con i proprietari e le Associazioni interessate per la raccolta delle desiderate. Il progetto si è poi sviluppato nell'ambito di un coinvolgimento continuo dei proprietari che hanno potuto prendere visione dei diversi scenari che si evolvevano con la maturazione del progetto.

Il processo partecipativo ha comunque permesso di avviare una riflessione sul futuro sviluppo di un comparto che sostanzialmente non è stato mai oggetto di particolare preoccupazione da parte dei proprietari. Infatti il comparto non ha sostanzialmente subito modifiche da decenni, A conferma di quanto appena detto basti ricordare che in sede di raccolta delle desiderate non sono state presentate richieste particolarmente esigenti oppure poco attuabili.

3.La situazione

Il comprensorio del PPCP si estende ad Ovest del nucleo storico e comprende gli edifici pubblici più significativi come il Palazzo degagnale/comunale, la Chiesa e il cimitero e il campo sportivo. Il limite verso Ovest comprende alcuni edifici del nucleo originario. Questa scelta evidenziava già allora la necessità di individuare una connessione urbanistica tra il nucleo storico e la parte restante del comparto. Nella sua estremità Est vi sono due edifici residenziali

Verso il nucleo a monte vi è una stalla/magazzino mentre lungo la strada cantonale vi è un deposito delle Degagna utilizzato anche per riparare i materiali necessari per le feste. Di rilievo è la presenza del campo sportivo dove d'inverno viene realizzata una piccola pista di ghiaccio.

Di non secondaria importanza è l'assetto stradale. Il comparto è racchiuso tra due strade. Una strada comunale che delimita il comparto a monte e la strada cantonale a valle il che garantisce in modo appropriato l'accesso ai singoli fondi. La strada cantonale rappresenta una cesura all'interno del perimetro di studio poiché genera una separazione tra gli insediamenti a monte e il Centro civico di Osco composto dal Palazzo degagnale, la Chiesa con il cimitero e la piazza che corrisponde ad un grande vuoto privo di caratterizzazione. La Piazza è così diventata uno spazio promiscuo utilizzato dai veicoli e dai pedoni in modo disordinato.

Ad Est del cimitero vi è un posteggio di 25 stalli a servizio principalmente del comparto del nucleo. All'esterno del muro del cimitero sul fronte posteggio sono ubicati dei raccoglitori per i rifiuti.

Per quanto riguarda le valenze storico/culturali si segnala la presenza della Chiesa dedicata a S. Maurizio per la quale è pure segnalato un rifugio dei chiroterri. Gli edifici esistenti sui mappali no. 160 e 161 sono rappresentativi di una tipologia architettonica senz'altro meritevole di protezione e di salvaguardia.

La zona è in buona parte interessata da pericoli valangari zona blu. Nel caso di nuove edificazioni andranno adottate le necessarie prescrizioni costruttive secondo le direttive cantonali e federali che regolano la materia.

4. Gli obiettivi

Attraverso il Piano particolareggiato s'intende innanzitutto assegnare al comparto interessato un assetto pianificatorio dal punto di vista formale, in modo che siano chiarite in via definitiva le possibilità edificatorie. In sostanza si tratta di una completazione della revisione del Piano regolatore dell'allora Comune di Osco.

Dal punto di vista qualitativo il Piano particolareggiato deve rafforzare il legame urbanistico tra il comparto di studio e il nucleo storico e questo attraverso la valorizzazione della funzione pubblica e appropriate regole di attuazione.

5. La proposta

5.1 Contestualizzazione del comparto

L'assegnazione pianificatoria dell'area del Piano particolareggiato ha comportato innanzitutto la definizione di un suo contesto nel villaggio. La proposta pianificatoria considera il comparto come parte del nucleo storico, scelta condivisa con il Dipartimento del Territorio che in sede di esame preliminare aveva segnalato l'importanza del nucleo storico di Osco iscritto quale insediamento di importanza nazionale nell'inventario federale ISOS.

La motivazione che sostiene questo tipo di azzonamento è il fatto che l'edificazione esistente richiama tipologie architettoniche e urbanistiche del nucleo storico. Peraltro il comparto è parte di un grande contesto pubblico.

5.2 Il rafforzamento e la valorizzazione della funzione pubblica

Sono previste diverse misure atte a valorizzare il comparto per la sua funzione pubblica. In particolare viene delimitata un'ampia area destinata al tempo libero che sostanzialmente comprende l'area sportiva, nel cui ambito viene confermato l'edificio degagnale quale sito complementare per il deposito delle attrezzature necessarie alle diverse attività sportive e ricreative. Il comparto per il tempo libero viene completato con uno spazio pubblico alberato che idealmente permette una prospettiva visiva lungo il viale e verso la facciata della Chiesa parrocchiale.

L'integrazione urbanistica con il nucleo storico viene garantita attraverso la realizzazione di un intervento promosso dalla Fondazione Scamoi in corrispondenza del mappale no. 161.

La Fondazione intende, attraverso il recupero di edifici esistenti e la realizzazione di una nuova struttura, realizzare degli spazi aperti al pubblico, sia per il turista che per la vita sociale del paese. Di particolare valore è la funzione pubblica di questo edificio che si apre verso l'area sportiva rafforzando e giustificando in tal senso la contestualizzazione del nuovo comparto nell'ambito dell'impianto urbanistico del nucleo.

Il Piano particolareggiato conferma le attuali utilizzazioni come ad esempio la Chiesa con il cimitero e la Casa parrocchiale, la ex casa comunale per la quale si ipotizzano spazi ad uso polivalente.

Una attenzione andrà posta alla futura sistemazione della piazza che dovrà fare oggetto di un progetto di riqualifica successivamente all'adozione del Piano particolareggiato.

5.3 I collegamenti

I collegamenti pedonali rafforzano la connessione tra i comparti. La proposta prevede la definizione di un percorso pedonale che collega la strada cantonale con la retrostante strada comunale. Questo percorso nel rispetto dell'impianto urbanistico del nucleo diventa l'elemento di riferimento per la prevista nuova edificazione in corrispondenza del mappale no. 152 che andrà a sostituire il magazzino esistente.

5.4 L'edificazione

Coerentemente con la contestualizzazione del comparto nell'ambito dell'impianto del nucleo storico, l'edificazione privata esistente deve essere mantenuta nella sua composizione tipologica esistente. A completazione dell'impianto edificatorio sono ammesse due nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri e altezze stabilite dal Regolamento edilizio.

Gli spazi di connessione all'interno del comparto sono da mantenere a verde e prato.

6 L'esame preliminare

In data 4 marzo 2020 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare sul progetto di Piano particolareggiato (parte integrante del presente messaggio).

Limitandoci in questa sede ai temi più sostanziali, il Dipartimento si è soffermato in particolare in merito alla caratterizzazione del comparto ritenendo che lo stesso sia parte integrante del nucleo storico. Il Municipio ha ritenuto di aderire a questa proposta ritenuto che da un punto di vista degli obiettivi e degli auspici dei proprietari non vi siano stati cambiamenti sostanziali rispetto alla proposta originaria.

Per quanto riguarda il centro di raccolta dei rifiuti, il Municipio al momento attuale conferma l'ubicazione esistente prevedendo l'adozione di quelle misure necessarie per rendere il più decoroso possibile il sito. Pur cosciente della particolarità della situazione il Municipio sarà senz'altro disponibile ad una rilocalizzazione del sito non appena si potrà individuare una soluzione alternativa.

Il Dipartimento del Territorio si sofferma in seguito sulla plusvalenza economica derivante da benefici ottenuti nell'ambito di una variante al Piano regolatore. Nel merito abbiamo potuto verificare come non vi siano dei vantaggi derivanti dall'adozione del Piano particolareggiato ritenuto che comunque anche se ci fosse stato un incremento importante delle potenzialità edificatorie difficilmente i valori commerciali dei fondi sarebbero aumentati, ritenuto che ad Osco non vi è un mercato immobiliare particolarmente dinamico

7. L'informazione e la compartecipazione

Oltre al coinvolgimento diretto dei proprietari e delle Associazioni interessate alla pianificazione del comparto, il progetto di Piano particolareggiato è stato esposto per un periodo di 30 giorni a partire dal 25 maggio 2020.

Durante il periodo di esposizione sono pervenute 6 osservazioni alle quali è stata data puntuale risposta.

8. La composizione formale del Piano particolareggiato

Il Piano particolareggiato è composto dalla seguente documentazione di ordine formale.

8.1 Il Piano delle zone

Il Piano delle zone stabilisce le utilizzazioni ammesse all'interno del comparto, le aree edificabili con i relativi vincoli urbanistici e paesaggistici, gli edifici e le attrezzature di interesse pubblico

8.2 Il Piano dell'urbanizzazione

Esso definisce le opere infrastrutturali di base (acqua potabile, canalizzazione acque luride, strade) che nel nostro caso sono già state realizzate per cui non sono previsti costi di urbanizzazione ulteriori. L'unica opera prevista è il collegamento pedonale tra la strada cantonale e la strada comunale che non comporterà investimenti particolari nella misura in cui dovrà limitarsi ad una pavimentazione sobria.

8.3 Il Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio definisce narrativamente le condizioni edificatorie ammesse e stabilite dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione.

9. La procedura

Dopo l'adozione del Consiglio comunale e trascorsi i termini referendari il Piano Particolareggiato sarà pubblicato per un periodo di 30 e successivamente inviato al Consiglio di Stato per approvazione definitiva.

Conclusione

In considerazione di quanto detto sopra vi invitiamo a voler deliberare:

1. È adottato il Piano particolareggiato del Centro di Osco e più precisamente:
 - 1.1 Il Piano delle zone 1:500
 - 1.2 Il Piano dell'urbanizzazione 1:500
 - 1.3 Il Regolamento edilizio
 - 1.4 La Relazione di pianificazione

- 2 La variante è adottata nel suo complesso.

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco La Segretaria
Ing. R. David A. Pedrini



Approvato con ris. mun. 520/2020 del 9.11.2020

N.B. Il presente messaggio viene attribuito alla commissione opere pubbliche

PIANO DELLE ZONE

 Perimetro del piano particolareggiato
ZONA PER LE ABITAZIONI

 Nucleo del villaggio

 Pp posteggio privato

 Verde privato

 Edifici da mantenere

ZONA PER GLI SCOPI PUBBLICI



ZONA PER SCOPI PUBBLICI

- 1 Chiesa S. Maurizio
- 2 ex Casa Comunale (spazio polivalente)
- 3 cimitero
- 4 raccolta rifiuti

ZONA PER IL TEMPO LIBERO



ZONA PER IL TEMPO LIBERO

 Attrezzature private di interesse pubblico; centro accoglienza turistica e attività sociali

 Attrezzature private di interesse pubblico; area sportiva e edificio accessorio feste

 Spazio pubblico alberato


 Muro da realizzare altezza min. mt. 1.50

ELEMENTI


 Alberatura


STRUTTURE DEL TRAFFICO

 Strade

 Strada pedonale

 Posteggio pubblico

 Piazza comunale

 Linea di arretramento





LENI CULTURALI



BENE CULTURALE DI INTERESSE LOCALE

1 Chiesa di S. Maurizio

2 Cimitero a Osco

3 Fontana

5 Casa Parrocchiale con il suo giardino

Edifici dall'alto valore tipologico





1

Località "prati della Chiesa"

LENTI NATURALI



Rifugio chirotrteri: oggetto 1082 chiesa; oggetto 1077 campanile

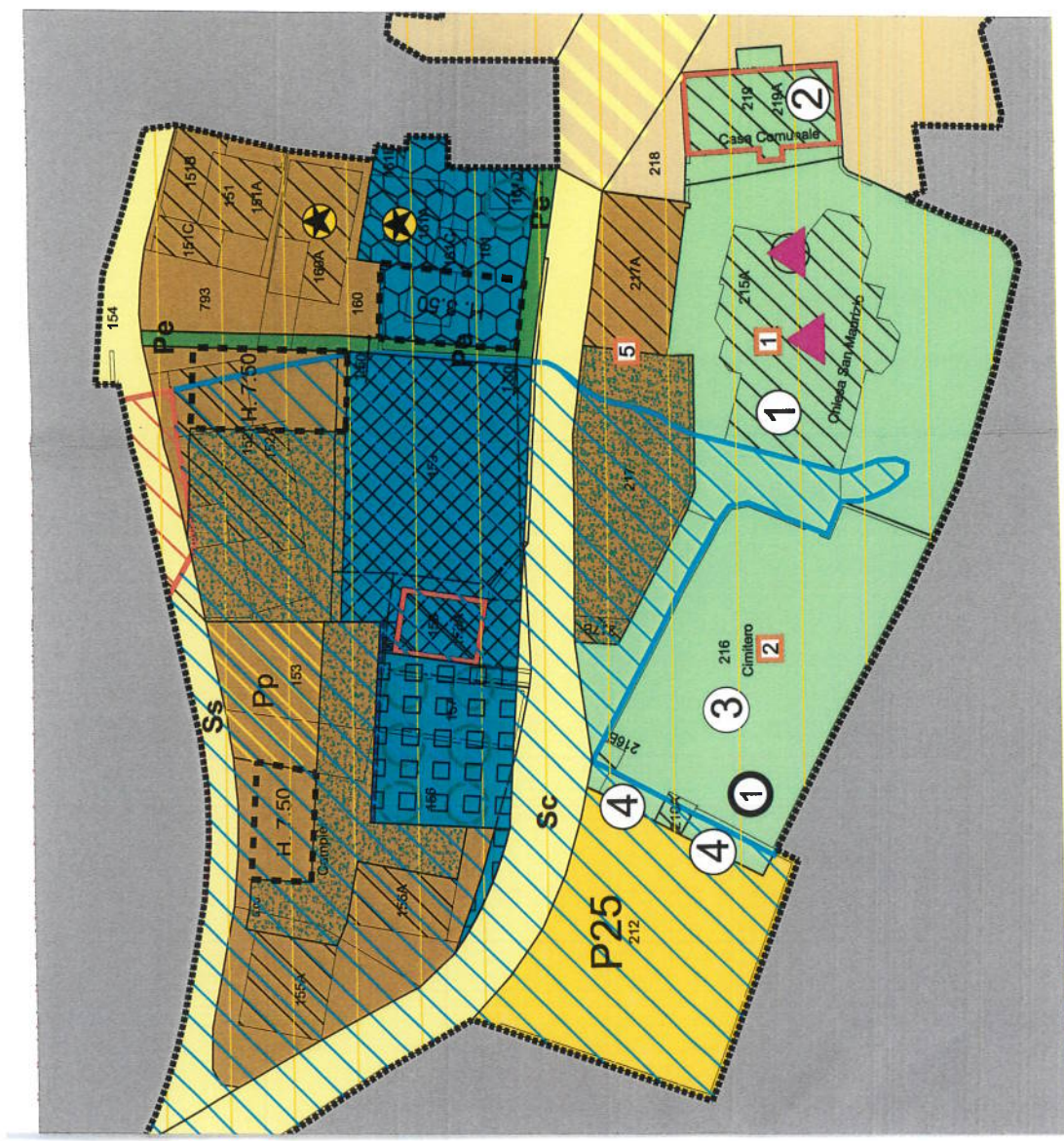
ONE DI PERICOLO



Corsi valangari



Scivolamento profondo di grado basso (interessa tutta l'area del piano particolareggiato)









PIANO DELL'URBANIZZAZIONE



Perimetro del piano particolareggiato

RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE

Strade

	Sc Strada di collegamento		Sc sezione esistente
	Piazza comunale		Ss sezione esistente
	Ss Strada di servizio		Pe sezioni diverse

Percorsi pedonali, sentieri escursionistici e percorsi ciclabili

	Pe Strada pedonale
---	--------------------

Posteggi pubblici

	P Posteggio pubblico all'aperto
---	---------------------------------

Linee di arretramento e di costruzione

	Linea di arretramento
---	-----------------------

INFRASTRUTTURE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Rete di smaltimento delle acque

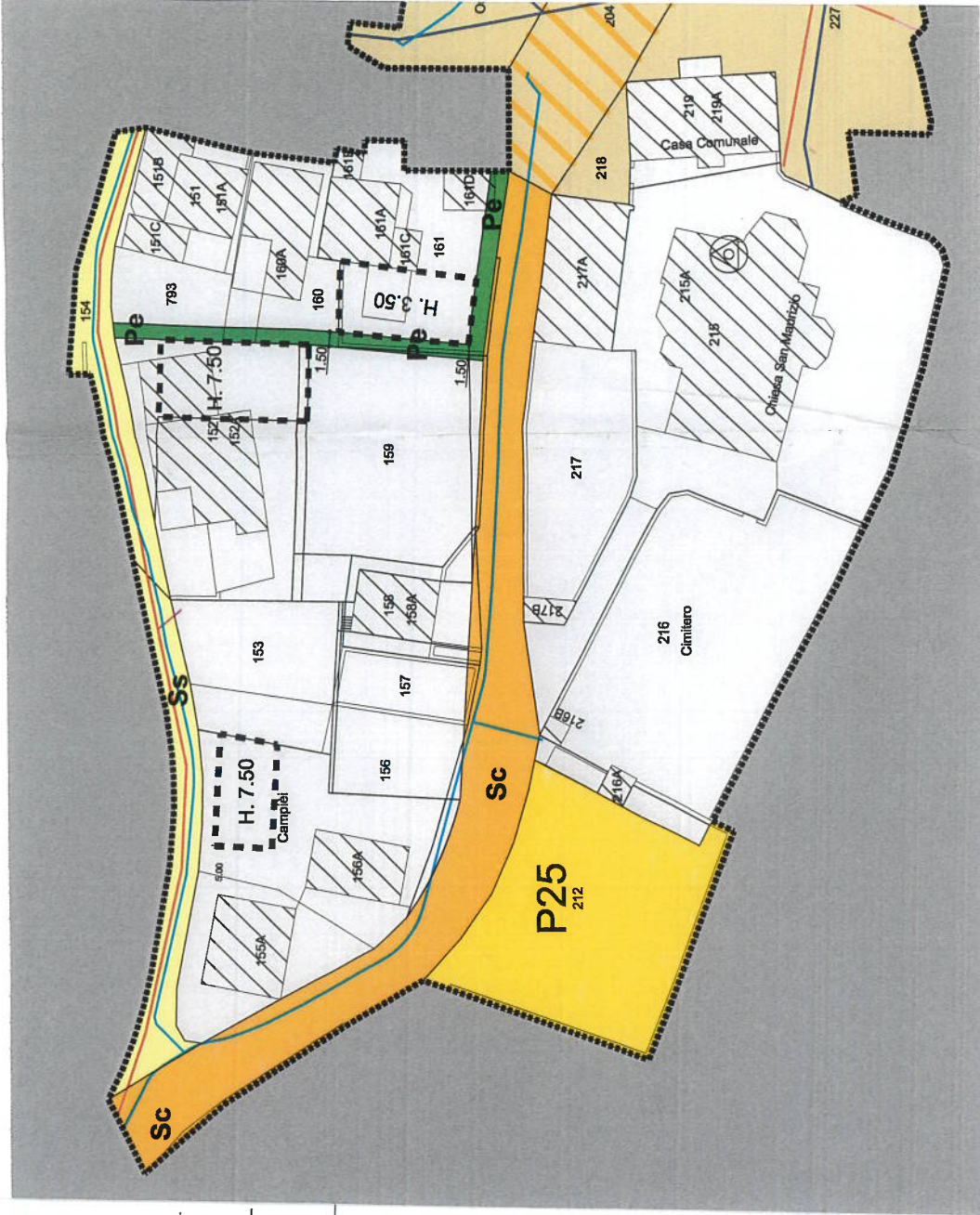
	Collettore comunale: sistema misto
	Collettore comunale: acque meteoriche

Reti di approvvigionamento idrico

	Condotta acqua potabile
---	-------------------------

PIANO DELLE ZONE

	Zona edificabile
---	------------------



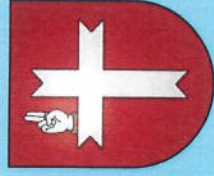
COMUNE

di

F

AIDO

SEZIONE DI OSCO



INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	
Art. 2 Base legale	
Art. 3 Obiettivi	
Art. 4 Componenti	
Art. 5 Regolamento edilizio	
CAPITOLO II - NORME GENERALI	2
Art. 6 Edificabilità dei fondi, urbanizzazione	
Art. 7 Distanze dai confini	
Art. 8 Distanze tra edifici	
Art. 9 Modifica del terreno naturale e modo di misurare le altezze	
Art. 10 Costruzioni accessorie	
Art. 11 Molestia	
Art. 12 Manutenzione dei terreni	
CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI	4
SEZIONE 1' – PIANO DELLE ZONE	
Art. 13 Elementi del Piano delle zone	
Zona per l'abitazione	
Art. 14 Zona del nucleo storico	
Art. 15 Zone per scopi pubblici	5
Zona per il tempo libero	6
Art. 16 a) Centro di accoglienza turistica e attività sociali	
Art. 17 b) Area sportiva e struttura di servizio	
Art. 18 c) Spazio pubblico arredato/alberato	
Zona di pericolo	
Art. 19 a) Corsi valangari	
Beni culturali	
Art. 20 a) Beni culturali protetti	
Art. 21 b) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici	7
Elementi naturali	
Art. 22 Protezione	8

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI OSCO

Regolamento edilizio

SEZIONE 2 – PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	8
Piano dell'urbanizzazione	
Art. 23 a)	
Art. 24 b)	
Art. 25 c)	
CAPITOLO III – NORME FINALI	9
Art. 26	
Art. 27	
SEZIONE 3 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI OSKO	
CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	
Oggetto e campo d'applicazione	Art. 1 Il Piano particolareggiato del Centro di Osco (in seguito PPCO) disciplina l'uso ammissibile del suolo definito dal Piano delle zone del Piano regolatore di Faido Sezione di Osco del 22 dicembre 2009.
Base legale	Art. 2 Il PPCO si fonda sull'art. 32 delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Faido Sezione di Osco del 22 Dicembre 2009.
Obiettivi	Art. 3 IL PPCO è il risultato di un processo partecipativo al progetto pianificatorio che ha permesso di valorizzare un comparto insediativo di particolare importanza per la sua relazione con il centro del villaggio organizzato attorno ad importanti spazi e strutture pubbliche
Componenti	Art. 4 ¹ Il PPCO si compone dei seguenti documenti vincolanti: a) Piano delle zone 1:500, b) Piano dell'urbanizzazione 1:500, c) Regolamento edilizio. ² Il PPCO è accompagnato dal rapporto di pianificazione e dal piano degli investimenti di carattere indicativo.

Regolamento edilizio Art. 5 Il presente Regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'art. 4.

CAPITOLO II - NORME GENERALI

**Edificabilità
dei fondi,
urbanizzazione**

Art. 6 ¹ Un fondo è edificabile se è assegnato ad una zona edificabile secondo il piano delle zone e se è urbanizzato.

² Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è sufficiente accesso e le necessarie condotte d'acqua, energia, e evacuazione dei liquami arrivano vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

**Distanze
dai confini**

Art. 7 ¹ La distanza minima verso fondi privati è definita nell'ambito dell'articolo specifico della zona edificabile.

² Previo accordo scritto tra i proprietari, il Municipio concede la deroga alla distanza minima verso il fondo privato alla condizione che il confinante che edifica successivamente assuma la maggior distanza al fine di garantire la distanza minima tra gli edifici prescritta dall'art. 6 delle presenti norme.

**Distanze tra
edifici**

Art. 8 La distanza minima tra gli edifici principali deve essere pari al doppio della distanza da confine prevista per ogni zona di utilizzazione.

**Modifica del
terreno naturale e
modo di misurare
le altezze**

Art. 9 ¹ Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.

² Nelle zone pianeggianti è vietata la modifica del terreno naturale. Deroghe sono ammesse in via eccezionale per raccordare la quota del terreno alla stessa quota della strada adiacente.

**Costruzioni
accessorie**

Art. 10 ¹ Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono quei fabbricati destinati al servizio di un'abitazione ubicata sullo stesso fondo e che non hanno carattere abitativo o produttivo.

² La costruzione accessoria deve essere limitata alle reali esigenze funzionali dell'edificio e inserirsi in modo armonioso nella struttura architettonica dell'edificio principale e nel contesto pianificatorio del comparto

³ La costruzione accessoria può avere un'altezza massima di m. 2.50 alla gronda e m. 3.20 al colmo e può sorgere a confine senza aperture o a m. 1.50 con le aperture.

Per le costruzioni accessorie è ammessa la copertura piana.

Molestia

- Art. 11** ¹ Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti e molesti:
- Per attività/contenuti "non molesti" si intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa.
 - Per attività/contenuti "poco molesti" si intendono quelli funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo.
 - Attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati "molesti".

² Aziende o attività esistenti incompatibili con il grado di sensibilità fissato per ogni singola zona devono essere risanate ai sensi dell'art. 4 dell'ordinanza federale sui rumori (OIF).

**Manutenzione
dei terreni**

Art. 12 ¹ I terreni devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti regolarmente.

² Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio, previa diffida, ne ordina l'esecuzione sotto comminazione dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

SEZIONE.1 – PIANO DELLE ZONE

Elementi del Piano delle zone

Art. 13 ¹ Il Piano delle zone suddivide il comparto del PPO in zone d'utilizzazione.

² Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

Zona per l'abitazione a) Zona del nucleo storico

Art. 14 ¹ La zona del nucleo è destinata alla residenza alle attività economiche e artigianali non moleste o poco moleste.

² Sono ammessi la trasformazione e la riattazione degli edifici esistenti nel rispetto dei valori tipologici e della composizione architettonica dell'edificio esistente e del nucleo in generale. Gli ampliamenti sono ammessi solo per comprovate esigenze di tipo abitativo e se si integrano architettonicamente e tipologicamente in modo unitario con l'edificio originario nel rispetto delle volumetrie tipiche del nucleo storico e degli edifici adiacenti.

In corrispondenza del mappale no. 152 è ammessa la trasformazione dell'edificio principale nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente.

Alternativamente alla trasformazione dell'edificio principale esistente è ammessa una nuova costruzione nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ingombro planimetrico massimo stabilito dalle linee di arretramento nel Piano delle zone 1:500,
- altezza massima m 7,50.
- In corrispondenza del mappale no. 156 è ammessa la realizzazione di un edificio nel rispetto delle seguenti condizioni
- ingombro planimetrico massimo stabilito dalle linee di arretramento nel Piano delle zone 1:500,
- altezza massima m 7,50.

³ Domanda di costruzione preliminare

In caso di ampliamento o nuova costruzione è necessaria la presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art. 15 LE. La domanda di costruzione preliminare deve indicare il planivolumetrico, il disegno delle facciate, i materiali impiegati e il tipo di lavorazione le sistemazioni esterne compresi gli arredi e i muri di cinta e una documentazione fotografica.

⁴ Materiali di copertura del tetto

- piode tradizionali o tegole grigie.

⁵ Verde privato

In generale gli spazi liberi ineditati all'interno del nucleo devono essere salvaguardati e mantenuti nella loro struttura tipologica. Il verde privato deve essere mantenuto. Esso può essere gestito ad erba naturale oppure quali orti o pergole realizzate con materiali tradizionali.

La realizzazione di muri di cinta in pietra è ammessa la cui altezza andrà valutata in sede di domanda di costruzione preliminare in funzione del contesto urbanistico e paesaggistico circostante.

In corrispondenza del mappale no. 153 e 156 è ammessa la realizzazione di un posteggio privato.

⁶ Distanze

Valgono le seguenti distanze:

- verso un fondo confinante aperto a m. 1,50 con aperture, a confine senza aperture;
- verso un edificio senza aperture su fondo confinante a confine senza aperture, a m. 3,00 con aperture;
- verso un edificio con aperture su fondo confinante a m. 4,00.

⁷ Grado di sensibilità al rumore: II.

Zone per scopi pubblici

Art. 15 ¹ La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone di diritto privato che adempiono compiti pubblici.

² Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

1. La Chiesa dedicata a S. Maurizio mappale no. 215
Parametri edificatori:
 - vale quanto stabilito dall'art. 20 del presente Regolamento.
2. La ex Casa Comunale, mappale no. 219, spazi polivalenti, uffici amministrativi
Parametri edificatori
 - è ammessa l'ordinaria manutenzione.
3. Il cimitero mappale no. 216
Parametri edificatori
 - vale quanto stabilito dall'art. 20 del presente Regolamento
4. Raccolta dei rifiuti, mappale no. 212
Parametri edificatori
 - affine di garantire un adeguato inserimento nel contesto i raccoglitori dovranno essere adeguatamente schermati.
- ³ Le zone di cui alle cifre No. 1 e 2 (in parte) si riferiscono ad edifici e attrezzature private di interesse pubblico.

Zona per il tempo libero

a) Centro di accoglienza turistica e attività sociali

Art. 16 ¹ Allo scopo di rafforzare lo spirito aggregativo del villaggio di Osco l'edificio sul mappale no. 161 è destinato alla realizzazione di un centro di accoglienza turistica e per le attività sociali. In particolar è ammessa la realizzazione spazi multiuso, cucina e servizi in funzione dello scopo della struttura.

² L'edificio esistente deve essere mantenuto. Valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 14 del presente regolamento.

³ E' ammessa la realizzazione di una nuova costruzione all'interno delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone 1:500 per un'altezza massima alla gronda di m 3.50.

⁴ Grado di sensibilità al rumore: II.

b) Area sportiva e struttura di servizio

Art. 17 ¹ L'area sportiva è destinata alla pratica di giochi e deve essere mantenuta nella sua struttura.

² La struttura di servizio è destinata al riparo delle attrezzature necessarie per lo svolgimento di attività sportive e ricreative del villaggio di Osco.

E' ammessa l'ordinaria manutenzione.

³ Grado di sensibilità al rumore: II.

c) Spazio pubblico arredato/alberato

Art. 18 ¹ Lo spazio pubblico arredato deve essere alberato e arredato con panchine per la sosta.

² Lungo il confine a Nord e come meglio precisato nel Piano delle zone è obbligatoria la realizzazione di un muro in pietra di altezza minima di almeno m 1.50. Esso può essere pergolato fino ad una altezza di m 2.50.

³ Al Municipio viene riconosciuta la facoltà di esproprio a favore del Comune di Faido.

Zona di pericolo

a) Corsi valangari

Art. 19 ¹ Il piano del paesaggio e il piano delle zone riportano i comprensori esposti a pericolo valangario approvati in base alla Legge sui pericoli naturali.

² Nelle zone rosse di pericolo valangario non sono ammesse nuove costruzioni destinate all'abitazione e alle attività produttive. Ampliamenti di edifici esistenti, se giustificati da motivi di ordine logistico sono ammessi solo nella misura in cui non generino un aumento delle unità abitative.

³ Nelle zone blu di pericolo valangario le nuove costruzioni sono ammesse per i fondi non ancora edificati nel rispetto dell'indice di sfruttamento stabilito dal piano delle zone. Gli edifici esistenti possono essere ampliati per motivi giustificati e solo nella misura in cui non generino un aumento delle unità abitative.

⁴ Le nuove costruzioni come pure gli ampliamenti all'interno delle zone di pericolo valangario devono prevedere tutte le misure costruttive necessarie per la protezione dalle valanghe in base alla direttive cantonali e federali in materia.

⁵ Alfine di garantire la protezione delle persone che abitano all'interno delle zone di pericolo valangario il Municipio elabora e attua il piano d'evacuazione.

Beni culturali
a) Beni culturali protetti

Art. 20 ¹ Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

1. Chiesa dedicata a S. Maurizio, mappali no. 215.
2. Il Cimitero, mappale no. 216.
3. La Fontana, mappale no. 142.
4. La casa parrocchiale e il giardino, mappale no. 217.
5. Edifici dall'alto valore tipologico, mappali no. 160 e 161.

² I beni culturali devono essere salvaguardati nel loro specifico carattere tipologico sia della costruzione che degli spazi liberi; eventuali interventi di risanamento, devono essere progettati in collaborazione con l'Ufficio cantonale dei beni culturali.

³ La manutenzione dei beni culturali è compito del proprietario il quale ha l'obbligo di conservare il bene senza modifiche e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

E' inoltre tenuto a notificare al Comune l'alienazione del bene protetto.

⁴ Il Municipio può intervenire quando l'onere a carico del privato è manifestamente troppo oneroso.

⁵ Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

b) Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici

Art. 21 Perimetro di interesse archeologico

¹ Il comparto del PPCO è assegnato alla zona archeologica denominata "Osco paese" all'interno della quale sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC.

² Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

**Elementi naturali
Protezione**

Art. 22 ¹ I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel Piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
- Rifugio dei chiroteri: oggetto no. 1081 Chiesa mappale no. 215;
- Rifugio dei chiroteri: oggetto no. 1077 Campanile mappale no. 215.

² Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

³ Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

SEZIONE 2 -- PIANO DELL'URBANIZZAZIONE.

**Piano
dell'urbanizzazione**

a) Elementi

Art. 23 Il Piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'Ente pubblico che per i privati, e segnatamente:

1. La rete delle vie di comunicazione, con:
 - a) strade,
 - b) strade pedonali,
 - c) posteggi pubblici,
 - d) linee di arretramento.
2. Lo schema del piano generale di smaltimento delle acque.
3. Lo schema delle reti di distribuzione di:
 - a) acqua potabile,

b) Strade

Art. 24 ¹ Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
a) strada di collegamento e la Piazza comunale: Il progetto della Piazza comunale dovrà rafforzare l'impianto del nucleo nell'ambito di una valorizzazione dell'ampio spazio di connessione delimitato dagli edifici pubblici a valle della strada e gli insediamenti residenziali e commerciali a monte con particolare attenzione al superamento della cesura urbanistica della strada cantonale,
b) strade di servizio: strade che servono i fondi,
c) strade pedonali: strade ad uso prevalentemente dei pedoni.

² Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel Piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

c) Posteggi pubblici

Art. 25 Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:
P1 Cimitero - mappale no. 212 25 posti auto

CAPITOLO III – NORME FINALI

Deroghe

Art. 26 Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR, il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 66 Lst.

Entrata in vigore

Art. 27 Il presente Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

INDICE

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	1
A. LA SITUAZIONE	2
1. IL COMPENSORIO DEL PPCP	3
2. IL PROCESSO PARTECIPATIVO, GLI OBIETTIVI	4
2.1 Lo svolgimento del processo partecipativo	
2.2 Le desiderata	
2.3 La volontà del Municipio	
B. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	5
1. GLI SCENARI	6
2. LE SCELTE	7
2.1 Il comparto nell'ambito dell'assetto urbanistico generale	
2.2 Il superamento della cesura urbanistica	
2.3 La funzione pubblica dell'edificio al mappale no. 161	
2.4 Il campo sportivo e la struttura di servizio	
2.5 I collegamenti	
2.6 Gli edifici privati	
3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	8
3.1 Gli aspetti formali	
3.2 Il Piano delle zone	
3.2.1 La zona per le abitazioni, nucleo di villaggio	
3.2.2 La zona per gli scopi pubblici	
3.2.3 La zona per il tempo libero	
3.2.4 I beni culturali	
3.2.5 Gli elementi naturali	
3.3 Il Piano dell'urbanizzazione	
3.4 Il regolamento edilizio	
3.5 Il calcolo della plusvalenza dovuta per vantaggi derivanti dalla pianificazione	
4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE	9

CONCLUSIONE

COMUNE

di

F

AIDO

SEZIONE DI OSKO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI OSKO

Relazione di pianificazione

A. LA SITUAZIONE

1. IL COMPENSORIO DEL PPCP

Il comprensorio del PPCP si estende ad Ovest del nucleo storico e comprende gli edifici pubblici più significativi come il Palazzo degagnale/comunale, la Chiesa e il cimitero e il campo sportivo. Il limite verso Ovest comprende alcuni edifici del nucleo originario. Questa scelta evidenziava già allora la necessità di individuare una connessione urbanistica tra il nucleo storico e la parte restante del comparto. Nella sua estremità Est vi sono due edifici residenziali (mappali no. 155A e 156A).

Verso il nucleo a monte vi è una stalla/magazzino mentre lungo la strada cantonale vi è un deposito delle Degagna utilizzato anche per riparare i materiali necessari per le feste. Di rilievo è la presenza del campo sportivo dove d'inverno viene realizzata una piccola pista di ghiaccio.

Di non secondaria importanza è l'assetto stradale. Il comparto è racchiuso tra due strade. Una strada comunale che delimita il comparto a monte e la strada cantonale a valle il che garantisce in modo appropriato l'accesso ai singoli fondi. La strada cantonale rappresenta una cesura all'interno del perimetro di studio poiché genera una separazione tra gli insediamenti a monte e il centro civico di Osco. In particolare la Piazza del paese che corrisponde ad un grande vuoto è priva di un disegno unitario. L'area è così diventata uno spazio promiscuo utilizzato dai veicoli e dai pedoni in modo disordinato.

La strada cantonale è rialzata rispetto ai fondi il che genera una situazione di stacco.

Ad Est del cimitero vi è un posteggio di 25 stalli a servizio principalmente del comparto del nucleo. All'esterno del muro del cimitero sul fronte posteggio sono ubicati dei raccoglitori di rifiuti.

Per quanto riguarda le valenze storico/culturali si segnala la presenza della Chiesa dedicata a S. Maurizio per il quale è pure segnalato un rifugio dei chiroteri. Gli edifici esistenti sui mappali no. 160 e 161 sono rappresentativi di una tipologia architettonica senz'altro meritevole di protezione e di salvaguardia.

La zona è in buona parte interessata da pericoli valangari zona blu. Nel caso di nuove edificazioni andranno adottate le necessarie prescrizioni costruttive secondo le direttive cantonali e federali che regolano la materia.

2. IL PROCESSO PARTECIPATIVO, GLI OBIETTIVI

2.1 Lo svolgimento del processo partecipativo

L'elaborazione del progetto di Piano particolareggiato del Centro del paese (PPCP) non poteva fare astrazione da un coinvolgimento dei proprietari e della Commissione di quartiere. Inutile procedere alla stesura di progetti che poi non rispondono alle vere esigenze dei proprietari interessati. In questo contesto i proprietari sono stati riuniti una prima volta durante la quale si è avuto l'occasione di percepire quali fossero i bisogni. Durante un secondo incontro vi è stata la possibilità di poter discutere alcune proposte. Incontri bilaterali successivi hanno permesso di consolidare una proposta condivisa.

Il coinvolgimento dei proprietari è stato sicuramente un'azione virtuosa nella misura in cui vi è stato un impegno del Municipio per avvicinare la popolazione agli strumenti della pianificazione. Innegabilmente i processi partecipativi non sono sempre lineari. Non va dimenticato che la materia in quanto tale è complessa. Gli incontri hanno evidenziato l'esigenza del proprietario, al di là degli aspetti formali e procedurali, di poter avere una idea pratica di come si svilupperà il comparto. A tale riguardo si è quindi operato con lo strumento degli scenari che evidentemente non hanno validità formale ma che servono per capire la futura organizzazione del comparto. Sulla base degli scenari è poi stato possibile poter elaborare una proposta formale del PPCP che è stato nuovamente sottoposto alle parti interessate. Il cittadino ha quindi potuto seguire il processo nel suo sviluppo, dagli studi e approfondimenti fino al documento formale.

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Il 22 Dicembre 2009 il Consiglio di Stato approvava il Piano regolatore della frazione di Osco. In località "Campieri" il Piano regolatore definiva una zona per l'elaborazione del Piano particolareggiato del Centro paese (PPCP) (allegato no. 1). Ritenuto che un Piano particolareggiato è sostanzialmente un Piano regolatore limitato ad un comparto preciso va ricordato che la scelta fatta a suo tempo derivava principalmente dall'incertezza sul futuro sviluppo di questa area.

Si erano ad esempio sviluppate diverse ipotesi non da ultimo la realizzazione di una zona per la residenza primaria. L'area è particolarmente pregevole, adiacente ad edifici pubblici e alla piazza, pianeggiante e facilmente accessibile da due strade. Senza dimenticare la presenza di due strutture di interesse pubblico, il campo sportivo che in inverno viene utilizzato per la pista di ghiaccio e un deposito della Degagna. Già in sede di revisione vennero sviluppate alcune ipotesi di lavoro che però non avevano trovato riscontro nel Piano regolatore poi approvato. Il Municipio ritenne allora di dover rimandare la decisione ad una fase successiva e di conseguenza venne delimitata una zona per un Piano particolareggiato.

Durante tutti questi anni sostanzialmente nessun proprietario ha avuto esigenze edificatorie. Recentemente la Fondazione Scamoi attiva nell'ambito di iniziative di valenza pubblica ha inoltrato una domanda preliminare per degli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti (mappale no. 161) e la realizzazione di una infrastruttura polivalente di uso pubblico il tutto nell'ambito di una offerta di tipo turistico/ricreativo ma anche sociale. Attraverso questa iniziativa la Fondazione intende realizzare uno spazio a carattere aggregativo aperto alla popolazione.

Il progetto, in particolare dello spazio aggregativo, è previsto all'interno del comparto del PP in corrispondenza di una zona strategica, di contatto tra il nucleo storico e la parte restante del comparto di studio. La funzione pubblica della nuova costruzione impone evidentemente un chiarimento sull'organizzazione del comparto nella sua globalità.

Il Municipio ha ritenuto che l'iniziativa della Fondazione andasse sostenuta poiché rappresenterebbe un contributo importante alla valorizzazione del villaggio. Osco resta pur sempre una frazione particolare dove storicamente sono sempre state attive società che hanno organizzato e che organizzano tutt'ora manifestazioni di valenza pubblica e di richiamo anche per quei cittadini che pur non abitandovi permanentemente hanno in Osco le loro radici familiari.

Una grande sensibilità è stata rilevata verso il campetto sportivo ritenuto un elemento da salvaguardare nel modo più assoluto poiché è occasione di aggregazione dei bambini, dei ragazzi e delle famiglie. Evidenti sono le potenziali sinergie con l'iniziativa della Fondazione Scamoj.

Nella sua modesta fattezza il deposito della Degagna è un elemento costitutivo e significativo poiché ha assunto una funzione pubblica nella misura in cui permette il riparo di tutti quei materiali che sono necessari per l'organizzazione delle feste e le attrezzature per il campo sportivo. La Degagna ha chiaramente espresso la volontà di poter mantenere questa struttura pur con l'impegno di dover procedere ad un abbellimento estetico.

Come segnalato in precedenza le opportunità di sviluppo residenziale si limita sostanzialmente a due soli fondi.

Il proprietario del deposito/stalla sul mappale no. 152 ha espresso la volontà di poter trasformare in residenza la struttura esistente o se possibile di riedificarla. Va ricordato in proposito che sulla base del PR86 questa struttura era assegnata alla zona del nucleo storico e che quindi la demolizione e la ricostruzione non sarebbero state ammesse. Per struttura tipologica l'edificio non è evidentemente tipica del nucleo storico per cui questo edificio andrà riconsiderato diversamente.

I proprietari della casa in corrispondenza del mappale no.156 hanno preliminarmente richiesto di poter realizzare due posteggi coperti di servizio all'abitazione. Successivamente hanno poi espresso la volontà di poter edificare un edificio lungo la strada comunale a monte del fondo. La richiesta è del tutto legittima nella misura in cui in base al Piano regolatore 1986 il fondo era assegnato alla zona edificabile. Sostanzialmente all'interno del comparto il mappale no. 156 è quello che presenta le maggior opportunità per la realizzazione di nuove costruzioni.

Infine poco a monte vi è un fondo dove attualmente sono stati realizzati dei posteggi pergolati a servizio di una casa di abitazione nel nucleo storico. Per questo proprietario vi è l'aspettativa di poter sistemare in via definitiva i posteggi coperti.

2.3 La volontà del Municipio

Il Municipio, nel suo procedere nel processo, ha di principio ritenuto le richieste dei privati fermo restando che esse fossero integrate nell'ambito di un disegno di coerenza. D'altra parte il Municipio vede in questo progetto una opportunità sia per la parte pubblica sia per il privato. Il mantenimento e il rafforzamento delle strutture pubbliche sono ritenute importanti anche nelle singole frazioni. Misure di riqualifica sono importanti anche per i villaggi montani poiché comportano una valorizzazione degli insediamenti e quindi uno stimolo anche alla possibilità di insediare nuove famiglie. Il progetto del PPCP va quindi considerato quale intervento per garantire nel futuro quelle qualità di vita che nel tempo rappresentarono delle risorse.

E' in questo contesto che il Municipio ha quindi potuto lavorare cercando di inserire le desiderata nell'ambito di un impianto urbano unitario. Siamo quindi confrontati con un caso in cui la proposta è il risultato di un processo trasparente e democratico e in quanto tale merita rispetto e approvazione. In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha particolarmente apprezzato questo approccio.

2.2 Le desiderata

Va avvertito premesso che il comparto non è particolarmente esteso e che la situazione fondata non permetterà un importante sviluppo insediativo. In generale i proprietari dispongono già di una abitazione e in alcuni casi la dimensione dei fondi limita le possibilità edificatorie. Rispetto ai tempi di elaborazione del Piano regolatore l'esigenza di predisporre misure pianificatorie per incentivare la residenza primaria pare meno importante. Ad Osco vi sono diversi edifici disabitati e le potenzialità per l'insediamento di nuove famiglie sono date.

Di sicuro rilievo è l'iniziativa delle Fondazione Scamoj che ha acquistato l'edificio esistente sul mappale no. 161 e ha presentato un progetto preliminare per la realizzazione di una struttura di valenza pubblica.

La Fondazione Scamoj ha tra i suoi scopi iniziative che abbiano una valenza pubblica e i soci fondatori sono di Osco. Ne conoscono la storia, il territorio, le tradizioni. Si riprende qui di seguito gli scopi statuari:

"Promuovere e sostenere ogni iniziativa nel territorio del vecchio Comune di Osco - secondo i confini prima dell'aggregazione con il Comune di Faido del 2012 (duemiladodici), nel cui comprensorio si trovano i villaggi di Osco, Vigerio, Freggio, Brusgnano e Modugno, nonché territori boschivi e montani - intesa a mantenere vivi o rivitalizzare, rispettivamente a preservare e valorizzare gli agglomerati, il territorio, i monumenti, le tradizioni, la gastronomia tradizionale, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio, della storia e degli usi locali, anche in collaborazione con il Comune, la Parrucchia, la Degagna e altri enti pubblici e privati. All'interno del territorio sopra descritto, la Fondazione promuove l'acquisto di fondi e fabbricati per la realizzazione di spazi da destinare a iniziative sociali, ricreative, educative e culturali, o semplicemente per sottrarli all'incurtia se degni di essere preservati; nell'ambito e ai fini dell'adempimento del suo scopo, la Fondazione può realizzare e/o gestire un'osteria locanda e/o spazi per il ritrovo pubblico; organizza essa medesima o sostiene manifestazioni culturali, sociali e ricreative, di riordino e cura del territorio; sostiene attività artigianali e agricole legate al territorio e/o alla tradizione; mantiene sentieri nonché spazi urbani, aree di svago o altre infrastrutture. La Fondazione può anche conferire premi a persone meritevoli in relazione al suo scopo. La Fondazione non persegue scopo di lucro. Può esercitare attività commerciali unicamente nell'ambito e ai fini dello scopo statutario, può dare in locazione a terzi spazi all'interno delle strutture immobiliari di sua proprietà o di cui è conduttrice, può favorire esperienze di incontro e di lavoro a persone socialmente fragili, il tutto solo allo scopo di assicurare la sostenibilità anche economica della Fondazione medesima."

Nel rispetto degli scopi statuari la Fondazione intende realizzare un progetto i cui contenuti abbiano una valenza pubblica. Il progetto prevede la valorizzazione dell'edificio esistente in corrispondenza del mappale no. 161 e l'aggiunta di uno spazio multifunzionale dove vi è la possibilità di ritrovarsi e di accogliere il turista. La nuova struttura diventa un vero Centro di accoglienza dove oltre ai residenti anche il turista e il viandante potrà trovare ristoro (allegato no. 2).

La nuova struttura si apre verso Est e diventa effettivamente uno snodo importante per la sua funzione di passaggio verso la parte ad Est del comparto e la sua sinergia con l'adiacente campo sportivo.

La Fondazione è fermamente intenzionata a concretizzare questa iniziativa e trova il pieno appoggio della popolazione e del Comune.

Lo spazio alberato e arredato è un luogo di tranquillità ma allo stesso tempo può essere luogo per le feste in relazione anche alla struttura di servizio adiacente. Verso monte lo spazio è delimitato da un muro di altezza di m 1.50.

Una seconda misura si limita ad una prescrizione normativa è relativa alla valorizzazione della Piazza principale che non può essere evidentemente precisata in questa fase poiché è necessario elaborare un progetto di riqualifica.

2.3 La funzione pubblica dell'edificio al mappale no. 161

Il progetto della Fondazione Scarnoi è un elemento importante del progetto per la sua funzione pubblica e di collegamento verso la parte ad Est del comparto. Nella sua parte originaria esso rappresenta il collegamento con il nucleo storico e in tal senso ne va conservata la struttura tipologica. La nuova costruzione a completazione dell'impianto edificato corrisponde alla parte più pubblica aperta e di accoglienza. Il progetto dovrà rispondere per tipologia a questa esigenza.

2.4 Il campo sportivo e la struttura di servizio

Il campo sportivo viene riconfermato andando a comprendere anche la struttura degagnale che assumerà anche la funzione di spazio per il riparo delle strutture. La conferma del campo permette di garantire un rafforzamento dell'emergenza dell'impianto del nucleo storico.

2.5 I collegamenti

E' previsto un viottolo che collegherà la strada cantonale con la strada comunale più a monte. In questo contesto l'edificio a scopo aggregativo diventa uno snodo urbanistico importante tra il nucleo storico e il comparto ad Est.

Il progetto preliminare prevede infine la possibilità di rivalorizzare in funzione residenziale del deposito stalla in corrispondenza del mappale no. 152, la completazione dell'edificazione lungo la strada comunale (mappale no. 156) e la riqualifica degli spazi attualmente adibiti a posteggio in corrispondenza del mappale no. 153.

2.6 Gli edifici privati

Facendo seguito all'impostazione urbanistica descritta al cpv. 2.1 per cui il comparto viene assegnato alla zona del nucleo storico gli edifici esistenti in corrispondenza dei mappali no. 155 e 156 devono essere mantenuti nel loro impianto volumetrico e ogni intervento dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche stabilite per il nucleo storico.

Per quanto riguarda l'edificio sul mappale no. 156 la proposta originaria prevedeva la possibilità di riedificare all'interno di linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone. Il Dipartimento non ha sostanzialmente contestato la riedificazione ma ritiene eccessive le possibilità edificatorie assegnate nell'ambito di una eventuale nuova costruzione.

Coerentemente con l'assegnazione del comparto alla zona del nucleo storico la proposta prevede il mantenimento della costruzione esistente e quindi con la possibilità di essere trasformata nella sua volumetria. Ritenuto comunque che l'edificio non presenta caratteristiche di grande rilievo in alternativa alla trasformazione dell'edificio esistente è possibile la realizzazione di una nuova costruzione.

Coerentemente con l'assegnazione del comparto al nucleo storico l'ubicazione dell'edificio, stabilita attraverso delle linee di arretramento; è allineata al previsto nuovo viottolo che collega la strada cantonale con la strada comunale retrostante. In tal modo viene di conseguenza rafforzato l'impianto urbanistico del nucleo storico. L'edificio sarà organizzato per un massimo di due piani, in base all'impianto planimetrico massimo stabilito dal Piano delle zone potrà avere una superficie utile lorda massima pari a mq 240.

B. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. GLI SCENARI

Come segnalato in precedenza lo svolgimento del processo ha comportato l'elaborazione di possibili scenari. Giova ricordare l'importanza e la funzione degli scenari.

Nell'ambito di situazioni strategiche come nel nostro caso è necessario che prima ancora della stesura del Piano regolatore nella sua struttura formale si elaborano degli scenari progettuali.

Gli scenari progettuali permettono di testare i concetti nell'ambito di disegni che hanno già un buon grado di fattibilità. Innegabilmente lo scenario entra anche in dettagli che il più delle volte possono suscitare paure in particolare per il fatto che l'utente credea che si vogliono imporre condizioni eccessive. Per contro lo scenario è uno strumento di lavoro che deve mantenere una visione complessiva del tema e che a un certo punto viene trascritto in un documento pianificatorio formale il quale dovrà comunque limitarsi a prescrivere quelle norme necessarie che garantiranno interventi di riqualifica nell'ambito di un contesto ben determinato. Sarà poi compito dei progetti futuri interpretare in modo corretto quale fosse lo spirito che ha portato alla elaborazione del Piano (allegato no. 3).

2. LE SCELTE

Qui di seguito vengono descritti gli elementi principali del progetto pianificatorio:

2.1 Il comparto nell'ambito dell'assetto urbanistico generale

Il progetto pianificatorio considera il comparto quale parte del nucleo storico di Osco. Per onor di cronaca il progetto preliminare sottoposto al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare assegnava il comparto alla zona residenziale pur prevedendo precise misure edificatorie come ad esempio l'obbligo di mantenimento dell'impianto volumetrico di alcuni edifici come pure la definizione dell'ingombro massimo per le nuove costruzioni o ampliamenti.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio, richiamando anche il fatto che il villaggio di Osco è ritenuto nell'inventario ISOS quale insediamento di valenza nazionale, ha proposto che il comparto sia assegnato alla zona del nucleo storico. Il Dipartimento in particolare, chiedeva ad esempio che all'obbligo di mantenere alcuni edifici esistenti come previsto nel progetto preliminare fossero affiancate anche misure di carattere tipologico considerando l'area di studio come una zona complementare al nucleo. Il Dipartimento sostiene inoltre la sua proposta sulla base dello stato di fatto per cui ritiene che l'edificazione esistente è composta da strutture tipologiche del nucleo il che caratterizzerebbe il comparto quale nucleo. Se quest'ultima considerazione è senz'altro discutibile ciò non di meno la proposta cantonale può anche essere accettata in considerazione anche del fatto che per quanto riguarda i privati non vi sono cambiamenti sostanziali rispetto alla proposta originaria se non l'obbligo di rispettare gli elementi architettonici che caratterizzano il nucleo storico. La proposta prevede quindi l'assegnazione del comparto per quanto non sia destinato a scopi pubblici, alla zona del nucleo storico.

2.2 Il superamento della cesura urbanistica

Come già segnalato in precedenza la strada cantonale è una cesura attraverso il comprensorio di studio. Il progetto prevede due risposte a questo tema.

Una prima proposta prevede la delimitazione di uno spazio alberato e arredato in corrispondenza dei mappali no. 157 e di parte del mappale no. 156. Questo sito è in relazione prospettica con la facciata principale della Chiesa lungo il viale compreso tra il cimitero e la casa parrocchiale.

Sostanzialmente viene quindi rafforzata la continuità del viale che andrà a concludersi nello spazio arredato. Il passaggio in corrispondenza della strada dovrà essere caratterizzato in funzione di questo obiettivo.

3.2.4 I beni culturali

Sono definiti quali beni culturali i seguenti oggetti:

- la Chiesa dedicata a S. Maurizio mappale no. 215;
- la casa parrocchiale, mappale no. 217;
- il Cimitero mappale no. 216;
- la fontana esistente nella Piazza di Osco, mappale no. 142.

3.2.5 Gli elementi naturali

E' segnalato il rifugio dei Chiroteri in corrispondenza della Chiesa dedicata a S. Maurizio e del campanile mappale no. 215.

3.3 Il Piano dell'urbanizzazione

Il Piano dell'urbanizzazione descritte le infrastrutture di base per l'urbanizzazione del comparto. Il comparto è da considerare urbanizzato. Nel Piano è ripreso il posteggio esistente per 25 stalli come pure le gerarchie stradali secondo le direttive cantonali.

3.4 Il regolamento edilizio

Il regolamento edilizio definisce le regole applicative relative alle destinazioni assegnate nel Piano delle zone e dell'urbanizzazione. Si segnala in particolare il fatto che coerentemente con l'assegnazione del comparto alla zona del nucleo storico le regole edificatorie corrispondono a quanto attualmente in vigore per il nucleo di Osco, regole dovutamente aggiornate in funzione delle specificità stabilite dal Piano particolareggiato.

Si segnala infine che in funzione dell'organizzazione del geodato il Piano particolareggiato è uno strumento pianificatorio indipendente dal Piano regolatore generale nella misura in cui i due strumenti sono stati elaborati sulla base di due Leggi diverse; la LAPT e la Lst. Questo comporta che il Piano particolareggiato non potrà per quanto riguarda le norme di carattere generale, richiamare quanto in vigore nel Piano regolatore generale. Di conseguenza il regolamento edilizio riprende quindi le norme di carattere generale già stabilite dal Piano regolatore generale

3.5 Il calcolo della plusvalenza dovuta per vantaggi derivanti dalla pianificazione

In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha segnalato al Municipio che qualora l'adozione del Piano particolareggiato comportasse dei vantaggi economici i proprietari dovranno versare un contributo ai sensi degli articoli 92-101 della Legge sullo sviluppo territoriale e dal relativo regolamento di applicazione art. 98 a-m.

Il contributo è dovuto nei casi in cui la variante prevede un aumento dell'indice di sfruttamento a partire dallo 0.2 e nei casi in cui un terreno viene assegnato per la prima volta alla zona edificabile. Nel primo caso il contributo dovuto è pari al 20% dell'incremento del valore, nel secondo caso il contributo dovuto è pari al 30% dell'incremento.

Nel caso che ci riguarda va avvertito richiamato che l'assegnazione del comparto edificabile alla zona del nucleo storico comporta che gli edifici esistenti sono confermati nel loro impianto volumetrico e tipologico senza di conseguenza un vantaggio economico rispetto alla situazione pianificatoria precedentemente in vigore. In relazione ai mappali dove il Piano particolareggiato ammette nuove edificazioni abbiamo la seguente situazione: eccezione per il mappale no. 152 dove insiste un deposito/stalla. Per il mappale no. 156 il Piano particolareggiato propone la possibilità di trasformare il volume esistente quindi senza nessun beneficio economico poiché la struttura era già assegnata alla zona del nucleo.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 Gli aspetti formali

Durante i diversi incontri da parte dei proprietari è risultata l'esigenza di andare oltre lo studio di scenari e in particolare modo di poter disporre di una proposta pianificatoria formalmente concreta compendiata dalle destinazioni e delle potenzialità edificatorie per ogni singolo fondo (allegato no.4). Si è quindi proceduto ad elaborare il progetto di Piano particolareggiato nelle sue componenti formali nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla Legge sullo sviluppo territoriale.

3.2 Il Piano delle zone

Il Piano delle zone elaborato in scala 1:500 definisce:

3.2.1 La zona per le abitazioni, nucleo di villaggio

Viene delimitata la zona per le abitazioni, zona del nucleo di villaggio. Gli edifici in corrispondenza dei mappali no. 160 e 161 sono riconosciuti quali edifici dall'alto valore tipologico.

Non vengono stabiliti indici edificatori nella misura in cui le potenzialità edificatorie sono stabilite sulla base delle linee di arretramento (ingombro planimetrico massimo) e le altezze. Le altezze corrispondono alle altezze massime ammesse per l'analogia zona circostante. Sempre in corrispondenza della zona residenziale è definita uno spazio, lungo la strada a monte, per la realizzazione di posteggi privati a servizio della residenza retrostante.

3.2.2 La zona per gli scopi pubblici

Comprende gli edifici e le infrastrutture di interesse pubblico già esistenti e in particolare la Chiesa, la ex Casa comunale il cimitero e il sito per la raccolta dei rifiuti. Il Dipartimento del Territorio ha contestato l'ubicazione del centro per la raccolta dei rifiuti ritenendo che lo stesso non sia opportuno contro il muro del cimitero. Va avvertito premesso che il centro di raccolta dei rifiuti è già esistente e che l'ubicazione attuale è stata comunque oggetto delle valutazioni fatte con i proprietari coinvolti i quali ritengono che l'attuale ubicazione sia confacente alle esigenze degli abitanti. Il luogo è centrale in particolare rispetto ai residenti che ci concentrano attorno al nucleo storico e verso Modrengo. Una posizione alternativa confacente alle esigenze dell'utente non è stata possibile individuare. Esclusa l'area della piazza e il comparto oggetto del Piano particolareggiato l'unica possibilità resterebbe in corrispondenza della zona del tennis e della PC che però risulta piuttosto lontana dal nucleo abitativo principale.

Alle osservazioni dipartimentali va comunque risposto che il progetto del Piano particolareggiato prevede interventi per migliorare la situazione estetica del centro in particolare imponendone la chiusura verso il posteggio.

3.2.3 La zona per il tempo libero

La zona per il tempo libero comprende il centro di accoglienza turistica e attività sociali, il campo sportivo con la struttura di servizio e lo spazio pubblico alberato e arredato.

In alternativa sul mappale no. 152 è ammessa una nuova edificazione i cui limiti edificatori consentono la realizzazione di un edificio la cui superficie utile lorda è analoga a quanto potrebbe essere realizzato nell'ambito della trasformazione dell'edificio esistente.

Per quanto riguarda il mappale no. 156 abbiamo la seguente situazione:

- Superficie del fondo : mq 528
- Superficie edificata 156A : mq 60 per una SUL totale pari a mq 120
- Nuova superficie edificata (vedi ingombro massimo) : mq 60 per una SUL totale pari a mq 120
- Indice di sfruttamento: mq 240/528 = 0.45 leggermente superiore a quanto ammesso in base al Piano regolatore vigente precedentemente (0.4).

Si deve quindi concludere che il Piano particolareggiato non apporta vantaggi economici ai proprietari per cui non si procederà al prelievo della plusvalenza

4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

In data 4 Marzo 2020 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare sul progetto di Piano particolareggiato.

Nel merito di alcune considerazioni rimandiamo a quanto detto in precedenza. Al di là di alcuni aspetti di carattere formale e puntuale il Dipartimento si è soffermato in particolare in merito alla caratterizzazione del comparto ritenendo che lo stesso sia parte integrante del nucleo storico. Il Municipio ha ritenuto di aderire a questa proposta ritenuto che da un punto di vista degli obiettivi e degli auspici dei proprietari non vi siano stati cambiamenti sostanziali rispetto alla proposta precedente.

Per quanto riguarda il centro di raccolta dei rifiuti il Municipio al momento attuale conferma l'ubicazione esistente prevedendo l'adozione di quelle misure necessarie per rendere il più decoroso possibile il sito. Pur cosciente della particolarità della situazione il Municipio sarà senz'altro disponibile ad una rilocazione del sito non appena si potrà individuare una soluzione alternativa. Il Dipartimento del Territorio si sofferma poi sulla plusvalenza economica derivante da benefici ottenuti nell'ambito di una variante al Piano regolatore. Nel merito abbiamo potuto verificare come non vi siano dei vantaggi derivanti dall'adozione del Piano particolareggiato ritenuto che comunque anche se ci fosse stato un incremento importante delle potenzialità edificatorie difficilmente i valori commerciali dei fondi non sarebbero aumentati ritenuto che ad Osco non vi è un mercato immobiliare particolarmente dinamico

CONCLUSIONE

Il Piano particolareggiato del Centro paese di Osco ha rappresentato una occasione per formulare delle proposte pianificatorie concertate nell'ambito di un processo partecipativo dei proprietari e il cui slancio è derivato dalla ferma volontà della Fondazione Scamoi di realizzare una struttura di valenza pubblica. In questa iniziativa il Municipio vede l'opportunità per sostenere iniziative che ridaranno anche ad una frazione periferica come Osco motivo per andarci ad abitare.