



Comune
di
Vezia

Messaggio Municipale

accompagnante la richiesta
di adozione della variante di
piano regolatore denominata
"Masseria Gerbone"

Numero

Data

risoluzione municipale

43/18

2 agosto 2018

n 2107 del 13 agosto 2018

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

conformemente all'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), chiediamo al Consiglio comunale di adottare la variante di piano regolatore denominata "Masseria Gerbone".

Il rapporto di pianificazione allegato, datato marzo 2018 ed elaborato dallo studio Planidea SA, contiene tutti i dettagli relativi a questa variante.

PREMESSA

Da parecchi anni il Municipio è confrontato con la situazione di degrado della Masseria Gerbone, di proprietà della Fondazione Lanfranchini Domenico.

Gli edifici presenti non sono più conformi alle normative vigenti nel campo delle costruzioni agricole e per la tenuta di animali da reddito.

Per questioni di sicurezza, nel marzo 2017, è stata decretata l'inagibilità dell'intera struttura.

Nello scorso anno la Fondazione OTAF di Sorengo, tramite il tecnico di sua fiducia, ha contattato il Municipio manifestando il suo interesse per la Masseria Gerbone, perché intenderebbe utilizzarla come laboratorio agricolo sociale, dopo averla completamente ristrutturata.

L'Esecutivo si è immediatamente dichiarato disponibile a collaborare con OTAF, non solo per permettere a questa meritevole Fondazione di disporre di un luogo idoneo per svolgere le sue attività educative e terapeutiche a carattere sociale, ma considerandolo anche come un'ottima opportunità per il recupero dell'intero comparto.

PROCEDURA

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST.

Il Dipartimento del territorio (DT) nell'ambito dell'esame preliminare del 14 luglio 2014, riguardante la variante denominata "Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni", aveva invitato il Municipio ad elaborare delle proposte per tutelare alcuni beni culturali di interesse locale degni di conservazione, tra cui il complesso di Gerbone, che è una delle ultime testimonianze di Masserie presenti in Ticino. Questo documento è stato regolarmente pubblicato, unitamente alla variante di PR summenzionata, dal 10 giugno all'11 luglio 2016, periodo durante il quale la popolazione ha avuto la possibilità di prendere visione degli atti.

VARIANTE PR

Il Municipio, seguendo il suggerimento del DT, propone di includere la Masseria Gerbone nei "Monumenti culturali e zone di protezione", aggiungendo un punto 5 all'art 48 delle vigenti Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) e inserendola nel contempo nel Piano del paesaggio.

E' pure prevista l'istituzione di un perimetro di rispetto (zona di protezione) attorno all'infrastruttura, per garantire una maggior tutela dell'insieme del comparto.

Questi contenuti verranno poi ripresi nel nuovo piano delle zone, nell'ambito dell'aggiornamento del PR in fase di esecuzione sull'intero territorio comunale per renderlo conforme alle disposizioni della LST.

La scheda allestita dall'Ufficio beni culturali (UBC), allegata al rapporto di pianificazione, evidenzia i pregi e le qualità della Masseria Gerbone, ponendo le basi per integrare questo comparto nella lista dei beni culturali protetti.

Considerato che la struttura si trova in zona agricola si tratta di creare le basi pianificatorie per permettere una sua ristrutturazione e un suo utilizzo per gli scopi prefissati dalla Fondazione OTAF, mantenendo la superficie agricola originale.

Gli interventi prospettati sull'edificio dovranno avvenire nel rispetto della struttura storica conservandone gli elementi di pregio. L'utilizzo delle aree esterne avverrà nel rispetto delle disposizioni sui territori agricoli e le attività praticate consisteranno nella gestione agricola del fondo, con la formazione di serre per la coltura ortofrutticola.

Questa operazione riveste una certa urgenza in quanto OTAF a breve dovrà abbandonare la struttura privata che occupa attualmente nel Comune di Cureglia.

Successivamente si procederà a valutare anche gli altri beni culturali di interesse locale degni di protezione, suggeriti dal Dipartimento del territorio.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario, OTAF si è assunta le spese per l'elaborazione della variante in esame, rinunciando anche al finanziamento comunale per la tutela di oggetti d'importanza locale previsto dagli artt. 112 e 114 LST. A tale proposito la Fondazione OTAF e la Fondazione Lanfranchini Domenico hanno sottoscritto una dichiarazione d'impegno, che verrà messa a disposizione delle commissioni incaricate di esaminare il presente messaggio municipale.

CONCLUSIONE

La proposta contenuta nel messaggio in esame rispecchia i requisiti tecnici e giuridici imposti dalla pianificazione locale e permette la sua adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore denominata "Masseria Gerbone" – marzo 2018, comprendente i seguenti atti:
 - Rapporto di pianificazione
 - Modifiche normative (Art. 48 NAPR – Monumenti culturali e zone di protezione).
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LST e RLst.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame: Edilizia, Gestione e Petizioni

Allegata:

Variante PR Masseria Gerbone – rapporto di pianificazione



VARIANTE PR

Masseria Gerbone

Rapporto di pianificazione

Giugno 2018

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	2
1.1	PREMESSA	2
1.2	FORMA E PROCEDURA	2
2	SINTESI DELLA VARIANTE DI PR	3
3	PR IN VIGORE	3
4	TUTELA DELLA MASSERIA GERBONE	4
4.1	OBIETTIVI	4
4.2	VALUTAZIONI EFFETTUATE	4
4.3	PROPOSTA PIANIFICATORIA	5
4.3.1	Variante grafica	5
4.3.2	variante normativa	7
4.4	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	7
4.5	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE	7
5	VERIFICA DELLE PROPOSTE PIANIFICATORIE	8
5.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	8
5.1.1	Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT)	8
5.1.2	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali	8
5.1.3	Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)	8
5.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	9
6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	9
7	CONCLUSIONI	10

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore di Vezia è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 9986 del 5 dicembre 1989. Negli anni successivi sono state avviate ulteriori procedure pianificatorie, fra cui si segnala la variante di PR relativa al comparto di via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni, valutata tramite esame preliminare del 14.07.2014 e esame preliminare complementare del 22.12.2015. La consultazione all'interno dei servizi del DT è scaturita, tra le altre cose, nella segnalazione dell'opportunità di tutelare a livello locale alcuni beni culturali. In particolare, si segnala la possibilità di tutelare la Masseria Gerbone, posta sul mapp. 554.

In parallelo, la Fondazione OTAF ha preso contatto con il Municipio di Vezia in quanto interessata a ristrutturare gli edifici presenti sul sedime della Masseria con l'intento di crearvi i propri atelier in sostituzione di quelli oggi presenti ad Origlio. Il progetto prevede che gli utenti della Fondazione possano svolgere attività di carattere agricolo in una situazione e struttura atta alle loro esigenze. La ristrutturazione degli edifici andrà coordinata con l'Ufficio dei beni culturali affinché sia garantita la tutela della sostanza storica della Masseria e dei suoi annessi. La possibilità per OTAF di disporre di questo sito si pone come un'occasione per il Comune di Vezia: infatti è previsto il recupero funzionale del comparto, garantendo una sistemazione qualificata dell'entrata nord di Lugano; al contempo, la Fondazione potrebbe disporre di un sito idoneo allo svolgimento delle sue attività terapeutiche, sito che sarebbe difficile da trovare altrove e con simili caratteristiche.

Con il presente documento, si propone pertanto una variante di PR volta a introdurre ufficialmente la tutela della Masseria Gerbone quale bene culturale di interesse locale, con relativa zona di protezione. Il Municipio si riserva inoltre la possibilità di intraprendere ulteriori procedure pianificatorie per tutelare, in un secondo tempo, gli altri beni culturali segnalati dal DT in sede di esame preliminare del 14.07.2014.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (Lst) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLst). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 Lst.

Si rammenta che il presente incarto è scaturito a seguito dell'esame preliminare del 14.07.2014 inerente il comparto di via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni. A seguito dell'esame preliminare, è stata effettuata la procedura di informazione e partecipazione pubblica relativa alla suddetta variante di PR. Durante il periodo dal 10 giugno all'11 luglio 2016, la popolazione ha avuto modo di visionare l'esame preliminare che propone al Municipio di istituire la tutela della Masseria Gerbone.

Il presente incarto è dunque sottoposto al Consiglio comunale per adozione, considerato che le fasi precedenti previste dalla Lst sono già state adempiute.

2 SINTESI DELLA VARIANTE DI PR

Il Municipio di Vezia ha promosso la presente variante di PR (con procedura ordinaria) per dar buon seguito alla proposta del DT ed alla legge che prevede che *"il legislativo comunale decide quali immobili di interesse locale proteggere e delimita, se del caso, il perimetro di rispetto"* (art. 20 cpv. 2 LBC).

L'area oggetto d'analisi corrisponde pertanto al perimetro funzionale della Masseria Gerbone, la cui proposta di tutela è stata segnalata dall'UBC.

Il Municipio intende dunque tutelare tale bene culturale d'interesse locale e istituire pure un perimetro di rispetto (zona di protezione) attorno alla Masseria per garantire una maggiore tutela dell'insieme del comparto.

La presente variante comporta quindi le seguenti modifiche del PR in vigore:

- norme: modifica dell'art. 48 NAPR con l'inserimento del nuovo bene culturale di interesse locale. Le modifiche normative sono allestite sulla base delle norme vigenti. L'adeguamento alla Lst avverrà in seguito, per tutto il territorio comunale.
- piani settoriali: inserimento dei vincoli relativi al nuovo bene culturale di interesse locale e del relativo perimetro di rispetto (zona di protezione, in base al PR vigente).

Si segnala che il Municipio di Vezia ha intrapreso l'aggiornamento del PR per renderlo conforme ai disposti della Lst. A tal proposito, la presente variante di PR verrà integrata agli atti in forma Lst non appena possibile.

3 PR IN VIGORE

Attualmente il PR in vigore prevede, all'art. 48 NAPR, i vincoli di tutela di alcuni beni culturali. Il testo normativo è così articolato:

Art. 48 Monumenti culturali e zone di protezione

I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

1. Villa Negroni (mappale Nr. 265)
2. Parco Morosini con la cappella barocca e la tomba della famiglia omonima (mappale Nr. 269)
3. Il complesso dell'oratorio della Madonna di San Martino
4. Chiesa parrocchiale della Vergine Annunziata.

Allo scopo di salvaguardare la visibilità e la prospettiva dei monumenti così come valorizzarne l'immagine storico ambientale, sono state istituite delle zone di protezione (PM).

Per qualsiasi intervento suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico ed estetico al fine di garantire l'integrità del monumento e procurargli un contorno decoroso.

Restano riservati i disposti legislativi cantonali in materia di monumenti storici ed artistici.

Dal punto di vista grafico, la tutela dei beni culturali è raffigurata sul piano del paesaggio (cfr. allegati).

Per quanto riguarda l'area della Masseria Gerbone, dal punto di vista della tutela dei beni culturali, non è per ora previsto nulla.

Mentre per quanto riguarda il perimetro della Masseria, si segnala che il fondo è attribuito alla zona agricola SAC ed in parte ad area boschiva vincolata quale area di interesse naturalistico (ZPN4), all'interno della quale è presente un riale.

4 TUTELA DELLA MASSERIA GERBONE

4.1 OBIETTIVI

La presente variante di PR accoglie la proposta formulata dal DT nell'ambito dell'esame preliminare del 14.07.2014 relativo al comparto di via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni, nonché alla legge (art. 20 cpv. 2 LBC) che prevede di decidere quali beni di interesse locale proteggere.

L'obiettivo è quello di preservare gli oggetti meritevoli, che costituiscono una testimonianza del sapere architettonico e della cultura delle diverse epoche.

4.2 VALUTAZIONI EFFETTUATE

Obiettivo della tutela:

Il complesso del Gerbone è una delle ultime testimonianze di Masserie presenti in Ticino ed è reputata in discreto stato di conservazione. La scheda allestita dall'UBC relativa alla Masseria Gerbone (cfr. allegati) ne evidenzia i pregi e le qualità, ponendo le basi per integrare questo comparto nella lista dei beni culturali protetti.

La tutela è dunque volta a garantire il controllo degli interventi futuri che si vorranno promuovere in questo sito, con l'intento di mantenerlo, ripristinarlo e conservarlo a lungo termine secondo le regole dell'arte e in collaborazione con l'UBC.

Particolare attenzione è stata anche posta agli spazi liberi di pertinenza della Masseria. La funzione delle aree libere da edificazioni che attorniano questo oggetto sono parti integranti del comparto ed è dunque opportuno estendervi la tutela.

Estensione:

Il vincolo di tutela interesserà la Masseria stessa, così come le aree direttamente adiacenti la stessa e funzionalmente legate all'uso della Masseria. In particolare la tutela comprende l'edificio principale al mapp.554 sub A (scheda SIBC A27039), l'edificio secondario (fienile) al mapp.554 sub B (scheda SIBC A31814) e l'aia selciata tra l'edificio principale e quello secondario (scheda SIBC A31798).

Criteri di applicazione:

Gli interventi prospettati sull'edificio della Masseria dovranno avvenire nel rispetto della struttura storica, conservandone gli elementi di pregio. L'utilizzo delle aree esterne avverrà nel rispetto delle disposizioni sui territori agricoli: le attività praticate consisteranno nella gestione agricola del fondo, con la formazione di serre per la coltura ortofrutticola.

Conflitti:

La tutela proposta non presenta conflitti con quanto previsto dal PR vigente.

Diversi:

Gli accessi alla struttura sono già esistenti e vengono mantenuti intatti a seguito della presente variante di PR. Si segnala in particolare l'accesso in provenienza da Cadempino, tramite la strada di PR denominata strada colletttrice (di raccolta) C3.

4.3 PROPOSTA PIANIFICATORIA

In base alle valutazioni effettuate la presente variante di PR introduce a PR gli elementi vincolanti illustrati nel presente capitolo e in particolare si propone:

- l'aggiornamento dell'articolo normativo relativo ai beni culturali, inglobando ora anche la Masseria Gerbone e la relativa zona di protezione di tutta l'area circostante.
- l'aggiornamento del piano del paesaggio affinché sia rappresentata graficamente la tutela della Masseria quale bene culturale protetto d'interesse locale ed il suo relativo perimetro di rispetto.

Nello specifico, la tutela della Masseria si estenderà all'insieme dell'edificio, come indicato al cap.4.2. Per garantire maggiore uniformità degli interventi futuri e rispettare la struttura dell'insieme del comparto, si propone dunque anche l'introduzione di una zona di protezione che si estende sull'insieme del mapp. 554.

La scelta di definire una zona di protezione per alcuni beni tutelati è da intendere come una misura aggiuntiva rispetto alla tutela dell'oggetto in sé, volta a garantire una maggiore protezione di tale bene e del suo intorno. Questo perimetro si estende al mappale in cui attualmente si trova il bene culturale. Si intende infatti con questo vincolo garantire maggiore coerenza dell'uso del fondo, nel rispetto del bene culturale e dell'area circostante che lo caratterizza.

La scelta di tutelare gli spazi liberi di pertinenza dei beni di interesse locale attraverso perimetri di rispetto è inoltre coerente con quanto già oggi avviene per i beni di interesse cantonale, anche se in quest'ultimo caso si tratta di perimetri che si estendono, data l'importanza del bene, anche ai mappali circostanti.

4.3.1 VARIANTE GRAFICA

La variante di PR prevede l'inserimento nei piani di PR dei seguenti vincoli:

- **Beni culturali**

La presente variante di PR comporta la modifica del piano del paesaggio in vigore (i cui contenuti verranno ripresi nel nuovo piano delle zone elaborato secondo la Lst), all'interno del quale è ora inserito il nuovo bene culturale relativo alla Masseria Gerbone.

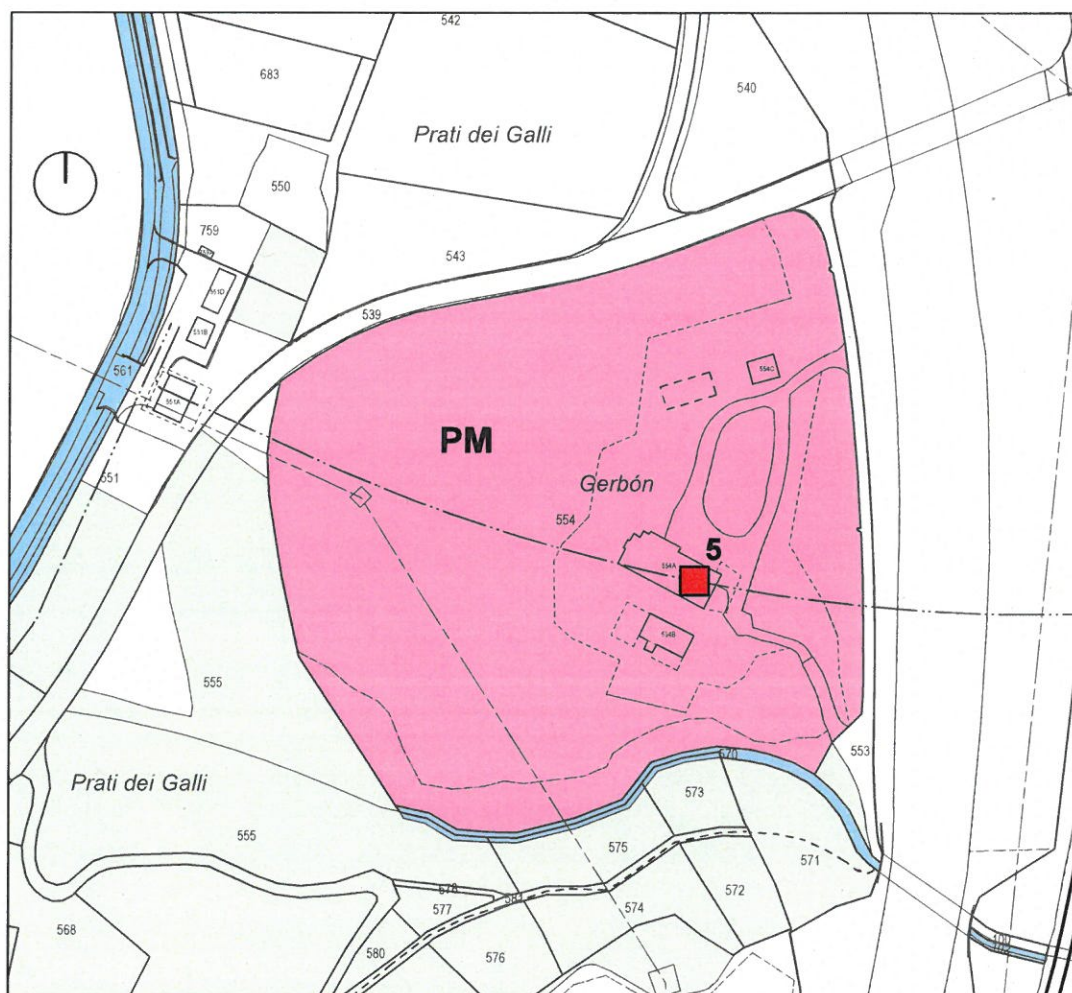
- **Zona di protezione (PM)**

La presente variante di PR comporta un'ulteriore modifica del piano del paesaggio in vigore (i cui contenuti verranno ripresi nel nuovo piano delle zone elaborato secondo la Lst) in quanto vi

si introduce anche la zona di protezione della Masseria Gerbone con estensione sull'insieme del mapp. 554.

Gli adeguamenti proposti per il piano del paesaggio sono esposti nella figura seguente.

Figura 1 Nuovo bene culturale d'interesse locale e relativo perimetro di rispetto inserito dalla presente variante di PR (scala 1:2'000)



monumenti culturali (5 Masseria Gerbone)



zona di protezione dei monumenti culturali

4.3.2 VARIANTE NORMATIVA

Di seguito è riportato l'articolo normativo che necessita di adeguamento, con evidenziate le modifiche:

- in rosso il testo nuovo.

Art. 48 Monumenti culturali e zone di protezione

I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

1. Villa Negroni (mappale Nr. 265)
2. Parco Morosini con la cappella barocca e la tomba della famiglia omonima (mappale Nr. 269)
3. Il complesso dell'oratorio della Madonna di San Martino
4. Chiesa parrocchiale della Vergine Annunziata.
5. Masseria Gerbone (mapp. Nr. 554)

Allo scopo di salvaguardare la visibilità e la prospettiva dei monumenti così come valorizzarne l'immagine storico ambientale, sono state istituite delle zone di protezione (PM).

Per qualsiasi intervento suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico ed estetico al fine di garantire l'integrità del monumento e procurargli un contorno decoroso.

Restano riservati i disposti legislativi cantonali in materia di monumenti storici ed artistici.

Come già anticipato, il Municipio di Vezia ha intrapreso la procedura di adeguamento del PR alla Lst. Tuttavia questa procedura non è sufficientemente avanzata per tenerne conto in questo ambito.

Detto ciò, si propone di promuovere questa variante di PR sulla base del PR vigente e di inserirla in seguito nell'apparato normativo allestito in formato Lst.

4.4 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione.

4.5 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

La presente variante non implica nessuna conseguenza al compendio dello stato dell'urbanizzazione.

5 VERIFICA DELLE PROPOSTE PIANIFICATORIE

5.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

La presente variante di PR fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

5.1.1 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)

La presente variante di PR fa riferimento ai seguenti aspetti della legge in oggetto:

- Le modifiche di legge del 1° maggio 2014¹ ed in particolare delle disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso)².

La variante risponde a questi principi dal momento che non prevede nuovi azzonamenti.

5.1.2 LEGGE CANTONALE SULLA PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI

La presente variante di PR prende spunto dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, che prevede che il Legislativo comunale decida quali immobili di interesse locale proteggere e delimita, se del caso, il perimetro di rispetto (art. 20 cpv. 2 LBC).

In base a questa legge, il Municipio si è chinato sulla scelta degli oggetti da proporre per la tutela locale, procedendo con la presente variante.

5.1.3 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La nuova Lst prevede alcuni adattamenti alla forma ed al contenuto degli atti di PR, tra cui:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici;
- allestire il regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Come già anticipato, la presente variante di PR verrà adeguata alla Lst secondo una procedura che interesserà l'insieme del territorio comunale.

¹ Si richiamano le informazioni fornite dal DT a tutti i Comuni ticinesi con lettera del 21.05.2014.

² Fanno eccezione le zone destinate a scopi pubblici, nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture d'interesse pubblico importanti o urgenti (ad esempio una scuola).

Si segnala inoltre che la Lst ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo l'obbligo di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato, precisando che ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone la varietà, la qualità e il carattere.

La presente variante di PR è coerente anche questo obiettivo, dal momento che tutela un oggetto di pregio quale bene culturale.

5.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini. Infatti la tutela dei beni culturali di interesse locale è una scelta prettamente comunale. Gli effetti - positivi - di questa scelta possono avere una importanza alla scala sovracomunale nella misura in cui gli oggetti tutelati vanno a costituire un ulteriore tassello nella conservazione delle testimonianze storiche del passato, che segnano il territorio alla più ampia scala.

6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

In entrata, si evidenzia che la presente variante di PR è una risposta positiva alla proposta del DT di tutelare alcuni beni culturali d'interesse locale (cfr. cap. 1.1) e alla richiesta di legge che prevede che *"il legislativo comunale decide quali immobili di interesse locale proteggere e delimita, se del caso, il perimetro di rispetto"* (art. 20 cpv. 2 LBC).

La necessità della presente variante è pertanto data.

Nell'elaborazione della variante sono stati considerati i seguenti interessi:

- preservare gli edifici, gli elementi architettonici ed artistici di pregio presenti sul territorio comunale, riservandosi la possibilità di procedere in futuro con ulteriori varianti di PR per tutelare gli altri beni culturali segnalati dal DT.

Questi interessi possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- In generale:
 - si è dimostrato che la presente variante è compatibile con lo sviluppo territoriale alla più ampia scala, dal momento che non è in contrasto con le leggi né con la pianificazione superiori.
- In particolare:
 - è stata valutata la tutela locale della Masseria Gerbone, oggetto di particolare pregio presente sul territorio comunale, come anche previsto dalla legge (LBC)

- grazie all'istituzione del vincolo di tutela, si è garantita la conservazione dell'edificio e degli spazi liberi adiacenti ad esso, mantenendo così testimonianze importanti della storia e della cultura locali;

In questo modo e con queste premesse, l'interesse pubblico della tutela risulta superiore all'interesse del privato di disporre senza vincoli del proprio bene.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la presente variante di PR sia di interesse pubblico.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che:

- la tutela del bene culturale non implica il mantenimento dello status quo, bensì permette che siano promossi interventi che garantiscano un uso appropriato del bene, permettendo così che il privato possa disporre del proprio bene.

7 CONCLUSIONI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'introduzione dei vincoli di tutela relativi alla Masseria Gerbone.

Infine si ricorda che tutti gli atti di PR attualmente in vigore sono strutturati secondo il formato LALPT. Siccome la presente variante interessa una porzione di territorio limitata, i documenti della variante sono pure elaborati secondo la forma LALPT. L'adeguamento grafico e normativo secondo formato Lst verrà eseguito globalmente per tutto il territorio comunale in una fase successiva.

ALLEGATO 1

ESTRATTI DEL PR VIGENTE

Planimetrie in scala 1:2'000

Piano del paesaggio

Estratto piano del paesaggio - Luglio 2009



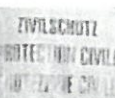
- area forestale
- superfici di avvicendamento colturale
- area di interesse naturalistico ZPN 3 e 4
- sentieri (largh. mass. 1.30, tracciato indicativo)
- edifici fuori zona edificabile (vedi inventario)
- corso d'acqua
- linee ad alta tensione

ALLEGATO 2

CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI

Masseria Gerbone, scheda 27039

Fonte: UBC



MASSERIA GERBONE

Vezia — Gerbón — part. 554

Censimento Vezia

N. scheda

27039



DATI BASE

Altra denominazione

Genere

Funzione originaria

Autore — Tipo d'intervento — Datazione

fattoria

Anonimo — costruzione — fine XVI sec.

DESCRIZIONE

Masseria di probabile origine cinquecentesca appartenuta a Domenico Lanfranchini. Amministrata come legato dal patriziato di Vezia, venne in seguito trasformata nella Fondazione Domenico Lanfranchini (anni '60 del XX sec.).

Il complesso è composto da due fabbricati: quello a settentrione, affacciato verso il piano del Vedeggio e di dimensioni maggiori, a pianta rettangolare, è l'edificio principale e più antico; ospita una parte adibita ad abitazione, che raggiunge i tre piani di altezza, con un grande arco al pianterreno, mentre l'ampia stalla e il fienile si innalzano su due piani. La muratura è in pietrame non lavorato frammisto a mattoni in cotto, legato con abbondante malta di calce, a tratti rusticamente intonacato.

L'antichità di questo edificio è corroborata dalla presenza di tre iscrizioni distinte, ancora leggibili sul prospetto ovest, che ne attestano l'importanza nel quadro dell'economia, della devozione e della socialità della comunità di Vezia:

<...> GRATIIS / <...>TIA / <...> / <...>; ANNONA PERPETVA / PAVPERVM AC MISERABILIVM / VNIVERSITATIS / <VE>TIAE; HOC OPVS / MEMORIAE MANCIPARI CVRAV<IT> / AVGVSTINVS BETINVS A<...> / SS. THEOL(OGIAE) CANDIDATVS / CAPELLANVS DEP. TESTAMENTAR<.> / ANNO 1699.

Il secondo edificio, costruito in epoca più recente, comprende invece una stalla per maiali, un deposito e un fienile.

Il terreno ad est dei fabbricati è caratterizzato dalla presenza di alcune tettoie, dove vengono conservati trattori e altre macchine agricole. La masseria è inserita in un fondo di carattere agricolo di circa 10-12000 m2.

Attorno alla masseria vi sono ancora ampi tratti di selciato; per contro sono quasi scomparse le colture agricole originali.

Si ricorda infine che la masseria è stato uno dei soggetti preferiti del pittore di Vezia Domenico Saporiti (1893-1966).

STATO DI CONSERVAZIONE

Stato di conservazione formale: cattivo: la masseria, ancorché utilizzata, è in stato di abbandono. Lo stato di conservazione strutturale (conservazione della sostanza originale) per contro è discreto: la masseria è stata oggetto di un intervento recente (sostituzione del tetto).

TUTELA LBC

Nessuna tutela assegnata



Dipinti Domingo Saporiti



