



Repubblica e Cantone  
Ticino

## Esempio della Regolamentazione dei Rustici in Ticino

**«Cambio di destinazione di edifici fuori della zona edificabile» - evento organizzato da Iniziativa per il paesaggio**

Berna, 18 gennaio 2023

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del Territorio

# Cronistoria



## 1980: LPT

- **Divieto** di cambiamento di destinazione.

## 1989: OPT

- **Ammette** il cambiamento di destinazione a **precise condizioni**.

## 1990: moratoria

- Il CdS sospende le autorizzazioni a costruire concernenti trasformazioni di rustici (**moratoria**).

# Cronistoria



## Dicembre 1990

- Il CdS chiede ai Comuni l'allestimento degli Inventari degli edifici situati fuori dalle zone edificabili **IEFZE**, quale primo strumento per l'applicazione dell'art. 39 OPT .

## Febbraio 1991

- Gli **IEFZE** sono elaborati dai Comuni secondo le *“Direttive per l’elaborazione dell’inventario comunale degli edifici situati fuori delle zone edificabili”* emanate dall’allora Dipartimento dell’ambiente e successivamente consolidati mediante variante di PR.

# Cronistoria



## Gennaio 2002

- Il CF approva la scheda P3 di PD con una serie di **condizioni**, in particolare: il paesaggio e l'edificio devono formare **un'unità degna di protezione**, ai fini del cambiamento di destinazione l'edificio deve essere classificato come **meritevole di conservazione (1a)** nell'IEFZE e deve **appartenere ad un paesaggio posto sotto protezione**.

## Dicembre 2002

- Il CdS istituisce una **Commissione cantonale di esperti** per l'applicazione dei contenuti della Scheda P3 ponendo le basi all'elaborazione del **PUC-PEIP**.

# Classificazioni secondo IEFZE



Meritevole di conservazione

**1a**

# Classificazioni secondo IEFZE



Diroccato ricostruibile

**1b**

# Classificazioni secondo IEFZE



Oggetto culturale

**1c**

# Classificazioni secondo IEFZE



Oggetto culturale

**1c**

# Classificazioni secondo IEFZE



Oggetto culturale

**1c**

# Classificazioni secondo IEFZE



Rustico agricolo

**1d**

# Classificazioni secondo IEFZE



Rustico di ridotte dimensioni

**1d**

# Classificazioni secondo IEFZE



**Diroccato non ricostruibile**

**2**

# Classificazioni secondo IEFZE



**Rustico trasformato**

**3**

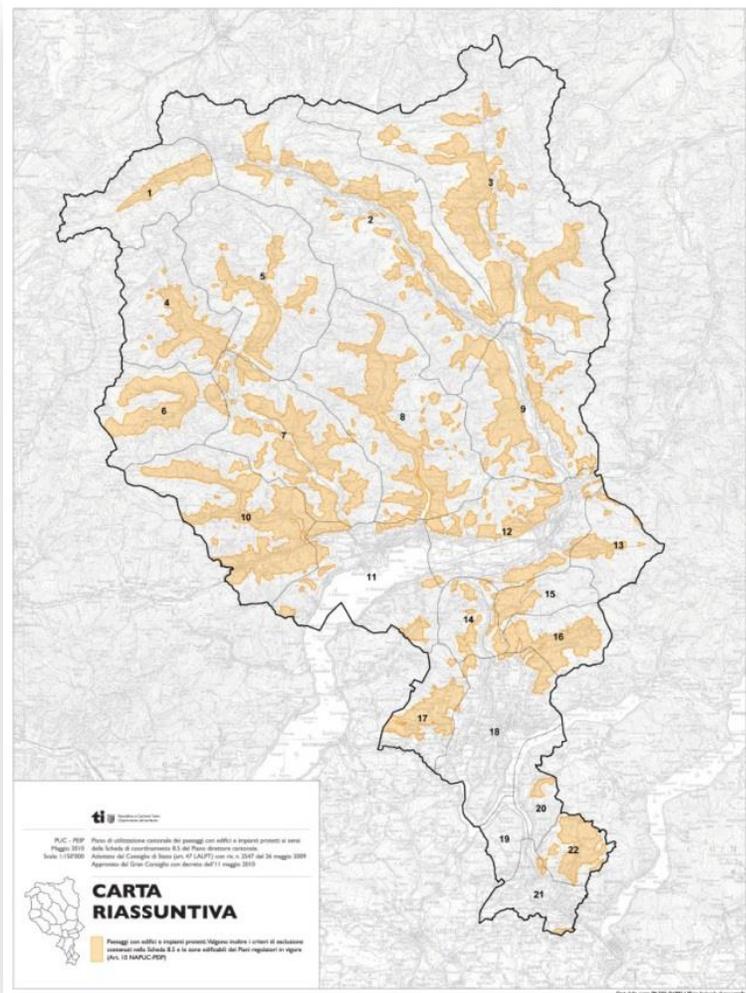
# Classificazioni secondo IEFZE



**Edificio rilevato**

**4**

# PUC-PEIP



- **Lettura territoriale** (cartografia) per ogni comprensorio paesaggistico del Cantone.
- **Schede descrittive** delle caratteristiche e componenti territoriali per ogni comprensorio.
- Proposta di **delimitazione dei paesaggi** con edifici e impianti degni di protezione.

# PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



# PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



# PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



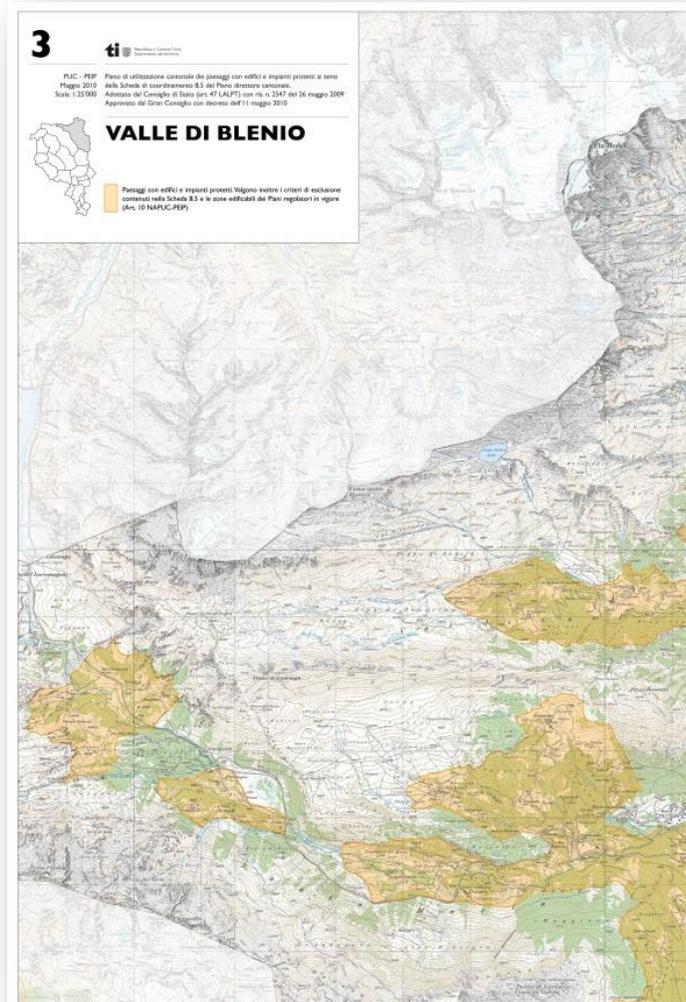
# PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



# PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



# PUC-PEIP



Possono essere oggetto di **cambiamento di destinazione** gli edifici che (cumulativamente):

- sono classificati **meritevoli di conservazione 1a** negli IEFZE
- sono inseriti nei **paesaggi con edifici e impianti degni di protezione**
- non si trovano nell'**area forestale**, nelle **SAC**, nelle aree con funzioni di **interesse nazionale, cantonale o regionale** o nelle aree soggette a **forti pericoli naturali**

# PUC-PEIP

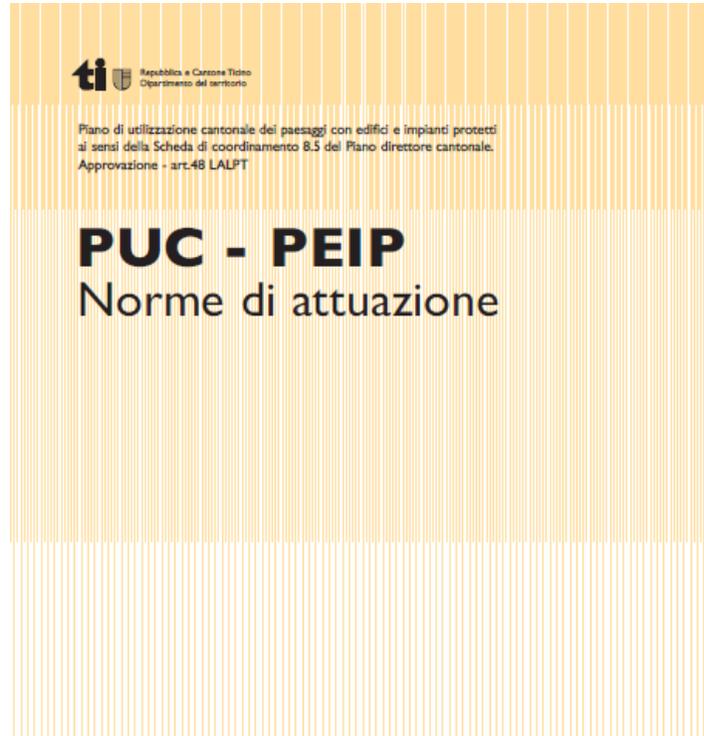


Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti  
ai sensi della Scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.  
Approvazione - art.48 LALPT

## PUC - PEIP Norme di attuazione

<b>Norme introduttive</b>	<b>4</b>
—	—
<b>Capitolo I</b> Generalità	<b>4</b>
—	—
Art. 1 Base legale	4
Art. 2 Scopi del PUC-PEIP	4
Art. 3 Comprensorio del PUC-PEIP e perimetro dei paesaggi con edifici e impianti protetti	5
Art. 4 Documenti del PUC-PEIP	5
Art. 5 Rapporti con i Piani regolatori comunali e gli ordinamenti pianificatori cantonali	6
—	—
<b>Capitolo II</b> Competenze	<b>6</b>
—	—
Art. 6 Dipartimento	6
Art. 7 Comuni	6
—	—
<b>Norme materiali</b>	<b>7</b>
—	—
<b>Capitolo I</b> Norme generali	<b>7</b>
—	—
Art. 8 Principi	7
Art. 9 Classificazione degli edifici	7
Art. 10 Criteri di esclusione	7
Art. 11 Cambiamento di destinazione ed interventi ammessi	8
Art. 12 Destinazione d'uso residenziale primaria	9
—	—
<b>Capitolo II</b> Norme edilizie	<b>9</b>
—	—
Art. 13 Principi generali	9
Art. 14 Obbligo di gestione dei fondi e tutela dell'esercizio dell'agricoltura	9
Art. 15 Norme di intervento per gli oggetti classificati nelle categorie 1a, 1c e 1d	10
Art. 16 Norme di intervento per gli oggetti classificati nella categoria 3	14
Art. 17 Norme di intervento per gli oggetti classificati nella categoria 1b	14
—	—
<b>Norme procedurali</b>	<b>15</b>
—	—
Art. 18 Requisiti per la domanda di costruzione	15
Art. 19 Controllo di cantiere e al termine dei lavori	15
—	—
<b>Norme procedurali</b>	<b>16</b>
—	—
Art. 20 Deroghe	16
Art. 21 Norme edilizie generali	16
Art. 22 Norme d'attuazione comunali	16

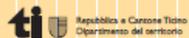
# PUC-PEIP



### Art. 14 Obbligo di gestione dei fondi e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

- 14.1 Il Cantone assicura la gestione dei paesaggi protetti dal PUC-PEIP, attraverso l'agricoltura, i proprietari degli edifici e dei fondi, gli enti interessati e l'applicazione delle altre politiche settoriali: in particolare si impegna a contenere l'avanzata del bosco.

# PUC-PEIP



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

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

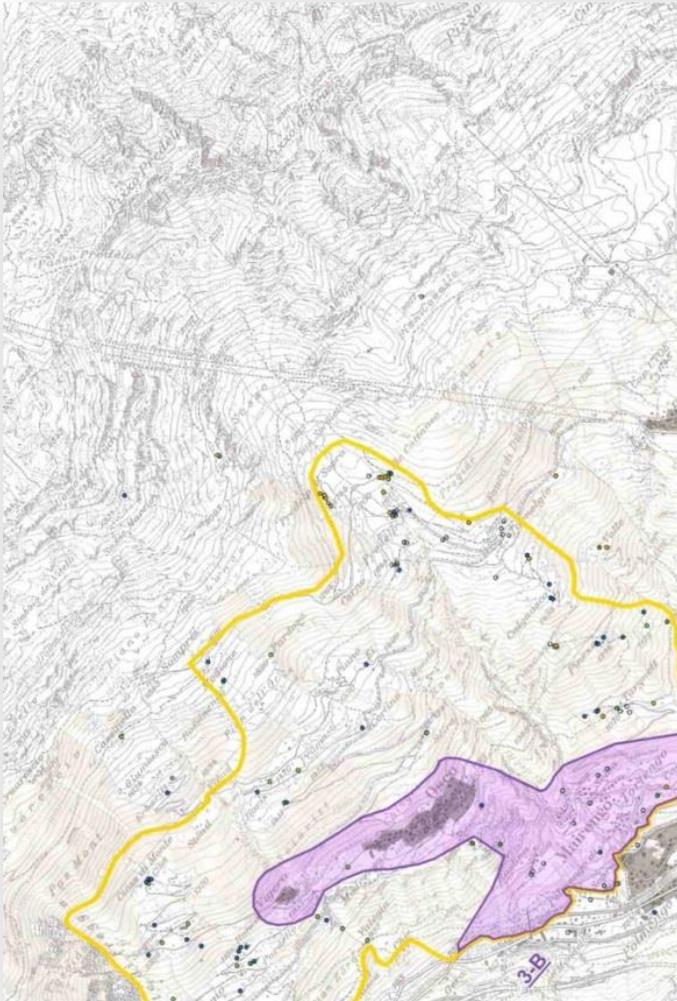
## **PUC - PEIP** Norme di attuazione

### 15.2 *Volumetria*

- 15.2.1 La volumetria originale deve essere mantenuta. I muri perimetrali devono essere conservati anche nella forma e struttura originaria. Sono concessi interventi limitati sulla struttura edilizia basilare dell'edificio solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale, nel rispetto della tipologia dell'edilizia rurale tradizionale.
- 15.2.2 Non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni.



# PUC-PEIP

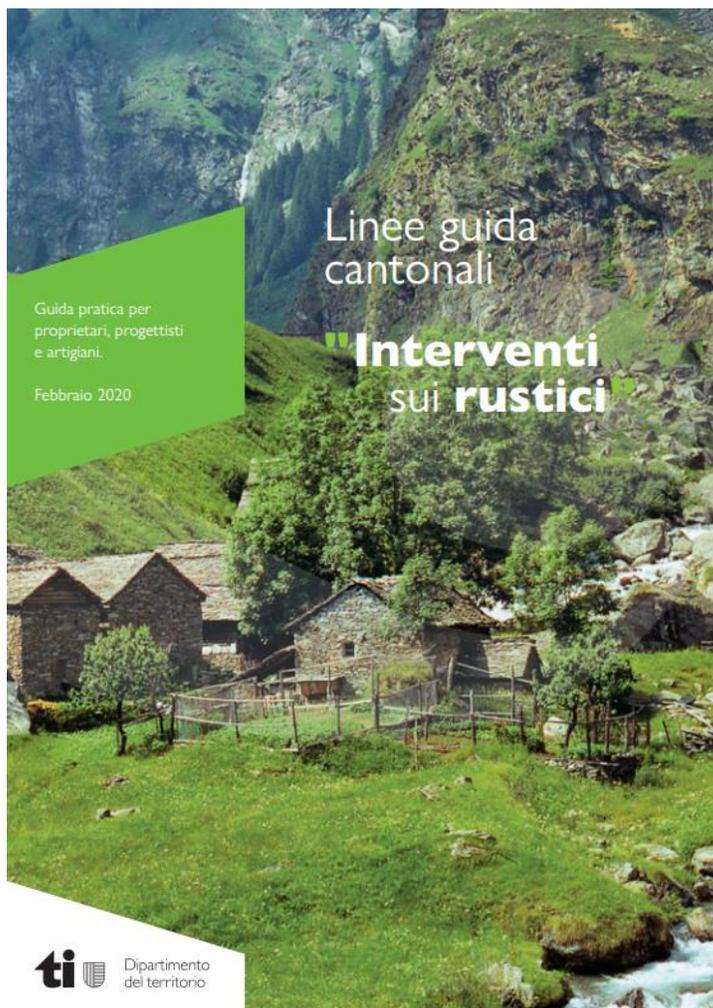


- Il PUC-PEIP è stato approvato dal **Gran Consiglio l'11 maggio 2010**.
- Contro la decisione del Gran Consiglio sono stati interposti **246 ricorsi**, tra i quali quello dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).
- Le decisioni del **TRAM sul ricorso dell'ARE**, hanno condotto allo **stralcio dal PUC-PEIP delle zone contestate dall'Ufficio federale**. In alcuni casi puntuali, all'interno del perimetro delle zone stralciate, il tribunale ha intimato al Consiglio di Stato di ridefinire il perimetro del PUC-PEIP.

# PUC-PEIP – Applicazione



# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici



## Sommario

### Prefazione

<b>01</b>	Introduzione	7
<b>02</b>	Impianto di cantiere	8
<b>03</b>	Murature esterne	14
	a. In pietra	14
	b. In legno	24
<b>04</b>	Coperture	36
	a. In piode	36
	b. In coppi	46
	c. In lamiera	54
<b>05</b>	Aperture	62
	a. Nei muri in pietra	62
	b. Nei muri in legno	74
	c. Nei timpani	86
<b>06</b>	Parapetti	94
<b>07</b>	Impianti tecnici	102
<b>08</b>	Sistemazione esterna	114

- Una guida pratica per **progettisti, artigiani e proprietari**.
- Un documento pensato per essere **tascabile** oppure **consultabile** sul sito del DT.
- Dal profilo metodologico si è optato per un approccio volto a **spiegare come fare**, commentando una serie di immagini selezionate.

<https://www4.ti.ch/dt/sg/udc/temi/domande-di-costruzione/rustici/rustici/linee-guida>

# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici

14

PUC-PEIP

## 03 Murature esterne

### 03.a. In pietra

L'aspetto di una muratura in pietra è caratterizzato essenzialmente da due fattori: il tipo di pietra utilizzato e la tecnica con la quale viene messo in opera. Si trovano muri a secco, muri legati con malte più o meno resistenti, muri a facciavista e muri parzialmente o completamente intonacati con malte di calce più o meno grasse. Spesso, quello che viene definito rasapietra, altro non è che un intonaco coprente, sgretolatosi nel corso degli anni, a causa degli agenti atmosferici. Per lo stesso motivo, un rasapietra, nel tempo, può trasformarsi in un facciavista.

#### Mendrisiotto

Muratura a secco realizzata con la locale pietra calcarea.



#### Riviera

Muratura a secco realizzata con pietre di origine morenica. Risulta evidente la differenza rispetto alla fotografia precedente. Il tipo di pietra utilizzato e la tecnica con la quale viene messo in opera caratterizzano l'aspetto della muratura.



#### Blenio

Angolo di una muratura a secco, formato da conci di dimensioni maggiori rispetto a quelle delle pietre utilizzate per la muratura. Lo scopo dei conci d'angolo è quello di legare le due pareti, rinforzando la parte più esposta. Nello stesso nucleo, proprio accanto a questo edificio, ne sono stati demoliti e ricostruiti altri due, ritratti successivamente.



*Lettura e analisi critica*

# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici

11

## Blenio

In questo caso sono state utilizzate quasi esclusivamente pietre non originali, ottenendo, una muratura che non ha nulla a che vedere con quella originale. Il risultato è una muratura artificiale, eterogenea e assolutamente estranea al contesto.



## Blenio

Anche l'utilizzo di calcestruzzo con l'inserimento casuale di pietre non rappresenta un'alternativa valida. L'unico obiettivo da perseguire è quello di ottenere una muratura il più simile possibile a quelle originali.



12

## Bellinzonese

Oltre al colore e alla granulometria dei leganti e degli inerti, è fondamentale l'abilità del muratore nello stendere la malta con precisi colpi di cazzuola, senza doverla lavorare eccessivamente. In questo caso l'impasto è composto da 8 pale di sabbia grigia 0/4, 4 pale di ghiaietto tondo 2/4, 25 kg di calce idraulica tipo Brunner, 1 litro di cemento, acqua quanto basta.



## Luganese

Una leggera lavorazione con il bordo della cazzuola può anche dare risultati soddisfacenti ma, meno la malta verrà lavorata, migliore sarà il risultato.



*Confronto critico*

# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici

31

## Vallemaggia

L'inserimento di materiali o di elementi estranei alla tipologia tradizionale può avere effetti devastanti sulla struttura originale, rendendola del tutto iriconoscibile.



## Blenio

I tronchi torniti, eccessivamente lavorati, conferiscono alla struttura un aspetto artificiale. I colori delle vernici utilizzate peggiorano ulteriormente il risultato.



29

## Blenio

Piccoli e apparentemente insignificanti accorgimenti, come l'irregolarità nella sovrapposizione degli elementi, aiutano ad attenuare le differenze tra vecchio e nuovo. Gli agenti atmosferici faranno il resto.



## Blenio

Anche i più piccoli interventi devono essere fatti con cura, attenendosi scrupolosamente all'originale.



*Confronto critico*

# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici

79

## Blenio

Dietro l'anta originale si intravede la finestra moderna, che garantisce il comfort senza alterare l'aspetto esterno dell'edificio.



## Blenio

Come appare l'edificio durante il suo utilizzo.



82

## Blenio

I nuovi serramenti devono essere nascosti da ante esterne, realizzate utilizzando quelle originali o ricostruite in base alle tipologie tradizionali.



## Blenio

Anche le inferriate devono rifarsi ai modelli originali, sia per la forma che per l'inserimento.



*Confronto critico*

# Linee guida cantonali - Interventi sui rustici

41

## Luganese

Un tetto in fase di costruzione per il quale sono state utilizzate esclusivamente piode di recupero.



## Leventina

Una nuova copertura con l'insierimento di piode originali. Le nuove piode sono lavorate in modo simile a quelle originali per attenuarne l'impatto.



44

## Luganese

Il raccordo tra muratura e copertura deve avvenire in modo netto. Nel caso specifico le piccole piode di tamponamento sono state posate in modo obliquo e non orizzontale, dando origine a un elemento anomalo. Un altro errore presente è la mancanza dell'arrotondamento delle piode nel sottogronda che serve a catturare le gocce d'acqua e a portarle verso l'esterno. Due errori che hanno compromesso il buon esito dell'operazione.



## Leventina

Anche l'utilizzo di piode non indigene è un errore: la loro forma e il loro colore danno origine a una copertura atipica.



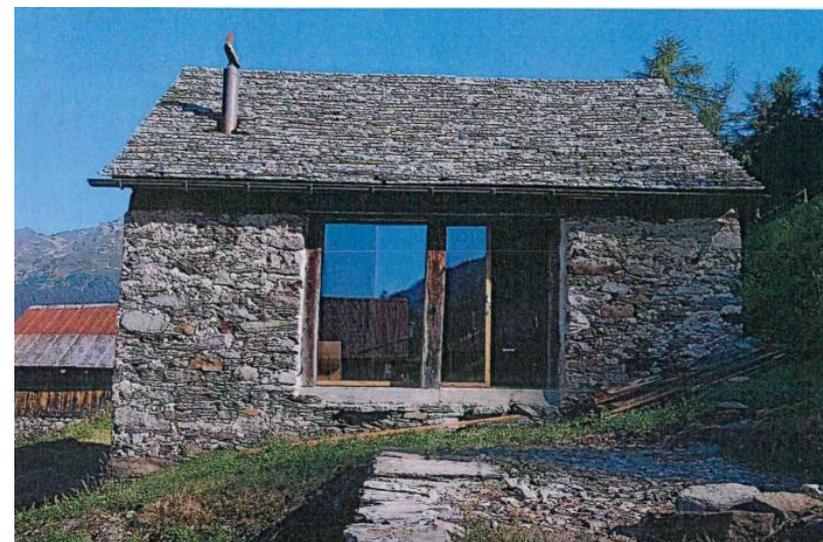
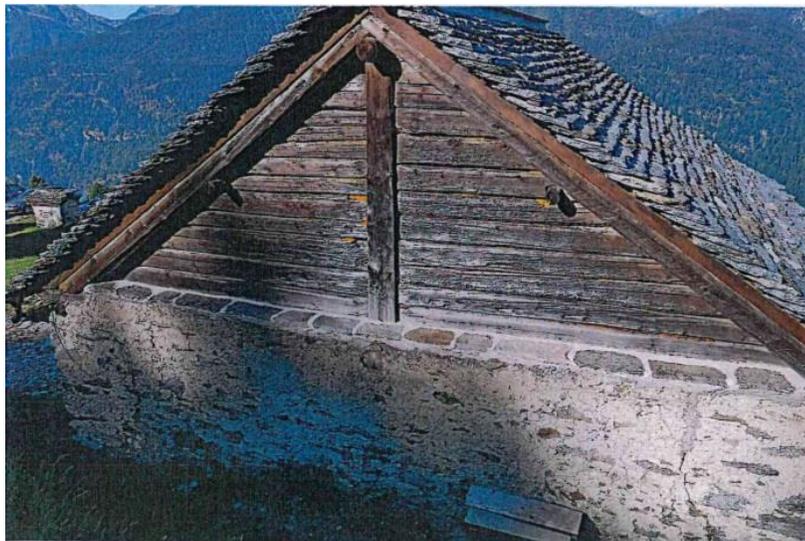
*Confronto critico*

# PUC-PEIP – Contributo tetti in piode

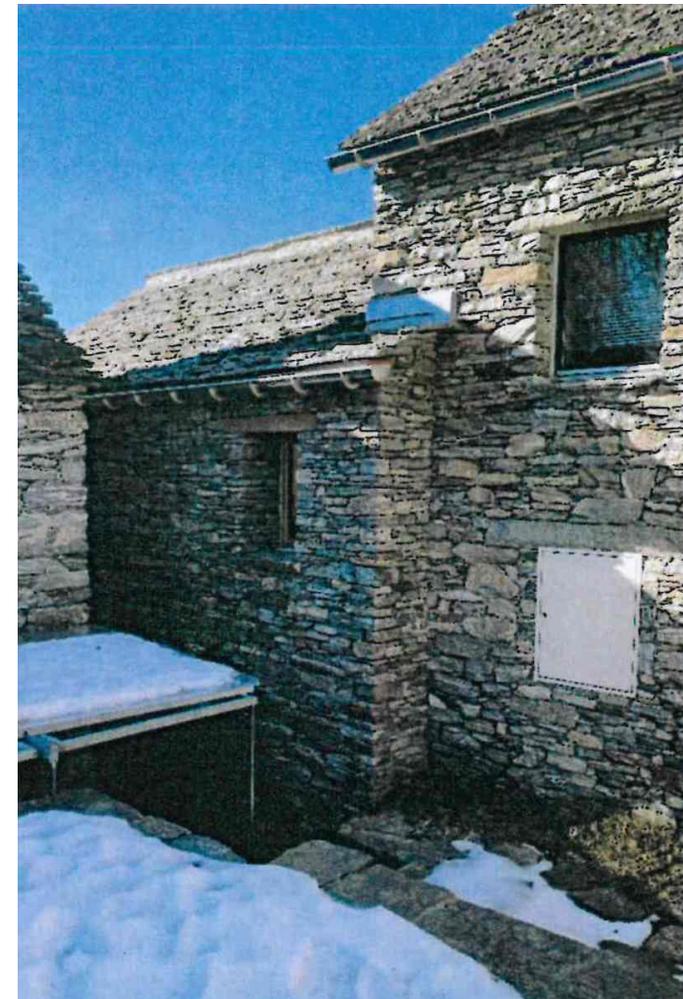
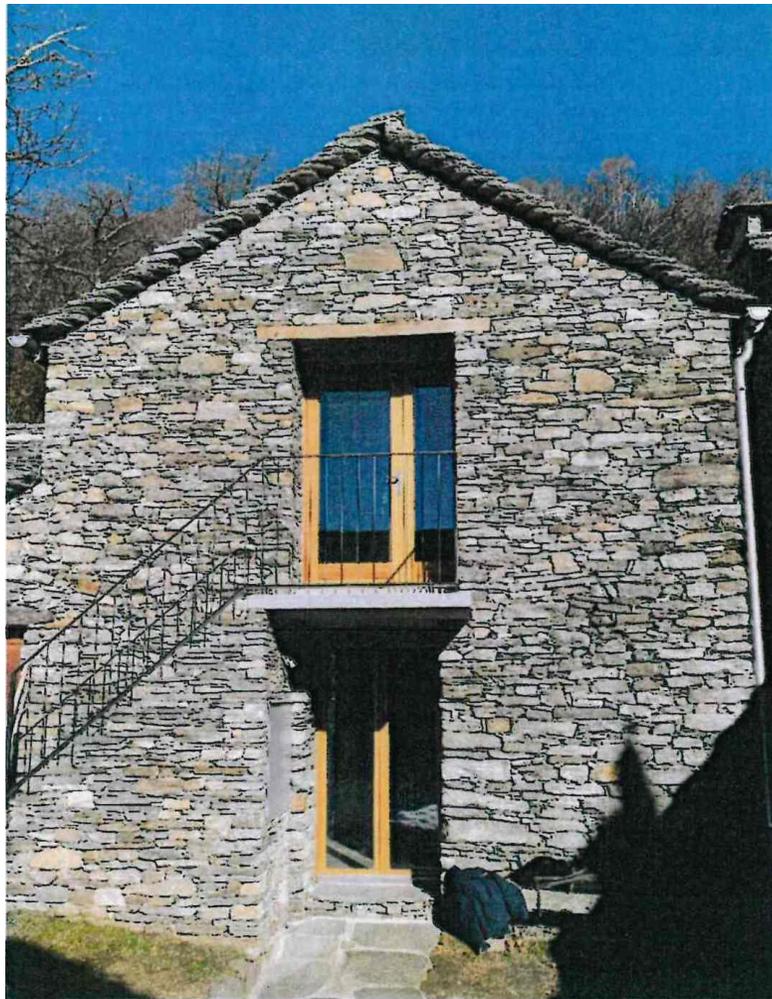


- A partire dagli **anni settanta**, il Cantone ha istituito il “sussidio tetti in piode”, volto a salvaguardare la copertura in piode dei tetti degli insediamenti tradizionali.
- Il contributo concesso per il rifacimento di un tetto in piode ammonta a **fr. 200.- / mq.**

# Casi tipo



# Casi tipo



# Casi tipo



# Dati statistici

- Dall'entrata in vigore del PUC-PEIP nel maggio 2010 ad oggi abbiamo registrato circa **1980** domande di costruzione per rustici.
- Una media annua (solo anni interi) di **167** domande.
- **985** riguardano edifici meritevoli di conservazione 1a.
- **719** hanno richiesto il cambiamento di destinazione.
- **480** riguardano edifici meritevoli già trasformati 3 (interventi di manutenzione).
- Ad oggi sono state rilasciate **1105** licenze edilizie positive (o parzialmente positive).
- Abbiamo ricevuto **344** di rapporti di fine lavori.