



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

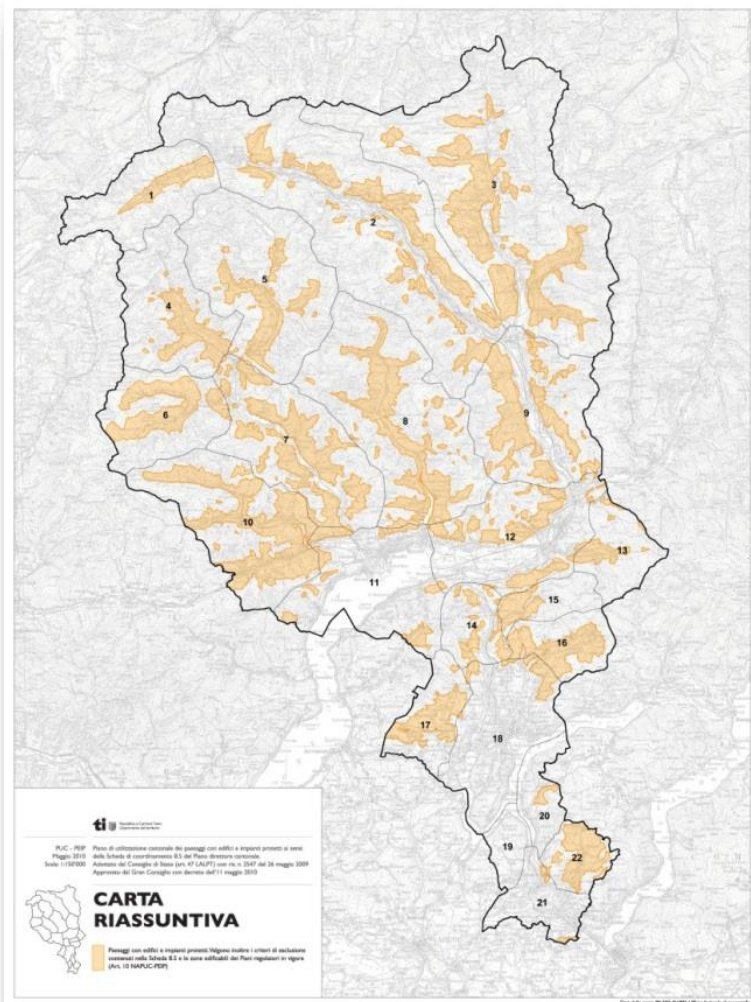
Classificazioni secondo IEFZE



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



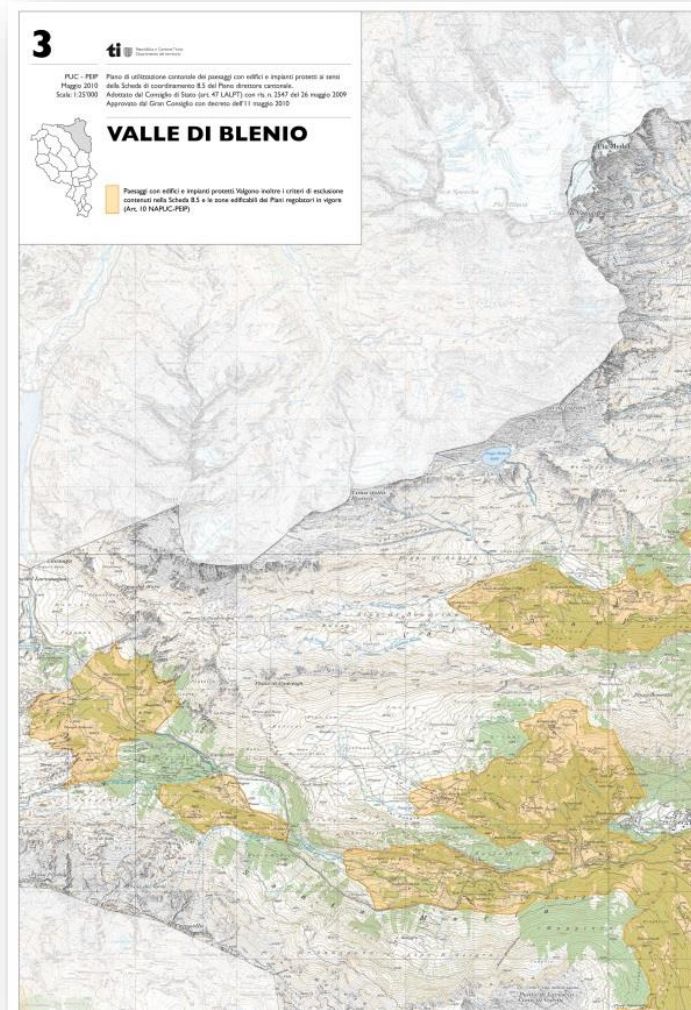
PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



PUC-PEIP: PAESAGGI TIPICI



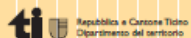
PUC-PEIP



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

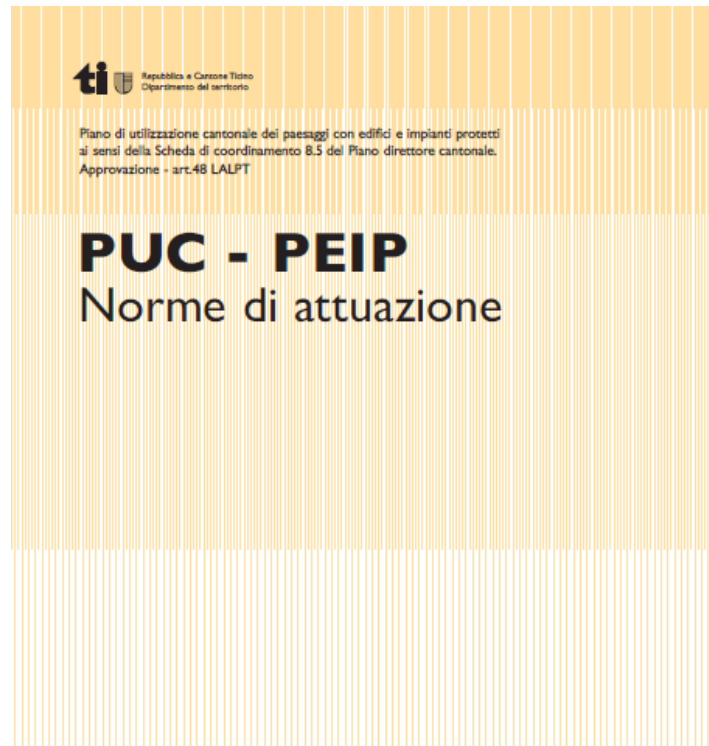


Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti
ai sensi della Scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.
Approvazione - art.48 LALPT

PUC - PEIP Norme di attuazione

Norme introduttive	4
—	—
Capitolo I Generalità	4
—	—
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
—	—
Capitolo II Competenze	6
—	—
Art. 6 Dipartimento	6
Art. 7 Comuni	6
—	—
Norme materiali	7
—	—
Capitolo I Norme generali	7
—	—
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
—	—
Capitolo II Norme edilizie	9
—	—
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
—	—
Norme procedurali	15
—	—
Art. 18 Requisiti per la domanda di costruzione	15
Art. 19 Controllo di cantiere e al termine dei lavori	15
—	—
Norme procedurali	16
—	—
Art. 20 Deroghe	16
Art. 21 Norme edilizie generali	16
Art. 22 Norme d'attuazione comunali	16

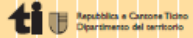
PUC-PEIP



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



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

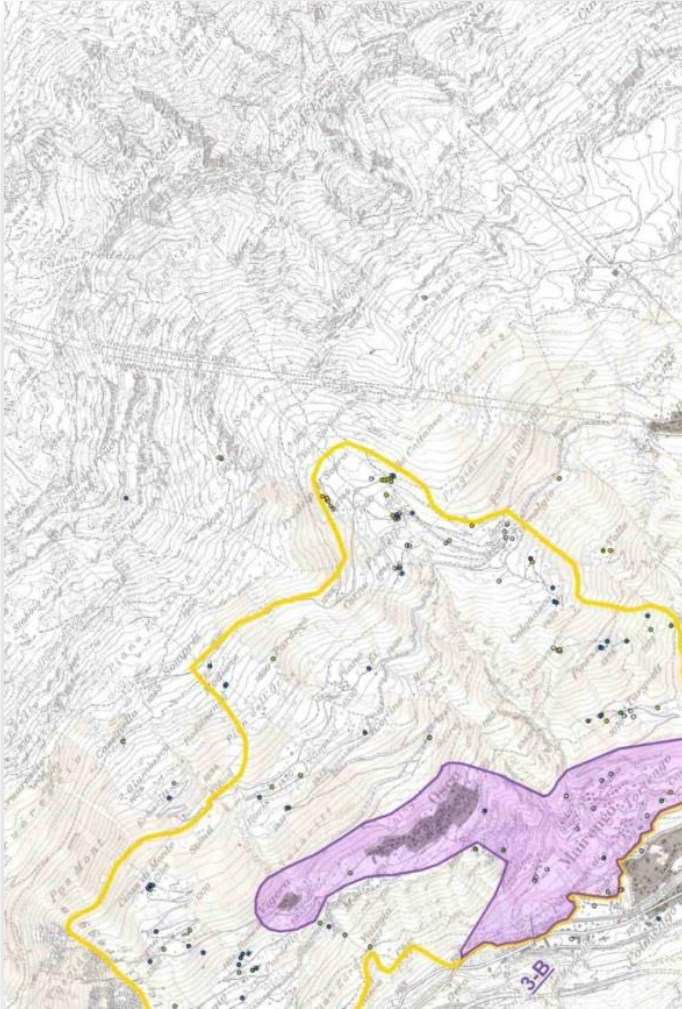
PUC - PEIP Norme di attuazione

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

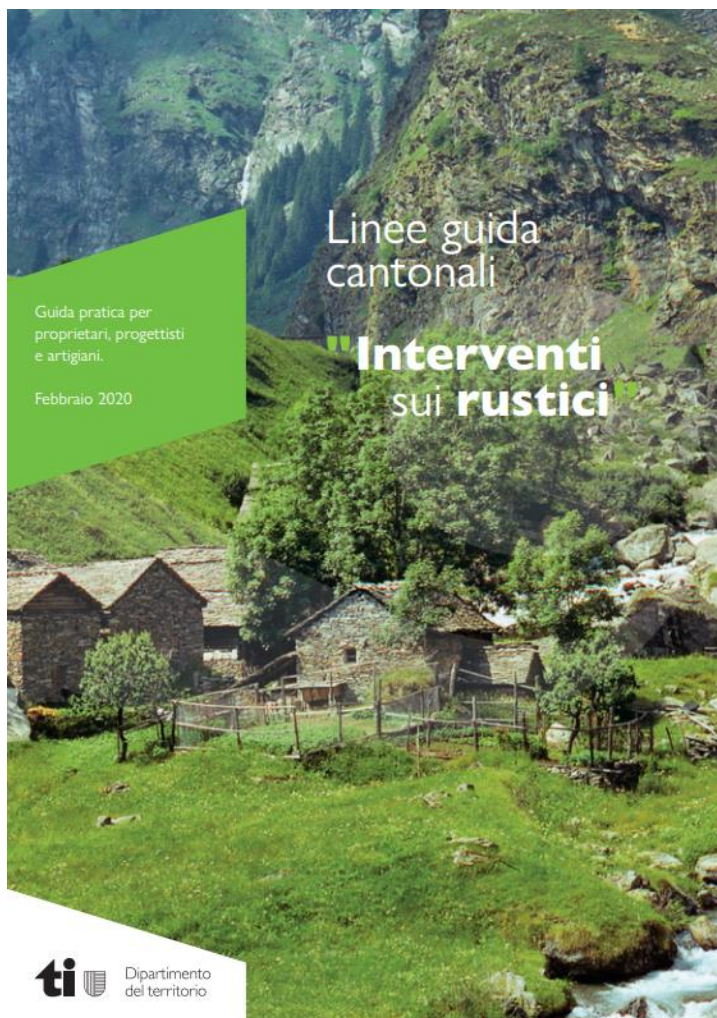


- Il PUC-PEIP è stato approvato dal **Gran Consiglio l'11 maggio 2010**.
- Contro la decisione del Gran Consiglio sono stati interposti **246 ricorsi**, tra i quali quello dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).
- Le decisioni del **TRAM sul ricorso dell'ARE**, hanno condotto allo **stralcio 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

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



Letture 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'abiltà del muratore nello stendere la malta con precisi colpi di cazzuola, senza doverla lavorare eccessivamente. In questo caso l'impasto è composto da 8 palate di sabbia grigia 0/4, 4 palate 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.



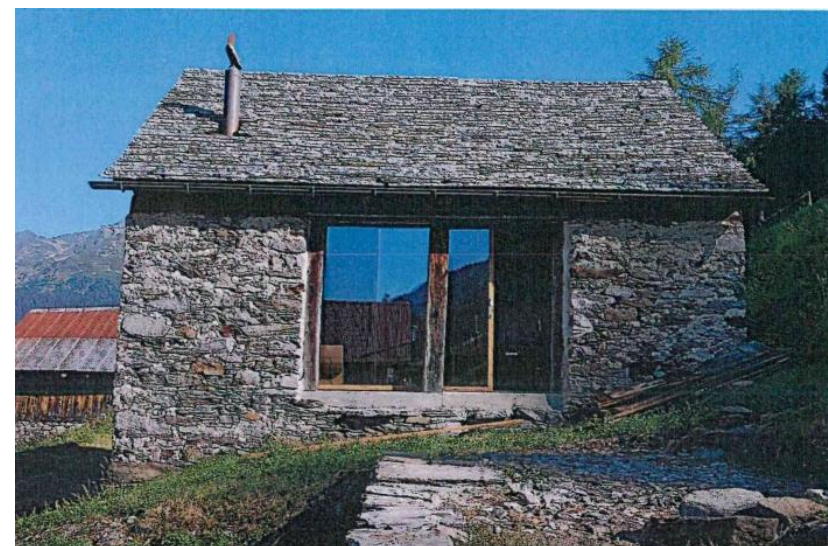
Confronto critico

PUC-PEIP – Contributo tetti in piode

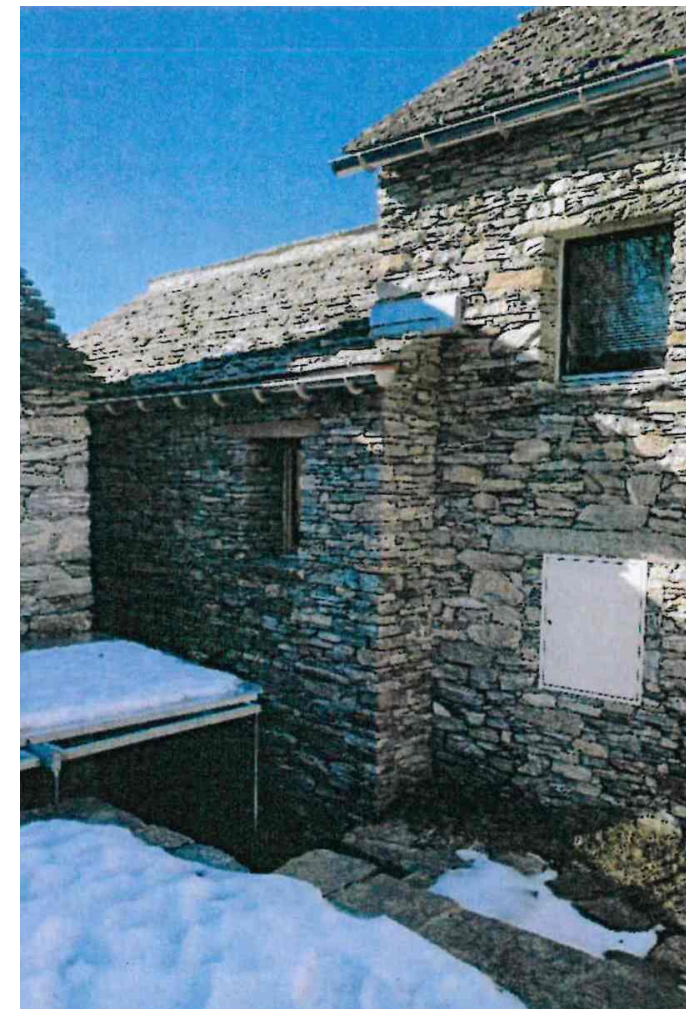


- A partire dagli **anni settanta**, il Cantone ha istituito il “sussidio tetti in piode”, volto a salvaguardare la copertura in piode dei tetti degli insediamenti tradizionali.
- Il contributo concesso per il rifacimento di un tetto in piode ammonta a **fr. 200.- / mq.**

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.