

---

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI  
RONCO s/Ascona



**EDIFICI FUORI ZONA EDIFICABILE**

**NORMA D'ATTUAZIONE**

adottata dal Consiglio Comunale il 15.4.1996

approvata dal Consiglio di Stato il

**APRILE 1996**

---

**publiplan**  
studio di pianificazione

CLAUDIO F. PELLEGRINI  FABIO PEDRINA  
architetto ETH/SIA - pianificatore ORL /FUS economista - pianificatore ETH/NDS /FUS

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO  
come alla ris. no. 983 del 26.2.97

*Luca Casquati*

---



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI RONCO s/A

### Art. 26

#### Edifici e impianti fuori zona edificabile

### 1. NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richiada la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

### 2. EDIFICI ESISTENTI

#### 2.1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

#### 2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
  - 1a con possibile cambiamento di destinazione
  - 1b diroccato ricostruibile
  - 1c oggetto culturale
  - 1d rustico agricolo
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

#### 2.3. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute. E' escluso l'obbligo al Comune di assicurare a proprie spese l'urbanizzazione o altri servizi pubblici.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI RONCO s/A

### I. **Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione**

#### a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio, in particolare

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agroforestali delle aree di contorno.

Nella trasformazione di edifici meritevoli di conservazione una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento qualora il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne renda impossibile la trasformazione.

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazione) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine se caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

#### b) FACCIATE

##### Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria.

##### Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra.

##### Finestre e prese luce in facciata:

di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, ecc. solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio.

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

#### c) TETTO

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo e la pendenza delle falde originali.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI RONCO s/A

I tetti possono essere mantenuti in piode oppure ricoperti con tegole di cemento ondulate color antracite. La posa di lucernari e/o abbaini di qualsiasi genere è esclusa.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. Essi dovranno avere superficie limitata e essere posati in posizione visivamente meno percettibile.

### II. **Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili**

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici. Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

### III. **Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati**

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto eterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.)  
Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.
- b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

### IV. **Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 let. a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

### 2.4. **Sistemazione esterna**

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.



## **NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DI RONCO s/A**

### **2.5. Urbanizzazione**

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

### **2.6. Requisiti per la domanda di costruzione**

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda), così come i piani (piante sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto, in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) e le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostra la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

515-NAPR EFZE 4.96  
FP/CFP/LC/tm  
7-94 / 11.'95 / 1.'96 / 4.'96