



Il Dipartimento del territorio

vista la richiesta del 23 aprile 2024 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Savosa**

concernente il fmn 147,

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv. 3 Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLST). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni erano tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

È oggetto del presente esame il Piano di indirizzo datato 20 marzo 2024.

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio dei beni culturali..... 13.06.2024

3. PREMESSA

Il Comune di Savosa dispone di un PR approvato dal Consiglio di Stato il 12 novembre 1997 con risoluzione n. 5798. Lo stesso è stato successivamente oggetto di alcune procedure pianificatorie.

Per quanto d'interesse in questa sede, si segnala che, il 3 novembre 2017, il Municipio di Savosa aveva sottoposto al Dipartimento per esame preliminare alcune puntuali varianti di PR, fra le quali figuravano:

- l'istituzione del nuovo *Bene culturale d'interesse locale (BCL) 16 – Antico Oratorio di S. Maria della Neve (ruderi); mapp. 147; n. scheda SIBC 31000;*
- il cambiamento di destinazione di parte del fmn 147, di proprietà privata, da *Comparto edificabile a Spazio libero di valore ambientale.*

In merito a queste modifiche, nell'ambito dell'esame preliminare del 18 marzo 2018, il Dipartimento si era espresso favorevolmente.

In data 3 giugno 2019 il Consiglio comunale di Savosa aveva adottato le varianti citate, integrate nel nuovo *Art. 41ter – Zona archeologica* delle Norme d'attuazione del PR (NAPR), riferito al fmn 147.

Accogliendo un ricorso ai sensi dell'art. 208 della Legge organica comunale (LOC), inoltrato dalla proprietaria del fmn 147, con sentenza n. 52.2020.141 del 16.8.2021, il TRAM ha annullato l'adozione del nuovo articolo citato sostenendo che, né nel Messaggio municipale, né nel Rapporto di pianificazione, era stata debitamente affrontata la questione degli (eventuali) oneri derivanti dal vincolo di inedificabilità e che, di conseguenza, l'adozione del nuovo articolo non era avvenuta, sotto il profilo finanziario, con piena consapevolezza da parte dei consiglieri comunali. In altre parole il TRAM aveva ritenuto che il Legislativo non si era potuto esprimere con sufficiente cognizione di causa.

Il nuovo *Art. 41ter – Zona archeologica* delle NAPR è pertanto stato stralciato dal pacchetto di varianti pubblicato dal 27 maggio al 25 giugno 2022 e attualmente depositato presso il Consiglio di Stato per approvazione. Tuttavia, per quanto concerne il nuovo assetto pianificatorio del fmn 147, il Municipio, dando seguito alla volontà di tutelare i ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello che anche il Legislativo aveva ad ogni modo espresso, ha deciso di avviare la presente specifica nuova procedura pianificatoria.

4. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La variante all'esame è volta a porre le basi di ordine pianificatorio sia per garantire la manutenzione ed il restauro dei ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello che per rendere il sedime fruibile dalla popolazione, premessa nella fattispecie fondamentale alla valorizzazione del sito.

Più concretamente, il Municipio propone dunque di:

- istituire il nuovo *Bene culturale d'interesse locale (BCL) 25 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello; mapp. 147; n. scheda SIBC 31000;*
- attribuire l'intero fmn 147, oggi assegnato alla *Zona del nucleo tradizionale (Nt)* ma solo in parte edificabile (cfr. *Comparto edificabile*), alla nuova *Zona per attrezzature pubbliche (AP) 2.9 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello.*

5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

5.1. BENE CULTURALE D'INTERESSE LOCALE

Si ricorda che, secondo i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), il Legislativo comunale decide quali immobili d'interesse locale proteggere (art. 20 LBC) e che il Dipartimento, su proposta dell'Ufficio dei beni culturali e sentito il preavviso della Commissione dei beni culturali, si esprime sulle proposte relative ai beni d'interesse locale sottopostegli dal Municipio (art. 15 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali (RBC)).

Con la variante all'esame il Municipio propone l'istituzione del nuovo *Bene culturale d'interesse locale (BCL) 25 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello; mapp. 147; n. scheda SIBC 31000.* A questo proposito, al capitolo 4.2 del Rapporto di pianificazione, il Municipio presenta, a giustificazione della tutela, la relativa scheda di valutazione, allestita secondo il metodo dei valori guida adottato anche per tutti gli altri beni culturali proposti dal Comune nell'ambito del pacchetto di varianti depositato presso il Consiglio di Stato per approvazione.

Per quanto attiene all'estensione della tutela (art. 22 LBC e art. 32 RBC) il Municipio esplicita di voler proteggere la sacrestia (sub. A) e i ruderi della muratura della facciata, della navata e dell'abside poligonale dell'oratorio di S. Maria a Rovello.

La motivazione della tutela è la seguente: *"I ruderi dell'oratorio di S. Maria di Rovello sono da considerare beni archeologici. Queste vestigia costituiscono infatti l'ultima testimonianza dell'edificio di culto di epoca rinascimentale, come attestano le murature conservatesi in alzato, oltre alla sacrestia. Si tratta di un'importante testimonianza per la storia del comune di Savosa."*

Il Municipio precisa inoltre che: *"L'obiettivo principale degli interventi deve essere quello di preservare il manufatto nel suo aspetto attuale nel rispetto della sostanza architettonica e archeologica. In particolare:*

- *le misure di conservazione e consolidamento dei ruderi non devono modificare la sostanza e l'aspetto architettonico esistenti, favorendo gli interventi di normale manutenzione (sfalcio regolare della vegetazione; consolidamenti puntuali);*
- *di norma, occorre ricorrere allo stesso materiale già presente sul posto, unitamente a malte adeguate a base di calce;*
- *eventuali fasi di scavo, di rimozione del materiale e della vegetazione devono essere preliminarmente annunciate, accompagnate e sorvegliate dal Servizio archeologia dell'Ufficio dei beni culturali."*

Tali considerazioni confluiscono nella proposta di definire, al pto A)1. dell'Art. 41 – *Beni culturali* delle NAPR, le seguenti prescrizioni particolari per il nuovo BCL 25 – *Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello; mapp. 147; n. scheda SIBC 31000: manutenzione, restauro e valorizzazione.*

Alla luce di quanto esposto, il Dipartimento ritiene di poter preavvisare favorevolmente quanto proposto dal Municipio.

5.2. ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

La proposta del Municipio di attribuire l'intero fmn 147 alla *Zona per attrezzature pubbliche (AP) 2.9 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello* è condivisa. Tale modifica della destinazione d'uso del fondo permette infatti di rendere il sito fruibile dalla popolazione valorizzandolo nel rispetto della sostanza monumentale presente. La popolazione potrà così disporre di un nuovo spazio pubblico di pregio all'interno del tessuto insediativo, ciò che è in linea con la politica cantonale e federale volta a promuovere la qualità dello spazio pubblico all'interno degli insediamenti.

Il Dipartimento constata inoltre che, nel Piano d'indirizzo, sono correttamente esposti i costi a carico del Comune per il consolidamento della pianificazione, i quali comprendono gli oneri riguardanti l'espropriazione materiale conseguente alla modifica della destinazione d'uso del fondo.

6. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono l'esame dipartimentale è positivo.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

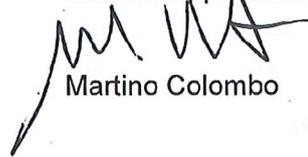
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione
dello sviluppo territoriale e della mobilità



Martino Colombo

7. COMUNICAZIONE

Invio normale a:

Municipio di Savosa, Via Cantonale 10, 6942 Savosa

Invio esterno a:

Studio ing. Piero Früh (pfrueh@icloud.com)

Invio interno a:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)