

Piano regolatore del Comune di Savosa



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	5
Art. 1 Base legale e rinvio alla legislazione superiore.....	5
Art. 2 Scopo ed effetti.....	5
Art. 3 Aspetto estetico e inserimento.....	5
Art. 4 Campo di applicazione.....	5
Art. 5 Componenti.....	5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	7
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	7
Art. 7 Definizioni e norme derivate dalla legislazione cantonale.....	7
Art. 8 Linee di edificazione.....	7
Art. 9 Costruzioni sotterranee.....	8
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	8
Art. 11 Area verde (AV).....	9
Art. 12 Provvedimenti di efficienza energetica.....	9
Art. 13 Norme particolari in materia di distanze.....	10
Art. 14 Norme particolari in materia di sistemazione del terreno e di altezze.....	12
Art. 15 Distanze dall'area pubblica.....	13
Art. 16 Molestia - Gradi di sensibilità al rumore.....	14
Art. 17 Residenze primarie e secondarie.....	15
Art. 18 Fondi a cavallo di due zone.....	15
Art. 19 Frazionamento dei fondi.....	15
Art. 20 Piani particolareggiati.....	16
CAPITOLO III - NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	17
Art. 21 Requisiti minimi.....	17
Art. 22 Sporgenze su area pubblica.....	17
Art. 23 Altre sporgenze.....	18
Art. 24 Tetti e scarichi delle acque piovane. Tubi all'esterno.....	18
Art. 25 Opere di cinta e muri di sostegno.....	19
Art. 26 Manutenzione delle opere edili.....	20
Art. 27 Manutenzione dei terreni non edificati.....	20
Art. 28 Cantieri - Misure di sicurezza.....	20
Art. 29 Occupazione di area pubblica.....	21
Art. 30 Uso pubblico della proprietà privata.....	21
Art. 31 Servitù a favore del Comune per la formazione di aree verdi e arredi urbani.....	22
CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - A. NORME RELATIVE AL PAESAGGIO.....	23

Art. 32 Aspetto estetico ed inserimento.....	23
Art. 33 Corpi tecnici, antenne, parabole e pannelli solari.....	23
Art. 34 PN Zona di protezione della natura.....	24
Art. 35 Elementi naturali protetti.....	25
Art. 36 PP Zone di protezione del paesaggio.....	25
Art. 36 bis Piantagione di interesse paesaggistico.....	26
Art. 37 Zona forestale.....	26
Art. 38 Zona agricola.....	26
Art. 39 Zona senza destinazione specifica.....	27
Art. 40 Zona di protezione delle acque di superficie.....	27
Art. 41 Beni culturali.....	27
Art. 41 bis Perimetro d'interesse archeologico e beni archeologici.....	30
Art. 43 Depositi.....	30
CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - B. NORME RELATIVE ALLE ZONE.....	31
Art. 44 Finalità.....	31
Art. 45 Zone edificabili.....	31
Art. 46 Nt Zona del nucleo tradizionale.....	31
Art. 47 Zona R2 residenziale estensiva.....	36
Art. 48 Zona R2s residenziale estensiva con prescrizioni speciali.....	37
Art. 49 Zona R3 residenziale semi-estensiva.....	37
Art. 51 Zona R4 residenziale semi-intensiva.....	38
Art. 52 Zona R4s residenziale semi-intensiva con prescrizioni speciali.....	38
Art. 53 Zona R5 residenziale intensiva.....	38
Art. 54 Zona R6 residenziale intensiva.....	39
Art. 55 Zona RAr mista residenziale artigianale.....	39
Art. 56 Piano particolareggiato per il comparto di Via San Gottardo (PP1).....	40
Art. 57 Zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici.....	42
Art. 58 Spazi e costruzioni privati d'interesse pubblico.....	45
<u>CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - C. NORME RELATIVE ALLE</u>	
<u>INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE PER IL TRAFFICO.....</u>	<u>48</u>
Art. 59 Visibilità ed accessi.....	48
Art. 60 Strade private.....	48
Art. 61 Assunzione di strade private da parte del Comune.....	49
Art. 62 Posteggi.....	49
CAPITOLO V - PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....	51
Art. 63 Definizione.....	51

Art. 64 Depositi per rifiuti domestici.....	51
CAPITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI.....	52
Art. 65 Deroghe.....	52
Art. 66 Entrata in vigore e norme abrogate.....	52

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale e rinvio alla legislazione superiore

1.1. Il piano regolatore (PR) comunale ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e il relativo Regolamento di applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT).

1.2. Il presente documento conferma le norme della legislazione superiore che richiama esplicitamente soltanto quando ciò sia opportuno per facilitarne la lettura oppure quando occorra fornire precisazioni mirate per la situazione locale.

Art. 2 Scopo ed effetti

2.1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.

Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

2.2. Con la sua approvazione, il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3 Aspetto estetico e inserimento

Tutte le costruzioni devono essere inserite in modo armonico nell'aspetto del paesaggio tipico della regione. In generale ogni costruzione o attrezzatura non deve essere deturpante dell'aspetto paesaggistico ed in modo particolare dei siti e paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione edilizia cantonale.

Art. 4 Campo di applicazione

Il PR si applica sull'intero territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5 Componenti

Il PR si compone:

1. di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - in scala 1:2'000:
 - piano delle zone

- piano del paesaggio
 - piano del traffico e delle attrezzature d'interesse pubblico
 - piano indicativo dei servizi pubblici.
 - in scala 1:500:
 - Piano Particolareggiato (PP1) del comprensorio di via San Gottardo
 - Piano di dettaglio del nucleo di Savosa
 - Piano di dettaglio del nucleo di Rovello;
2. delle presenti Norme di attuazione;
3. dell'Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile;
4. a titolo indicativo: del rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

L'edificabilità di un fondo è ammessa alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se gli edifici o gli impianti previsti sono conformi alla funzione stabilita dal PR per la zona di utilizzazione nella quale sono inseriti;
- b) se è urbanizzato ai sensi dell'art. 19 LPT;
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

Art. 7 Definizioni e norme derivate dalla legislazione cantonale

Per le definizioni di:

- Superficie Utile Lorda (SUL)
- Superficie Occupata (SO)
- Indice di Sfruttamento (I.S.)

nonché

- delle distanze e del modo di misurarle
 - delle altezze degli edifici e del modo di misurarle
 - della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali
- valgono le norme della LE e del RALE, con le eventuali precisazioni o i complementi introdotti nelle presenti NAPR.

Art. 8 Linee di edificazione

1. LINEE DI ARRETRAMENTO

Le linee di arretramento - indicate nei piani - costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire.

1.1. Di regola le facciate lungo le strade devono essere parallele alle linee di arretramento o alle curve di livello del terreno naturale o allinearsi all'edificazione circostante già esistente. In presenza di diverse possibilità decide il Municipio.

1.2. Le sporgenze oltre le linee di arretramento sono regolate dall'ordinamento cantonale.

1.3. Lo spazio compreso fra il confine pubblico e gli edifici deve essere sistemato, arredato e mantenuto in modo conveniente.

Nel caso di costruzioni previste a livello inferiore rispetto alle quote stradali, la sistemazione del terreno deve formare uno spazio qualificato fra strada e costruzione, generalmente posto a livello della strada.

1.4. Opere secondarie, anche se emergenti dal terreno - quali opere di accesso, di cinta, di sistemazione e/o di arredo del terreno, aree verdi di svago - nonché le piantagioni possono essere realizzate oltre le linee di arretramento.

1.5. Devono essere osservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e tutte le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante.

1.6. Le prescrizioni del presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, alle ristrutturazioni ed agli ampliamenti.

Il Municipio può concedere deroghe, per interventi di poco conto, quando non è pregiudicato, anche per il futuro, l'interesse pubblico.

2. LINEE DI COSTRUZIONE

Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientrane o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.

2.1. Sono riservati:

- i diritti dei terzi;
- il rispetto delle linee;
- il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.

2.2. In presenza di progetti che per il loro valore architettonico e urbanistico consentono di migliorare i risultati d'ordine generale preconizzati dal piano e che rispettino gli interessi privati vicini, il municipio è autorizzato a concedere eventuali modifiche

- alle linee di arretramento e costruzione;
- agli obblighi di contiguità.

2.3. Per le linee di interesse cantonale è necessario l'accordo dell'autorità competente.

Art. 9 Costruzioni sotterranee

Sono considerate sotterranee le costruzioni che non emergono dal terreno sistemato.

Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali, esse devono inoltre

rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima di m 3.00 alla gronda, 4.00 al colmo;
- lunghezza di facciata massima di m. 6.00.

1.1. Per posteggi coperti, non chiusi lateralmente, il Municipio può concedere una lunghezza maggiore.

2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio della costruzione principale.

3. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

Art. 11 Area verde (AV)

1. L'area verde, della quale è fatto obbligo nelle prescrizioni di zona, deve consistere in un'area di principio unitaria, direttamente accessibile dagli edifici ai quali è annessa; non deve essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino e possibilmente alberata. Dal conteggio dell'area verde devono essere in particolare detratte:

- l'area occupata dalle costruzioni (SE);
- le pavimentazioni d'ogni genere, comprese quelle grigliate con erba interposta;
- tutte le superfici impiegate per accessi veicolari, per piazzali, aree e rampe di deposito e di carico, posteggi ecc.

2. Nell'area verde non è concessa alcuna costruzione fuori terra computabile negli indici. Piscine, pannelli solari, ecc. devono essere ubicati fuori dalle superfici che costituiscono l'area verde.

2.1. Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato, il Municipio può consentire che l'area verde sia in parte attrezzata con elementi di arredo urbano.

2.2. Sotto le superfici costituenti l'area verde possono essere realizzate costruzioni sotterranee o sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione: lo spessore del terreno ricoprente non deve essere inferiore a 50 cm.

Art. 12 Provvedimenti di efficienza energetica

La materia è regolata dalla LE - artt. 40a e 40b - nonché dal RALE - art.40 - ai quali si rinvia.

12.1. Incentivi (supplemento di indice) e condizioni (certificazione Minergie) previsti dalla legislazione cantonale restano validi e applicabili anche per quelle particelle interne al comprensorio di Via San Gottardo (PP1) per le quali l'edificabilità non è regolata da indici, bensì dall'assegnazione di quantità fisse di superfici utili lorde.

12.1.1. In questi casi, oltre al rispetto di tutte le prescrizioni del PR, deve essere accertato che la concessione del supplemento di edificabilità non diminuisca le qualità urbanistiche, architettoniche e funzionali degli edifici.

Art. 13 Norme particolari in materia di distanze

1. Le distanze delle costruzioni, fra di esse e dai confini di proprietà, sono regolate per quanto riguarda le generalità dalla LE e dal RALE e per quanto riguarda le misure specifiche dalle prescrizioni di zona.

2. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:

2.1 l'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:

- a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
- b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale degli indici.

Nel caso di edificazioni su due fondi contigui non realizzate contemporaneamente, ed in difetto di accordi fra i privati confinanti, il Municipio può concedere deroga all'eventuale obbligo di costruzione fino a confine, ordinando che le nuove edificazioni rispettino le seguenti distanze minime dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante:

- m. 1.50 verso le facciate senza aperture;
- m. 6.00 verso le facciate con aperture.

Case a schiera

L'autorizzazione per l'edificazione di case a schiera - sullo stesso fondo o su fondi contigui - sarà valutata con riguardo al loro inserimento nel paesaggio ed al loro aspetto estetico.

Distanze fra edifici:

la distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate con le prescrizioni per le rispettive zone di utilizzazione.

I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro degli indici.

Verso edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR approvato dal Consiglio di Stato il 3 marzo 1978, deve essere rispettata, oltre alla distanza dai confini, una distanza di almeno 6.00 metri.

Sopraelevazione di edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR (3 marzo 1978) le distanze esistenti dai confini e dagli edifici possono essere mantenute alla condizione che l'area verde minima, l'indice di sfruttamento, l'altezza massima della costruzione rispettino i parametri urbanistici stabiliti dal PR per la zona alla quale la particella è stata assegnata.

All'interno di una stessa proprietà o in caso di accordi fra i confinanti interessati - come ai punti precedenti - se non ostano motivi di salubrità, di sicurezza delle costruzioni o di inserimento paesaggistico e se ciò favorisce migliori risultati urbanistici, il Municipio può concedere deroghe alle distanze fra edifici.

Sono riservati i casi regolati con piani o linee particolari.

Per le distanze per costruzioni accessorie: vedi articolo specifico.

Per costruzioni sotterranee

Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e fra edifici.

Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento e di costruzione nonché le fasce vincolate per arredi urbani e alberature. Il Municipio può eccezionalmente concedere deroghe quando ciò si dimostri necessario per un razionale sfruttamento dei fondi; nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'autorità cantonale.

Per piscine

Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 ml, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di ml. 1.50

In caso di maggior sporgenza, si applicano le distanze valide per edifici.

Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze valide per costruzioni accessorie.

Per le distanze dall'area pubblica: vedi articolo specifico.

3. Per le distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono rispettare una distanza di almeno m. 10.00 dai limiti del bosco.

Ai sensi dell'art. 13a del RLCFO, il Municipio può eccezionalmente concedere deroghe sino a 6 m per edifici ed impianti, di superficie e sotterranei, previo il consenso dell'autorità cantonale.

3.1. Il Consiglio di Stato può definire distanze minime dal bosco inferiori e inderogabili per determinate costruzioni minori o accessori.

4. Per le distanze dai corsi d'acqua

Si rinvia all'art. 40 "Zona di protezione delle acque di superficie".a

Art. 14 Norme particolari in materia di sistemazione del terreno e di altezze

1. Misura dell'altezza

1.1. L'altezza degli edifici è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

1.2. L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

1.3 L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale fra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione verticale.

2. Le altezze delle costruzioni e della sistemazione del terreno sono regolate per quanto riguarda le generalità dalla LE e dal RALE e per quanto riguarda le misure specifiche dalle prescrizioni di zona.

2.1. Nei Nuclei, la misura delle altezze e la sistemazione del terreno naturale sono oggetto di prescrizioni particolari esposte nelle norme di zona.

2.2. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:

2.2.1. Per consentire un migliore inserimento nel paesaggio, per le costruzioni progettate su terreni aventi una pendenza naturale uguale o maggiore al 30% può essere concesso un supplemento di m 1,50 sulla facciata a valle, rispetto alle altezze massime degli edifici previste per le rispettive zone.

2.2.2. Per la misurazione delle altezze dei fabbricati a partire da rampe di accesso a posteggi, autorimesse, piazzali, ecc. posti a livello inferiore rispetto al piano terra può essere concesso un supplemento di m. 3.00, a condizione che ciò si dimostri necessario nell'ambito di una corretta progettazione. L'estensione delle rampe non deve superare il 50% della lunghezza della facciata interessata.

2.2.3. Per i corpi tecnici possono essere concessi i seguenti supplementi d'altezza:

a. nelle zone per l'abitazione - escluse le zone R2 - fino a ml. 2.00 a condizione che la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo e i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, con modalità e posizione meno incidenti verso le proprietà limitrofe e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela

del paesaggio.

b. Nelle zone per il lavoro nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali, sempre nel rispetto dei criteri d'inserimento di cui alla lettera a.

3. La sistemazione del terreno è intesa come intervento atto a migliorare l'inserimento delle costruzioni nel paesaggio e nell'ambiente urbano; essa deve pertanto essere limitata alle opere e alle misure necessarie a tale scopo.

3.1. Qualora si giustifichi per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 1.50 ml. dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici sul medesimo fondo se distano da esso meno di 3.00 ml.

3.2. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno dell'altezza massima di 1.50 ml. misurata dal terreno naturale e mediante muri di controriva dell'altezza massima di 1.50 ml. misurata dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno sul medesimo fondo, se distano fra loro meno di 3.00 ml; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

3.3. Le distanze minime dai confini non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva; le distanze minime fra edifici non si applicano ai muri di controriva. Verso strade e piazze, i muri di sostegno e controriva devono rispettare le distanze fissate da esse. Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di pulizia e spazzaneve; nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità Cantonale.

Art. 15 Distanze dall'area pubblica

1. Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR.

Qualora queste manchino sono da rispettare distanze minime seguenti :

- ml. 7.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di ml. 4.00 dal ciglio stradale (se esistente, dal marciapiede); - ml.4.00 dalla mezzera delle strade pedonali e dei sentieri.

2. Le distanze minime non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'articolo specifico; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate in deroga e a titolo precario dal Municipio, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Analogamente, il Municipio può autorizzare i piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche ecc.

3. Per le sporgenze oltre le linee di arretramento valgono le stesse regole applicabili per la misura delle distanze dai confini.

3.1. L'altezza dal marciapiede o dal campo stradale di corpi sporgenti deve rispettare le prescrizioni della legge cantonale sulla costruzione e manutenzione delle strade.

4. Per la zona Nt (nucleo tradizionale) le distanze da strade e piazze sono determinate dagli allineamenti storici degli edifici e dei manufatti; deroghe possono sempre essere concesse se rispondono all'obiettivo di valorizzare il nucleo.

5. Per le deroghe delle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

Art. 16 Molestia - Gradi di sensibilità al rumore

1. Si distinguono attività/contenuti non molesti, poco molesti e molesti:

- a. per attività/contenuti non molesti si intendono quelli che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- b. per attività/contenuti poco molesti si intendono quelli funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c. attività/contenuti che generano ripercussioni più marcate sono considerati molesti.

1.1. Esercizio della prostituzione

L'esercizio della prostituzione è definita come attività molesta ed è pertanto proibita in tutte le zone residenziali.

1.1.1. Si precisa che, vista la vicinanza di scuole, di spazi di svago e sport aperti al pubblico, nonché di fermate di mezzi di trasporto pubblico, essa è proibita anche nelle zone miste residenziali artigianali e in quelle destinate per costruzioni pubbliche.

2. Gradi di sensibilità ai rumori

In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), il PR assegna i seguenti gradi di sensibilità ai rumori:

- a. alle zone residenziali Nt, R6, R5s, R4, R3, R2 e R2s è attribuito il grado di sensibilità fonica II; fanno eccezione i comparti indicati sui piani in scala 1 : 2'000 con raster a righe, per i quali è assegnato il grado di sensibilità III;
 - b. alla zona mista RAr come pure alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III.
- Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.

Art. 17 Residenze primarie e secondarie

1. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.

1.1. Un'abitazione secondaria è un'abitazione che non è né primaria né equiparata a quest'ultima.

2. Il numero delle residenze secondarie non può superare il 10% degli alloggi abitabili nel Comune, per ogni zona di PR.

2.1 Possono essere destinati a residenza secondaria al massimo:

- 1 appartamento in case aventi fino a 10 appartamenti;
- 2 appartamenti in case aventi più di 10 appartamenti.

Con la definizione generica di "case" si intendono tutti i complessi abitativi, comprese le case contigue - a schiera o a gradoni ed edificazioni di ordine sparso.

3. La norma del cpv. 2 si applica alle nuove costruzioni, nonché ai riattamenti, alle ricostruzioni di abitazioni esistenti. Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate come tali, fino a quando non vengano effettuate le predette operazioni.

4. In casi eccezionali, Il Municipio può, accordare delle deroghe se:

- a) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
- b) il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
- c) l'abitazione è palesemente inadatta, per natura, quale residenza primaria;
- d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

Art. 18 Fondi a cavallo di due zone

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante se la costruzione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio urbanistico; la quantità edificatoria si calcola applicando a ogni parte di un fondo gli indici della rispettiva zona di P.R.

Art. 19 Frazionamento dei fondi

I frazionamenti all'interno della zona edificabile non devono creare situazioni tali da aggravare il rispetto delle prescrizioni di PR per l'edificazione o che comportino, per il Comune, l'assunzione di costi di urbanizzazione maggiori di quelli preventivati prima del

frazionamento.

Prima dell'edificazione non possono essere create particelle con superficie edificabile inferiore a 500 mq.

Art. 20 Piani particolareggiati

Il comparto di Via San Gottardo è regolamentato mediante un Piano particolareggiato (PP1).

CAPITOLO III - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 21 Requisiti minimi

1. Locali di abitazione

1.1. Ogni locale abitabile deve avere un'altezza minima di ml 2.40 in luce netta ed una superficie minima di mq 8.00.

Se non vi si oppongono motivi di salubrità, il Municipio può concedere deroghe sia alle altezze che alle superfici minime.

1.2. Nelle mansarde destinate all'abitazione, l'altezza minima sarà di ml 1.70 contromuro.

2. Locali commerciali

Per locali commerciali con importante affluenza di pubblico, superfici e altezze sono da stabilire secondo le esigenze della salubrità, tenuto conto anche dalle indicazioni della Legge cantonale sul lavoro.

3. Scale e corridoi

Per case plurifamiliari devono essere rispettati i seguenti minimi per gli spazi d'uso comune:

- le rampe delle scale di accesso ai piani superiori, sia interni che esterni, devono avere una larghezza minima di ml. 1.10 ed essere convenientemente arieggiate e provviste di corrimani e di adeguata illuminazione;
- i corridoi devono essere sufficientemente illuminati ed avere una larghezza minima di ml 1.20;
- scale e corridoi all'interno di un appartamento potranno avere una larghezza minima di ml 0.90.

Art. 22 Sporgenze su area pubblica

1. Sporgenze in genere, balconi, pensiline e gronde sopra l'area pubblica devono essere poste ad un'altezza di almeno ml 4.50 dal suolo, misurati ai limiti inferiori della sporgenza.

2. Per le sporgenze su marciapiedi pubblici, le altezze di cui al primo capoverso sono ridotte a ml 4.00 a condizione che essi restino arretrate di almeno ml 0.30 dal filo del marciapiede.

3. Porte e cancelli non devono occupare, con la loro apertura, l'area pubblica; pertanto, essi si apriranno verso l'interno della proprietà privata o saranno sufficientemente arretrati da quella pubblica.

4. Tende sporgenti sui marciapiedi devono avere un'altezza minima sopra il livello del marciapiede di almeno ml 2.20, un arretramento rispetto al filo del marciapiede di almeno ml 0.30 e una sporgenza massima, misurata orizzontalmente, di ml 2.00.

5. La concessione di sporgenze sull'area pubblica è soggetta al pagamento di una tassa fissata da una ordinanza speciale stabilita dal Municipio.

Art. 23 Altre sporgenze

1. Sporgenze del piede di fondazione possono inoltrarsi nell'area pubblica fino ad un massimo di ml. 0.40, purché ad una profondità non minore di ml. 1.50 dal piano stradale o dal marciapiede e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

2. Serbatoi, botole, pozzi luce, sporgenze di vani sotterranei possono trovare ubicazione sotto l'area pubblica, di espropriazione o area privata aperta al pubblico transito, solo in via precaria e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

3. La concessione di queste sporgenze è soggetta ad una tassa fissata da una ordinanza speciale stabilita dal Municipio.

4. Per le sporgenze verso l'area pubblica cantonale valgono le indicazioni date dalla competente Autorità.

Art. 24 Tetti e scarichi delle acque piovane. Tubi all'esterno

1. I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ripari per la neve.

È vietato lo scarico dell'acqua dai balconi e dalle pensiline sulle pubbliche vie, sulle piazze o sulle aree private gravate da servitù di pubblico transito.

Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali, opportunamente allacciati alla rete di smaltimento pubblica. I pluviali possono essere applicati esternamente alle facciate confinanti con l'area pubblica solo a partire da un'altezza di ml 4.50 dal suolo; fino a quest'altezza i tubi devono essere completamente immurati.

2. Nelle facciate prospicienti l'area pubblica o zone gravate da servitù di espropriazione o aree destinate al pubblico passaggio è vietato far sboccare esterne tubi conducenti fumo, vapore o liquidi.

Art. 25 Opere di cinta e muri di sostegno

1. CINTE

Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà.

1.1. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di allargamento del campo stradale.

Deroghe a questa disposizione potranno essere concesse dal Municipio in casi particolari, a titolo precario e con riserva di chiederne la rimozione in ogni tempo, in caso di necessità, e senza riconoscere indennizzo alcuno.

1.2. Se le necessità del transito veicolare lo impongono, nel caso di campo stradale esistente con una larghezza agibile inferiore a m 4.00, il Municipio può chiedere che le opere di cinta siano arretrate di 50 cm rispetto al ciglio stradale.

1.3. Verso le strade, le piazze e i confini interni delle proprietà private, possono essere realizzati manufatti chiusi costituenti ostacoli fissi continui e non trasparenti (muri, pannelli, ringhiere con retrostanti siepi continue ecc.) fino ad un'altezza massima di ml. 1.50. Direttamente sopra, possono essere posati manufatti aperti (ringhiere, pannelli trasparenti, reti metalliche ecc.); il complesso costituito da manufatti chiusi + aperti può raggiungere al massimo l'altezza di 2.00 metri.

In presenza di terreni con pendenza naturale maggiore del 30%, il Municipio può concedere un supplemento di altezza del muro per un massimo di 50 cm, concedendo che l'altezza del complesso raggiunga al massimo i ml. 2,50.

Ove il complesso dei manufatti di cinta risultasse di ostacolo alla visuale stradale, ubicazione e altezza massima dovranno essere definite in accordo con il Municipio.

È vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo piazze, strade e aree pubbliche.

1.4. Le porte e i cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno della proprietà privata.

1.5. Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

2. SIEPI

Le siepi in confine di piazze, strade e passaggi pubblici, possono essere piantate a una distanza minima di m 0.50 dal confine e la loro altezza non deve superare i m 2.00 dal livello della strada, rispettivamente dal terreno quando è sopraelevato rispetto alla strada. La posa di siepi non deve compromettere la visuale per il traffico.

2.1. E' richiesta la regolare manutenzione delle siepi che si affacciano sull'area pubblica. In caso di inadempimento il Municipio può provvedere al taglio dei rami sporgenti; le relative

spese sono a carico del proprietario.

3. MURI DI SOSTEGNO A CONFINE DI STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Per i muri di sostegno di un nuovo terrapieno a confine di strade aperte al pubblico transito valgono gli stessi requisiti previsti per le opere di cinta, ritenuta l'altezza massima del muro di m.1.50.

Art. 26 Manutenzione delle opere edili

1. I terreni, le costruzioni, le strade e gli impianti privati devono essere mantenuti in modo da:

- assicurarne la corretta funzionalità e il decoro del loro aspetto;
- evitare che siano messe in pericolo le persone e le cose;
- evitare inquinamenti d'ogni natura.

2. Il Municipio potrà obbligare i proprietari ad eseguire determinate opere di manutenzione, fissando il tempo di esecuzione.

2.1. Qualora il proprietario non desse seguito all'invito del Municipio, questo avrà la facoltà di far eseguire direttamente le opere di manutenzione a spese del proprietario dell'immobile, riservato il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore del Comune per gli anticipi da esso sostenuti per l'esecuzione dei lavori.

Art. 27 Manutenzione dei terreni non edificati

Tutti i terreni non edificati devono essere mantenuti in uno stato ordinato e decoroso; le misure a carico dei privati comprendono anche eventuali opere di raccolta delle acque di superficie o di premunizione dello scorrimento di terriccio, nonché di cinta per impedire l'accesso di terzi e l'uso non corretto dei sedimi.

È fatto obbligo del taglio della vegetazione almeno una volta all'anno.

È per analogia applicabile il capoverso 2 dell'articolo precedente.

Art. 28 Cantieri - Misure di sicurezza

1. Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri di qualsiasi genere verso le vie pubbliche o private, dovranno essere prese, a cura dell'impresa o della stazione appaltante, tutte le misure atte a garantire in ogni momento la sicurezza dei passanti e del personale addetto ai lavori.

Il trasporto, il deposito e la preparazione del materiale saranno eseguiti in modo da non intralciare o rendere pericolosa la circolazione, né compromettere la sicurezza del pubblico.

Dovranno inoltre essere prese tutte le misure per evitare il formarsi della polvere, mediante innaffiamento o misure appropriate.

2. Ogni impresa che procede all'apertura di un cantiere nel Comune, dal quale o per il quale debbono essere trasportati materiali terrosi a mezzo autocarro, è tenuta a darne preavviso all'Ufficio Tecnico Comunale, con l'indicazione del periodo presumibile di durata dei trasporti e con l'indicazione delle strade che saranno percorse dai propri veicoli. Identica notifica deve essere fatta preventivamente anche per il trasferimento di veicoli da e per il cantiere. Le modalità di trasporto saranno stabilite dal Municipio, caso per caso e d'intesa con le imprese.

Il trasporto di materiali terrosi o di rifiuto deve essere fatto con tutte le cautele atte ad impedire la caduta di materiale sulle pubbliche strade.

Dovranno essere presi già all'interno del cantiere tutti i provvedimenti opportuni onde ovviare alla dispersione sulle strade di materiale terroso appiccicato sulle ruote dei veicoli. Tutte le spese che si renderanno necessarie per la pulizia delle strade, così come i danni derivanti dall'inusuale usura del tappeto, sia a causa di materiali caduti dai veicoli, che da essi dispersi, come quelli provocati dal passaggio di veicoli a cingoli, sono a carico dell'impresa proprietaria del veicolo.

Ogni contravvenzione agli obblighi di notifica così come ogni negligenza imputabile all'impresa o alla stazione appaltante, saranno severamente punite dal Municipio in conformità con quanto previsto dalla Legge edilizia cantonale.

Art. 29 Occupazione di area pubblica

L'occupazione di area pubblica e le relative tasse sono disciplinate da un regolamento emanato dal Municipio.

Art. 30 Uso pubblico della proprietà privata

1. Il Municipio, per ragioni di pubblica utilità, può far collocare sulla proprietà privata corpi illuminanti appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi, targhe per la denominazione e la numerazione delle piazze e delle vie, colonne per i servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.

2. Il proprietario deve essere indennizzato quando l'uso dell'area privata comporti una sensibile limitazione della proprietà medesima, tale da costituire una espropriazione di fatto.

Art. 31 Servitù a favore del Comune per la formazione di aree verdi e arredi urbani

1. Lungo i tratti di strada da arredare con aree verdi/arredi urbani - indicati sui piani - il Comune ha la facoltà di provvedere alla realizzazione di aree verdi e di arredi urbani nello spazio compreso tra il confine stradale e la linea di arretramento per edifici.

1.1. Le superfici gravate da servitù restano di proprietà privata. Salvaguardata la possibilità della formazione di aree verdi e arredi urbani, le superfici gravate da servitù rimangono a tutti gli effetti sfruttabili dal privato; in particolare esse possono essere conteggiate nella superficie edificabile e nell'area verde, rispettivamente possono essere utilizzate per la formazione di accessi privati, pedonali o veicolari.

1.2. All'interno delle superfici gravate da servitù per la formazione di alberature, le costruzioni sotterranee sono subordinate alla possibilità di realizzare - in superficie - gli interventi previsti dal PR.

CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - A. NORME RELATIVE AL PAESAGGIO

Art. 32 Aspetto estetico ed inserimento

1. Tutte le costruzioni o attrezzature devono essere inserite in modo opportuno nel contesto del paesaggio tipico della regione.

Le costruzioni o attrezzature devono conformarsi ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

Art. 33 Corpi tecnici, antenne, parabole e pannelli solari

1. Prescrizioni comunali per la posa

1.1. Nei nuclei

1.1.1. In linea di principio, la posa di antenne e parabole è ammessa soltanto a condizione che sia ottenuto un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione.

In particolare, la posa di antenne è permessa di regola solo all'interno delle costruzioni (parabole anche negli eventuali balconi, se mascherate dai parapetti); eccezionalmente possono essere posate all'esterno, in caso di comprovate esigenze tecniche di ricezione dei segnali: in tal caso è ammessa una sola antenna, o parabola, per singolo fabbricato (con altezza massima di 2 ml.).

1.1.2. La posa di compressori esterni per il condizionamento dell'aria non è permessa (ma è consentita se i compressori sono inseriti e schermati in apposite costruzioni o, eventualmente sui balconi, a condizione che rispettino i limiti di inquinamento fonico e siano mascherati dai parapetti).

1.1.3. La posa di altri corpi tecnici visibili non è permessa.

1.2. Nelle restanti zone edificabili

1.2.1. Anche nelle restanti zone edificabili, la posa di antenne, parabole e pannelli solari, così come di altri corpi tecnici, deve essere progettata in modo da ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione.

1.2.2. È permessa la posa di un'unica antenna o parabola per ogni edificio; per esigenze particolari di ricezione possono essere ammesse più parabole posate sui tetti degli edifici o nelle loro adiacenze non edificabili, così come sui balconi.

L'altezza delle antenne rispetto al loro piano d'appoggio (tetto o terreno) può essere al massimo di ml. 3.00.

Le altezze delle parabole devono rispettare le seguenti condizioni:

- a. sui tetti a falde: non superare per più di 1.00 metri la quota effettiva del colmo;
- b. su tetti piani: non superare per più di 1.00 metri la quota effettiva della gronda;
- c. sul terreno: non superare per più di 1.50 metri la quota effettiva di sistemazione del terreno.

1.2.3. La posa di pannelli solari è ammessa anche nel corpo (facciate, parapetti) degli edifici; la dimensione e la foggia della loro superficie devono essere progettate con rispetto alla qualità architettonica degli edifici e del contenimento dei riflessi verso le abitazioni circostanti.

Nel caso di posa sui tetti o sui terreni adiacenti, i pannelli solari devono rispettare le seguenti condizioni:

- a. sui tetti a falde: essere integrati nella falda del tetto o poggiare direttamente sopra la copertura, in aderenza;
- b. su tetti piani: altezza massima di m.l. 1.00 rispetto al bordo superiore del tetto;
- c. sul terreno: non utilizzare l'area verde, occupare al massimo una superficie pari al 10% dell'area libera e superare la quota effettiva di sistemazione del terreno al massimo di 1.50 metri.

1.3. Per i corpi tecnici vengono date le seguenti limitazioni:

- a. sui tetti a falde: sporgenza per una superficie massima del 5% rispetto all'area complessiva della copertura, con altezza massima di metri 1.00 rispetto all'estradosso della stessa;
- b. sui tetti piani: occupazione massima del 10% della superficie della soletta di copertura, escluse le sporgenze di gronda, con altezza massima di metri 1.50 superiore all'altezza di gronda permessa;
- c. nel terreno adiacente: occupazione massima del 10% dell'area libera, con altezza massima di metri 2.00.

2. Nel caso d'installazioni emananti rumore (apparecchiature per il condizionamento dell'aria o per la produzione d'energia) ubicazione, foggia e materiali impiegati devono essere progettati in modo da rispettare i limiti ammessi per i livelli fonici.

Art. 34 PN Zona di protezione della natura

1. È istituita la zona di protezione della natura PN ai sensi dell'at.13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:

1.1. La zona di protezione della natura comprende aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono integralmente protetti.

Nella zona di protezione della natura sono dunque ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti ed alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette.

La gestione della zona di protezione della natura è sorvegliata dal Comune, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettano. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del territorio.

1.2. Normative particolari:

Per la zona PN vige l'obbligo di ripristino ad una situazione seminaturale più confacente alle sue funzioni. In particolare devono essere previsti:

- il rilascio di acqua in quantità e qualità sufficiente all'esistenza degli ambienti umidi presenti;
- la formazione di un letto naturale privo di cemento;
- la cura della vegetazione arbustiva, arborea ed igrofila esistente.

Art. 35 Elementi naturali protetti

1. Se indicati nei piani, sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico:

- a) i massi erratici;
- b) i muri a secco;
- c) le siepi naturali ed i boschetti;
- d) i corsi d'acqua e le loro sponde;
- e) gli alberi isolati.

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possano modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.

2.1. A queste condizioni sottostanno anche le siepi naturali ed i boschetti.

La loro esistenza non determina arretramenti, ma le nuove costruzioni devono rispettare le condizioni naturali (distanza, arieggiamento) necessarie per la loro protezione.

3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità competente.

Art. 36 PP Zone di protezione del paesaggio

Nel piano è inserita la seguente zona di protezione del paesaggio:

PP1: ha lo scopo di salvaguardare l'immagine del fronte meridionale del nucleo di Savosa.

La zona è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- utilizzazione agricola tradizionale, anche nella forma di vigneti non intensivi;
- sono vietati gli interventi che richiedono movimenti di terra in contrasto con l'aspetto paesaggistico e la formazione di manufatti, come pure nuove costruzioni;
- è permessa la formazione di balze, senza muri, atte a ricevere gli impianti di nuovi vigneti.

Art. 36 bis Piantagione di interesse paesaggistico

Come piantagione di interesse paesaggistico il Piano segnala la fascia vegetativa impiantata sui mappali nn 107, 108 e 783 che riveste soprattutto interesse paesaggistico, poiché funge da schermatura tra il parco di Vira e la soprastante zona edificabile.

Il PR propugna il mantenimento di questa zona alberata inedificabile; eventuali interventi di taglio o di sostituzione delle piante devono essere autorizzati dal Municipio.

Art. 37 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.

2. Essa è inserita a PR a titolo indicativo, ad eccezione del suo margine a contatto con le zone edificabili (definito da accertamenti forestali conformemente all'art. 10 LFo) che è indicato nel piano delle zone.

Art. 38 Zona agricola

1. La zona agricola svolge le funzioni stabilite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.

1.1. Essa comprende:

- le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
- gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità;
- i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

1.2. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli art. 16a LPT e 34-38 OPT.

Per il resto e riservati gli art. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.

1.3. Edifici ed impianti necessari per l'agricoltura devono tener conto delle esigenze delle adiacenti zone residenziali. In particolare devono essere controllate le emissioni di odori, tramite la limitazione del numero degli animali.

2. Alla zona agricola è attribuito il grado terzo di sensibilità ai rumori.

Art. 39 Zona senza destinazione specifica

1. La zona senza destinazione specifica comprende:

- a. i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi;
- b. i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.

2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli art. 24 e seguenti LPT.

Art. 40 Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAC, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri o ponti.

2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAC del 4 maggio 2011.

Art. 41 Beni culturali

A) Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

- BCL 1 Chiesa della Beata Vergine Annunciata, con affresco sulla facciata e meridiana del 1714, mapp. 127; n. scheda SIBC 722
- BCL2 Roccolo Maggio mapp. 723 732; n. scheda SIBC A13209
- BCL 3 Roccolo Crespera, mapp. 2; n. scheda SIBC A12115
- BCL 4 Portale ad arco di Rovello, mapp. 152; n. scheda SIBC A20005
- BCL 5 Portale ad arco di Rovello, mapp. 162; n. scheda SIBC A20006
- BCL 6 Esterno dell'edificio, mapp. 139 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA831.3
- BCL 7 Esterno dell'edificio, mapp. 111 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA31011.3

- BCL 8 Giardino della casa nel nucleo di Savosa, mapp. 111; n. scheda SIBC A31016
- BCL 9 Esterno della casa; mapp. 740 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA803.4
- BCL 10 Esterno della casa; mapp. 741 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA807.3
- BCL 11 Esterno della casa; mapp. 140 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA829.1
- BCL 12 Esterno della casa; mapp. 136 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC PA941.1
- BCL 13 Esterno dell'edificio Aostalli-Adamini; mapp. 739 nel nucleo di Savosa; n. scheda SIBC A30989
- BCL 14 Facciate dei corpi principali della casa al sub A (compresi tetti, abbaino e portale) e muro lungo la strada a valle; mapp. 115 nel nucleo di Savosa; n. schede SIBC PA942.3 e A34886
- BCL 15 Esterno della casa; mapp. 192 nel nucleo di Rovello; n. scheda SIBC PA943.2
- BCL 16 Esterno della casa nel nucleo di Rovello; mapp. 156; n. scheda SIBC PA944.1
- BCL 17 Esterno della casa; mapp. 155 nel nucleo di Rovello; n. scheda SIBC PA945.1
- BCL 18 Facciate della parte antica di Villa S. Maria; mapp. 248; n. scheda SIBC PA30958.1
- BCL 19 Cappella funeraria Von Riedemann; mapp. 218; n. scheda SIBC A21763
- BCL 20 Facciate della torretta della casa; mapp. 4; n. scheda SIBC PA723.1
- BCL 21 Muro di cinta della casa; mapp. 4; n. scheda SIBC A31038
- BCL 22 Fattoria; mapp. 53; n. scheda SIBC A30952
- BCL 23 Tigre monumento funebre; mapp. 113; n. scheda SIBC A30947
- BCL 24 Esterno della torretta di trasformazione; mapp. 119; n. scheda SIBC PA31017.1

2. Ove non diversamente specificato al precedente cpv. 1, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti interne ed esterne.

2.1 Tuttavia nei casi che, per la conservazione funzionale degli oggetti protetti, sia indispensabile procedere a interventi strutturali nelle facciate e negli interni degli edifici, questi possono essere proposti a condizione che tengano in stretta considerazione le finalità storico-culturali di conservazione e di valorizzazione dei singoli oggetti e delle loro adiacenze.

3. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

4. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale valgono le disposizioni dell'art. 25 LBC.

B) Perimetri di rispetto e valorizzazione

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse locale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

- PRV1 Perimetro di rispetto in zona Campagna di Crocifisso a tutela del BCL 3 (n. scheda SIBC Prisp2080)
- PRV2 Perimetro di rispetto in zona Mattro a tutela dei BCL 20 e 21 (n. scheda SIBC Prisp2081)
- PRV3 Perimetro di rispetto in zona San Gottardo/Campagna a tutela del BCL 18 (n. scheda SIBC Prisp2085)
- PRV4 Perimetro di rispetto in zona Maggio a tutela dei BCL 2 e 22 (n. scheda SIBC Prisp2371)
- PRV5 Perimetro di rispetto a tutela del BCL 24 (n. scheda SIBC Prisp2372)
- PRV6 Perimetro di rispetto nel nucleo di Savosa a tutela dei BCL 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 (n. scheda SIBC Prisp2084)
- PRV7 Perimetro di rispetto nel nucleo di Rovello a tutela dei BCL 4, 5, 15, 16 e 17 (n. scheda SIBC Prisp2083)

2. Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

C) PARTECIPAZIONE COMUNALE AI COSTI

In casi eccezionali, in presenza di un BCL per la cui valorizzazione occorranza interventi di particolare importanza sull'oggetto e/o all'interno del relativo perimetro di protezione e valorizzazione, il Municipio può partecipare al finanziamento dei costi, nelle seguenti circostanze:

1. se il valore recuperabile è giudicato importante da parte del Municipio;
2. se gli interventi sono concordati fra proprietari e Comune, con un'attenta considerazione dei costi;
3. se il Municipio ritiene che l'onere a carico del Comune è proporzionato rispetto alla cifra globale preventivata nel PR per il genere di spesa, nonché agli oneri per eventuali altre partecipazioni effettuate o prevedibili;
4. se l'assunzione completa dei costi da parte dei proprietari responsabili è riconosciuta oggettivamente impossibile in proporzione delle loro condizioni finanziarie.

Art. 41 bis Perimetro d'interesse archeologico e beni archeologici

Perimetro di interesse archeologico

1. Nel piano delle zone è delimitato il seguente perimetro di interesse archeologico, nel quale sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili o da proteggere ai sensi della LBC:

- PIA1 Perimetro d'interesse archeologico denominato Rovello (n. scheda SIBC PIA881)

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro d'interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro d'interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'Ufficio cantonale dei beni culturali. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Art. 43 Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie su fondi aperti, salvo che nelle zone appositamente riservate a tale scopo dal Municipio, di intesa con le competenti autorità cantonali.

CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - B. NORME RELATIVE ALLE ZONE

Art. 44 Finalità

Il Piano delle zone stabilisce la divisione del territorio comunale in zone - edificabili e non - e ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 45 Zone edificabili

Il territorio giurisdizionale di Savosa è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

- zona del nucleo tradizionale Nt;
- zona residenziale estensiva R2;
- zona residenziale-estensiva con prescrizioni speciali R2s;
- zona residenziale estensiva R3;
- zona residenziale semi -intensiva R4;
- zona residenziale semi -intensiva R4s;
- zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali R5s;
- zona residenziale intensiva R6;
- zona mista residenziale artigianale Rar.

Art. 46 Nt Zona del nucleo tradizionale

1. Comprensorio

Comprende i nuclei tradizionali di Rovello e Savosa, per i quali il PR intende salvaguardare il carattere formale del tessuto edilizio e degli spazi liberi interni e sulle sue immediate adiacenze.

2. Piani di dettaglio

Nella zona Nt sono vincolanti i piani di dettaglio in scala 1:500.

3. Utilizzazioni ammesse

Sono ammesse le utilizzazioni residenziale, commerciale ed artigianale.

4. Gradi di sensibilità al rumore

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

5. Manutenzione

La manutenzione regolare di edifici (in particolare tetti, grondaie e pluviali, intonaci, ecc.) e manufatti (muri di recinzione, portali, scalinate, ecc.) è obbligatoria al fine di evitare il loro degradamento e abbandono.

Ai proprietari compete inoltre la regolare pulizia dei fondi liberi e la cura delle piantumazioni.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento che si rendessero necessarie. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente, addebitando le spese al proprietario.

6. Interventi edilizi ammessi

a. Premessa

Osservato che gran parte dei beni culturali è interna alle zone nucleo, si richiama che ogni intervento riguardante beni culturali deve essere commisurato alle finalità di protezione e valorizzazione e deve essere preavvisato favorevolmente dall'UBC.

b. Nel rispetto della premessa, nella zona Nt sono ammessi i seguenti tipi di intervento, anche cumulativi, indirizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale:

6.1. Per gli edifici esistenti:

- la ristrutturazione edilizia: nei casi e nei limiti necessari per consentire il cambiamento di destinazione degli edifici e la valorizzazione della loro sostanza;
- l'ampliamento: il Municipio può autorizzare limitati aumenti di volumetria quando questi consentano di migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio. Le nuove aggiunte devono accostarsi correttamente alle parti preesistenti, sia dal profilo della forma che dei materiali;
- la demolizione senza ricostruzione di edifici o di loro parti in palese stato di rovina o di elementi successivamente aggiunti: è permessa e anche senza obbligo di ricostruzione - alla condizione che non ne risulti danno all'integrità ambientale del tessuto edilizio. Deve essere collegata ad una domanda di costruzione che preveda l'adeguata sistemazione dello spazio risultante.

- la demolizione con ricostruzione: è ammessa - in collegamento con una domanda di costruzione che preveda l'immediata ricostruzione - per edifici o loro parti che per tipologia e stato di precaria conservazione richiederebbero investimenti di risanamento troppo onerosi, o comunque sproporzionati rispetto al valore culturale delle preesistenze.

La ricostruzione deve inserirsi correttamente nel contesto del nucleo sia per l'espressione architettonica che per i materiali. Verso gli spazi pubblici devono essere mantenuti gli allineamenti preesistenti, con eventuali limitati adattamenti. Le altezze devono riferirsi a quelle degli edifici circostanti.

La volumetria originaria deve essere sostanzialmente rispettata.

Il Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti, ha la facoltà di imporre condizioni particolari.

6.2. Nei comparti edificabili indicati nei piani: la demolizione, la ricostruzione e/o la nuova edificazione nel rispetto delle linee indicate nei piani e delle prescrizioni generali e particolari inserite nei paragrafi seguenti.

7. Prescrizioni generali

a) Porticati, passi pedonali

I porticati e passaggi pedonali coperti segnalati nei piani di dettaglio dei nuclei devono essere mantenuti.

Il Municipio può imporre gli interventi di restauro indispensabili in caso di loro palese degrado.

b) Spazi liberi

Negli spazi liberi di valore ambientale indicati nei piani di dettaglio dei nuclei non sono ammesse nuove costruzioni, salvo piccoli manufatti per il deposito di attrezzi da giardino.

c) Recinzioni, pavimentazioni, piantagioni

La sistemazione esterna dei fondi all'interno e sulla corona dei nuclei con opere di recinzione, di pavimentazione e piantagioni deve inserirsi correttamente nel contesto ambientale.

Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

d) Distanze dai confini privati

Tutti gli interventi - salvo quelli che riprendono allineamenti e distanze preesistenti o vincolati dalle linee dei piani di dettaglio- devono rispettare le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto: a confine o a ml. 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml. 3.00;
- verso un edificio con aperture: a ml. 4.00.

Nei casi di rigore il Municipio ha facoltà di deroga, nel rispetto dell'interesse pubblico e privato.

e) Posteggi

Essendo la formazione di posteggi coperti privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione del nucleo propugnati dal PR il Municipio potrà vietarla, prelevando il contributo sostitutivo previsto.

f) Contributi di restauro

Per il restauro particolarmente qualificato e per il mantenimento degli oggetti di valore ambientale segnalati dal Piano, come pure dei porticati e delle facciate delle costruzioni pregevoli, il Municipio può concedere un contributo alle maggiori spese sostenute dal privato.

L'ammontare dell'aiuto finanziario sarà determinato caso per caso, in base all'importanza e allo stato di conservazione dell'opera.

8. Modalità d'intervento

a) Muri

I muri di facciata e i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina. La formazione di nuove aperture è ammessa se correttamente inserita nel progetto di recupero architettonico e funzionale.

b) Tetti

La pendenza tradizionale delle falde deve essere sostanzialmente mantenuta.

Nelle falde dei tetti non è ammessa la formazione di squarci, di terrazze e di lucernari; fa eccezione l'apertura (di dimensioni limitate) necessaria per l'accesso di servizio sul tetto.

Le coperture in coppi antichi in buono stato sono da mantenere.

In caso di rifacimento sono da utilizzare tegole laterizie piane di colore rosso o coppi. Per piccoli interventi di manutenzione o di completamento del tetto il Municipio ha la facoltà di deroga.

c) Gronde

L'aggetto delle gronde deve adattarsi alle sporgenze tradizionali.

I travetti di gronda devono rimanere a vista; è vietato il loro rivestimento dal disotto con perline o altro materiale.

Le esistenti cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomante devono essere mantenute.

d) Livelli e spazi interni agli edifici

In generale, i livelli esistenti all'interno degli edifici devono essere sostanzialmente mantenuti, anche nel caso che si renda necessario sostituire le strutture portanti.

Per la ristrutturazione di edifici esistenti che abbiano altezze non confacenti all'utilizzazione residenziale (insufficienti o esuberanti) sono ammessi cambiamenti di livelli nonché l'eventuale inserimento di nuove solette o soppalchi.

e) Aperture

Aperture che per forma o materiali qualificano il disegno della facciata non possono essere modificate.

La formazione di nuove aperture è ammessa se correttamente inserita nel progetto di recupero architettonico e funzionale indispensabile per la moderna utilizzazione di un edificio. Le nuove aperture devono inserirsi correttamente nelle facciate esistenti, anche in rapporto agli edifici attigui.

f) Loggiati

I loggiati sono da mantenere; è permessa la loro chiusura con pannelli vetrati alla condizione che i serramenti risultino arretrati rispetto al filo di facciata.

g) Facciate

le facciate in buono stato sono da mantenere; in caso di risanamento parziale e di aggiunte è richiesta un'esecuzione con materiali e procedimenti che si adeguino alle preesistenze. Per il tinteggio delle facciate sono da utilizzare colori alla calce o minerali, con tonalità derivanti da terre correnti.

Elementi di facciata quali archi, cornici, decorazioni e mensole in pietra lavorata non possono essere intonacati o dipinti.

h) Balconi

La formazione di nuovi balconi è ammessa soltanto alla condizione che essi si inseriscano nel disegno della facciata e nel contesto ambientale del nucleo per le dimensioni, i materiali usati e l'espressione architettonica.

9. Particelle con prescrizioni particolari

Allo scopo di completare il tessuto edilizio dei nuclei sono ammesse nuove costruzioni sulle sottoelencate particelle, alla condizione che gli interventi siano sorretti da una qualificata progettazione e risultino rispettosi degli obiettivi di PR per la valorizzazione degli antichi agglomerati:

9.1. Nel nucleo di Savosa:

a) fondo mappale n. 115

Nel mappale è concessa la realizzazione di un nuovo edificio, per cui la costruzione, oltre alle linee indicate nel piano, si danno le seguenti prescrizioni:

- altezza massima della costruzione: come sub. a
- superficie utile lorda massima: mq 250
- accesso veicolare: da Via Cantonale
- deve essere salvaguardato il muro in sasso su Via Savosa paese; per l'accesso pedonale può essere sistemata ed eventualmente allargata leggermente l'apertura esistente, a condizione che l'intervento risulti coerente, per materiali utilizzati, scelte formali e di dettaglio, con la tipologia del muro storico tutelato e con l'immagine complessiva del contesto. Il nuovo accesso deve essere dotato di un cancello o portone, dal disegno semplice, posizionato a filo esterno del muro, così da dichiararne almeno concettualmente e visivamente la continuità.

Considerata l'importanza ambientale del fronte che include la chiesa e la facciata del sub. a, l'esistente corpo di fabbrica (ex sub. f, ora sub. 11501), attualmente adibito ad autorimessa, deve essere ristrutturato con un nuovo disegno di facciata.

L'intervento di risanamento dovrà essere completato prima che inizi la costruzione del comparto edificabile.

Compatibilmente con le esigenze architettoniche (aperture) l'edificio esistente (ex sub. f, ora sub. 11501) potrà essere adibito ad attività artigianali e di servizio.

b) terreni liberi del fondo mappale n. 112

L'area non può essere edificata e deve essere mantenuta a verde.

c) terreni liberi dei fondi mappali n. 111 e 741

Costituiscono un'area di rispetto fondamentale verso le facciate dei confinanti BCL protetti e sono vincolati per tale funzione.

L'area non può essere edificata e deve essere mantenuta a verde.

d) fondo mappale n. 126

- altezza massima della costruzione: come sub. A
- superficie utile lorda massima: mq 250
- tetto a falde con pendenza, aggetto di gronda e materiale di copertura come sub. A
- deve essere salvaguardato l'esistente muro in sasso.

e) fondi mappali n. 143 e 125

- l'edificio esistente al mapp. 143 A può essere demolito e ricostruito all'interno dell'area già edificata, con altezza al colmo massima che non superi quella alla gronda dell'edificio esistente sul mapp. 126 A;

- il mappale 125 è edificabile all'interno del comparto delimitato dalle linee di arretramento indicate nel piano. Sono poste le seguenti prescrizioni:

- altezza al colmo massima che non superi quella alla gronda dell'edificio esistente sul mapp. 126 A;
- mantenimento del muro esistente lungo la strada e dei livelli del terreno naturale esistente a monte dello stesso, con facoltà di sistemazione (solo riempimenti, non scavi) secondo la LE;
- nello spazio libero compreso fra il muro lungo la strada e la linea di arretramento allineata sull'edificio esistente (mapp. 125 A) è permessa la formazione di un'autorimessa sotterranea al servizio dei mapp. 125, 143 e 126 per la quale sono poste le seguenti condizioni e seguenti prescrizioni:
- il numero di posteggi realizzabile non può superare quello necessario per gli utilizzatori documentati;
- l'accesso veicolare all'autorimessa deve avvenire attraverso la strada mappale 144;
- la copertura dell'autorimessa deve essere sistemata a giardino, rispettando i livelli di sistemazione del terreno naturale preesistente.

f) edifici esistenti ai mappali 738 A e 135 A (estremità nord-ovest)

Possono essere sopraelevati per migliorare la qualità dell'accostamento agli edifici adiacenti.

9.2. Nel nucleo di Rovello:

g) fondo mappale n. 147 b

Sul mappale è ammessa la ricostruzione della cappella preesistente, o la ricostruzione per scopi diversi nel rispetto degli obiettivi di valorizzazione del nucleo.

Art. 47 Zona R2 residenziale estensiva

Nella zona R2 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Le parti indicate nei piani con raster a righe, delimitati da una serie di freccette, sono attribuite al grado di sensibilità III (terzo).

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- a. Indice di sfruttamento massimo: 0.50
- b. Superficie minima di area verde: 45%
- c. Altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 9.50
- d.1. Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è misurata:
 - a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzzeria della

costruzione, quando i fabbricati hanno un riferimento urbanistico diretto con la strada;
- dal terreno sistemato, se i fabbricati non hanno una relazione urbanistica diretta con la strada (ciò che è generalmente il caso se essi sono arretrati di oltre 6 metri dal ciglio).
Per terreni con pendenza superiore al 30% (riferita alla mezzzeria della costruzione, sulla scorta di una sezione ufficiale) è concesso un supplemento di altezza di m. 1.50 sulla facciata a valle dell'edificio.

e. Distanza minima dai confini: ml. 3.50

Art. 48 Zona R2s residenziale estensiva con prescrizioni speciali

Nella zona R2s sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale.

È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

La zona è caratterizzata dall'esistenza di una ricca vegetazione che deve essere curata e, se possibile, estesa anche ai fondi che ne difettano.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- a. Indice di sfruttamento massimo: 0.40
- b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 50%
- c. Altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 9.50
- e. Distanza minima dai confini: ml. 3.50

Art. 49 Zona R3 residenziale semi-estensiva

Nella zona R3 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale.

È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Le parti indicate nei piani con raster a righe, delimitati da una serie di freccette, sono attribuite al grado di sensibilità III (terzo).

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- a. Indice di sfruttamento massimo: 0.70
- b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 45%
- c. Altezza massima degli edifici: ml. 10.50
- d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 12.50
- d.1. Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è misurata:
 - a) a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzzeria della costruzione, quando i fabbricati hanno un riferimento urbanistico diretto con la strada;
 - b) dal terreno sistemato, se i fabbricati non hanno una relazione urbanistica diretta con la strada (ciò che è generalmente il caso se essi sono arretrati di oltre 6 metri dal ciglio).

e. Distanza minima dai confini: ml. 4.50

Art. 51 Zona R4 residenziale semi-intensiva

Nella zona R4 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Le parti indicate nei piani con raster a righe, delimitati da una serie di freccette, sono attribuite al grado di sensibilità III (terzo)

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

a. Indice di sfruttamento massimo: 0.90

b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 40%

c. Altezza massima degli edifici: ml. 13.50

d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 15.50

d.1. Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è misurata:

a) a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzeria della costruzione, quando i fabbricati hanno un riferimento urbanistico diretto con la strada;

b) dal terreno sistemato, se i fabbricati non hanno una relazione urbanistica diretta con la strada (ciò che è generalmente il caso se essi sono arretrati di oltre 6 metri dal ciglio).

e. Distanza minima dai confini: m 5.00

Art. 52 Zona R4s residenziale semi-intensiva con prescrizioni speciali

Nella zona valgono le prescrizioni della zona R4, con le seguenti aggiunte:

1) le facciate devono essere realizzate sulla linea d'arretramento, posta dal PR lungo la strada cantonale, ed i fabbricati devono svilupparsi perpendicolarmente a tale linea.

2) Le costruzioni aventi un'altezza maggiore di 3.00 metri possono avere una larghezza massima di M. 18.00 nella direzione parallela all'arretramento stradale.

Art. 53 Zona R5 residenziale intensiva

Nella zona R5 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

a. Indice di sfruttamento massimo: 1.2

b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 40%

c. Altezza massima degli edifici: ml. 16.30

d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 18.30

L' altezza massima dei fabbricati è sempre misurata a partire dal livello medio del ciglio stradale antistante il sedime; per livello medio s' intende: la media delle quote del ciglio stradale nei punti corrispondenti alla proiezione sulla strada delle estremità della facciata, verso strada, della costruzione progettata.

e. Distanza minima dai confini: m 5.50

Art. 54 Zona R6 residenziale intensiva

Nella zona R6 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

a. Indice di sfruttamento massimo: 1.4

b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 40%

c. Altezza massima degli edifici: ml. 19.20

d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 21.00

e. Distanza minima dai confini: ml. 6.00

Art. 55 Zona RAr mista residenziale artigianale

Nella zona RAr sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. È richiamato il soprastante art. 17 (residenze primarie e secondarie).

La zona è attribuita al grado III (terzo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

a. Indice di sfruttamento massimo: 0.8

b. Superficie minima di area verde (rispetto a SEF): 40%

c. Altezza massima degli edifici: ml. 11.00

d. Altezza massima degli edifici al colmo: ml. 13.00

d.1. Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è misurata a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzera della costruzione per gli edifici che sorgono fino a 20.00 ml. dal ciglio di via S. Gottardo.

d.2. Per i fabbricati, o loro parti, che sorgono più a valle di 40.00 ml. da via S. Gottardo, l'altezza massima, misurata sul prospetto a valle e a partire dalla quota del terreno sistemato, è di m 13.50; la corrispondente altezza massima degli edifici al colmo non può superare la misura di m 15.50.

e. Distanza minima dai confini: m 4.50

Art. 56 Piano particolareggiato per il comparto di Via San Gottardo (PP1)

1. Rapporti fra i sedimi privati e l'area di uso pubblico

Tutti i sedimi privati - e in particolare gli edifici - devono essere posti in relazione con l'area di uso pubblico prospiciente, per la valorizzazione della quale devono essere progettate sia le costruzioni , sia gli accessi e gli arredi.

2. Aree per l'arredo e la fruizione urbane

Nelle aree che nei piani sono designate come "aree per l'arredo e la fruizione urbane" e sono contrassegnate da un reticolo quadrettato è concessa una servitù a favore del Comune per:

- il transito pubblico pedonale;
- la costruzione di marciapiedi e la posa di arredi urbani diversi;
- la formazione di aree verdi e la piantumazione di alberi di alto fusto.

2.1. Le aree in questione restano in proprietà dei privati ; essi ne possono disporre nei sotterranei, a condizione che non risulti intralciata l'utilizzazione pubblica prevista in superficie.

2.2. L'esercizio della servitù da parte del Comune deve tener conto dei diritti privati degni di protezione (specialmente per quanto concerne accessi, ingombro delle piantagioni, utilizzazioni dei piani terreni); le indennità di uso e gli obblighi reciproci in merito alle realizzazioni e alle manutenzioni sono fissate da apposite convenzioni fra privati e Comune.

3. Accessi veicolari

Gli accessi veicolari ai sedimi privati devono essere realizzati nelle ubicazioni e nelle forme più aderenti agli scopi del piano.

4. Quantità edificatorie e regolamentazioni speciali per i comparti

4.1. Comparti A & A2

All'interno dei comparti A & A2, decadono le prescrizioni di PR relative agli indici di edificabilità in quanto vengono assegnate le quantità massime di superficie utile lorda che possono essere realizzate nei singoli fondi, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni di PP, secondo le indicazioni della tabella seguente:

No. di mappa	max SUL (mq)	No. di mappa	max SUL (mq)
10	2600	232	800
13	3200	303	4000
42	500	319	5200

176	1700	349	2950
201	1300	448	1700
221	2600	480	2950
227	1700	486	40
231	1800	657	1400

4.2. Comparto A3

Il comparto A3 è sottoposto al rispetto di un indice di sfruttamento massimo pari a 1,4 e di un'area verde minima pari al 30%.

4.2.1. Allo scopo di favorire un'adeguata sistemazione urbana dell'incrocio in corrispondenza del mappale 175, è concesso un incentivo per la demolizione dell'edificio esistente: come indicato nel piano delle edificabilità, in caso di demolizione completa dell'edificio esistente, al sedime attualmente corrispondente al mappale 175 viene attribuito un indice di sfruttamento massimo pari all'1.9.

4.3. Comparto B: fornisce la possibilità di realizzare spazi edificati fra i diversi componenti del comparto A2 e verso la strada. Le quantità edificatorie utilizzate sono da dedurre da quelle concesse dalla tabella 4.1 per i diversi mappali.

4.4.

4.4.1 AP1 - Area pubblica riservata per: autosilo sotterraneo/piazza, accessi viari di servizio e ciclopeditoni

Il comparto formato dai mappali 206 e 454 (parziale) deve essere particolarmente attrezzato per la fruizione pubblica e l'arredo urbano.

Inoltre deve essere realizzato un autosilo di uso pubblico della capienza massima di 80 posti auto.

4.4.2 AP2 - Area pubblica riservata infrastrutture Val Gersa, Area verde e passaggi ciclopeditoni

4.4.3 AP3 - Area riservata per accessi veicolari sotterranei, pubblici e privati

5. Altezze degli edifici

5.1. Nel comparto A, gli edifici possono raggiungere l'altezza massima corrispondente a ml. 403.00 sul livello del mare.

5.2. Nel comparto A2, deve essere raggiunta obbligatoriamente la quota di ml. 403.00 s.l.m.; quote inferiori sono ammesse per eventuali corpi secondari a condizione che non

venga compromessa , specialmente verso Via San Gottardo, l'immagine unitaria della volumetria d'assieme del comparto.

5.3. Nel comparto B deve essere raggiunta obbligatoriamente la quota di ml. 387.50 s.l.m. almeno lungo i fronti prospicienti le strade.

6. Distanze dai fondi pubblici e privati.

In generale sono regolate dalle linee di edificazione inserite nel piano.

Dove mancano, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- per i comparti A , A2 e B: quelle valide per la zona R6 del PR;
- per i comparti A3 e R4: quelle valide per la zona R4 del PR.

7. Destinazioni dei fondi

Nei comparti A, A2, A3 e B sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e amministrativo. Ai comparti è attribuito il grado di sensibilità III.

Nel comparto attribuito alla zona R4 vigono le utilizzazioni fissate nell'art. 51 NAPR.

Art. 57 Zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico.

All'interno delle superfici AP-EP, oltre alle infrastrutture e costruzioni necessarie per le funzioni specifiche, possono essere realizzati spazi (ed eventualmente costruzioni) adibiti a parcheggio, dimensionati secondo le prescrizioni di PR e del Regolamento cantonale.

NOTA: nel seguito, i diversi oggetti sono indicati con le numerazioni inserite nel Piano del Traffico e delle attrezzature pubbliche.

1.1. e 1.2. Scuola cantonale - Liceo 2 - Scuola propedeutica cantonale - mapp. 2

La proprietà è riservata all'uso scolastico cantonale, per classi medie e superiori. Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni, compresi anche attrezzature o edifici di aggregazione o di sport a disposizione del pubblico.

Il mappale è attribuito al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Le parti indicate nei piani con raster a righe delimitati da una serie di freccette, sono attribuite al grado di sensibilità III (terzo).

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- a. indice di sfruttamento massimo: 1.4
- b. superficie minima di area verde (rispetto a sef): 40%

- c. altezza massima degli edifici: non è assegnata, ma è subordinata al corretto inserimento degli edifici nell'ambiente
- d. distanza minima dai confini: ml. 5.00

La progettazione per l'inserimento di nuove costruzioni o infrastrutture deve essere particolarmente attenta alla valorizzazione degli spazi liberi, con particolare riguardo all'adiacente BCL.

1.3. Scuola elementare mapp. 222

La proprietà è riservata all'uso scolastico comunale. Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni, compresi anche attrezzature o edifici di aggregazione o di sport a disposizione del pubblico

Il mappale è attribuito al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Le parti indicate nei piani con raster a righe, delimitati da una serie di freccette, sono attribuite al grado di sensibilità III (terzo).

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 1
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 14.00
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 15.50
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

1.4. Scuola materna e magazzino comunale mapp. 706

La proprietà è riservata all'uso comunale o intercomunale, per la scuola dell'infanzia e gli spazi attrezzati per il gioco dei bambini.

Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni, alle quali può essere affiancata una costruzione adibita a magazzino comunale.

Il mappale è attribuito al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 0.50
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 45%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 9.50
- distanza minima dai confini: ml. 3.50

1.5. Amministrazione comunale e servizi pubblici mapp. 52

La proprietà è riservata all'uso comunale per costruzioni necessarie all'amministrazione

comunale nelle quali possono essere inseriti anche servizi privati.

Il mappale è attribuito al grado III (terzo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 1
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 13.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 15.50
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

1.6. Magazzino comunale in Vira

È integrato nell'area di svago Vira per la quale costituisce l'infrastruttura di deposito di materiali e suppellettili necessari per la sua gestione.

Le costruzioni devono rispettare le norme valide per la zona di svago vira, ma con le seguenti limitazioni:

- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 10.50
- distanza minima dai confini: ml. 300

1.7. Chiesa parrocchiale

2.1. Centro sportivo Val Gersa mapp. 454 e 692

La proprietà è riservata all'uso intercomunale per lo svago pubblico.

Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni, compresi edifici per l'immagazzinamento di materiali vari.

È attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 0.4
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 50%
- altezza massima degli edifici: ml. 13.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 15.50
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

Per la realizzazione di infrastrutture sportive speciali, il municipio può derogare alle suddette prescrizioni, a condizione che le nuove costruzioni s'inseriscano correttamente nella zona e nell'ambiente circostante.

2.2. Zona di svago in Vira mapp. 12

La proprietà è riservata all'uso comunale per lo svago pubblico.

Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni, compresi edifici per l'immagazzinamento di materiali vari.

Particolare cura deve essere assicurata per la valorizzazione dell'area forestale e ripuale interne o adiacenti alla zona.

È attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 0.1
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 80%
- altezza massima degli edifici: ml. 7.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 9.00
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

Per la realizzazione di infrastrutture sportive speciali, il municipio può derogare alle suddette prescrizioni, a condizione che le nuove costruzioni s'inseriscano correttamente nella zona e nell'ambiente circostante.

2.3. Cimitero

2.4. Aree riservate per il gioco dei bambini

2.5. Bosco con funzioni di svago

2.6. Collegamento verde di interesse paesaggistico

2.7. Piazza di compostaggio

2.8. Spazio vincolato per la realizzazione e la manutenzione di un pozzo di ispezione alla tubazione interrata del riale Val Gersa.

Art. 58 Spazi e costruzioni privati d'interesse pubblico

3.1. Casa di riposo Santa Maria mapp. 248

Il mappale è attualmente occupato dalla casa di riposo Santa Maria.

È attribuito al grado secondo di sensibilità al rumore.

Per il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti considerate di interesse pubblico

sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici come anche nuove costruzioni ed impianti.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 1
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 45%
- altezza massima degli edifici: l'altezza massima delle parti aggiunte e di quelle nuove dovrà adeguarsi a quella degli stabili esistenti.
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

Tenuto conto dell'accostamento con gli edifici esistenti, gli interventi dovranno risultare qualificati nell'espressione architettonica e nell'inserimento ambientale.

3.1.1. Conseguenze della cessazione dell'attività privata d'interesse pubblico

Nel caso di cessazione dell'attività d'interesse pubblico è concesso al comune il diritto di prelazione per l'acquisto finalizzato a continuare il servizio, eventualmente anche in collaborazione o tramite altre istituzioni.

Caduta anche questa possibilità, il mappale sarebbe assegnato alla zona R3.

3.2. Centro diurno per anziani (fond. Bösch) mapp. 296

Il mappale è riservato per un centro diurno per anziani, realizzato dai privati con l'eventuale partecipazione pubblica.

È attribuito al grado secondo di sensibilità al rumore.

Affinché sia riconosciuto l'interesse pubblico del centro, le condizioni di accoglienza devono privilegiare i cittadini del comune di Savosa.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 0.9
- superficie minima di area verde (rispetto a sef): 40%
- altezza massima degli edifici: ml. 13.50
- altezza massima degli edifici al colmo: ml. 15.50
- distanza minima dai confini: ml. 5.00

3.2.1. Conseguenze della cessazione dell'attività privata d'interesse pubblico

Nel caso di cessazione dell'attività d'interesse pubblico è concesso al comune il diritto di prelazione per l'acquisto finalizzato a continuare il servizio, eventualmente anche in collaborazione o tramite altre istituzioni.

Caduta anche questa possibilità, il mappale sarebbe assegnato alla zona R4.

3.3. Zona di svago "Atlantide" con diritto di superficie mapp. 682 e 3

I sedimi sono di proprietà pubblica ma sono concessi temporaneamente ai privati per la realizzazione di costruzioni ed impianti destinati all'uso pubblico per lo svago. Possono essere realizzate le infrastrutture e le costruzioni necessarie per l'espletamento delle funzioni.

La zona è attribuita al grado II (secondo) di sensibilità al rumore.

Sono assegnate le seguenti prescrizioni:

- indice di sfruttamento: 1

Per la realizzazione di infrastrutture sportive speciali, il Municipio può derogare alle suddette prescrizioni, a condizione che le nuove costruzioni s'inseriscano correttamente nella zona e nell'ambiente circostante.

CAPITOLO IV - NORME D'ACCOMPAGNAMENTO AI PIANI - C. NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE PER IL TRAFFICO

Art. 59 Visibilità ed accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione.

2. Porte, cancelli, catene, ecc. con accesso diretto sulle strade principali o di collegamento pubbliche o aperte al pubblico devono distare almeno m 5.00 dal limite esterno del campo stradale o del marciapiede.

Per una profondità di almeno m 3.00 dal filo esterno del campo stradale l'accesso deve avere una pendenza massima non superiore al 10%.

2.1. Foggia e caratteristiche di accessi su altre strade (veicolari e/o pedonali) dovranno garantire le condizioni necessarie per salvaguardare la sicurezza del transito pubblico.

2.2. Deroghe possono essere concesse dal Municipio - rispettivamente dall'Autorità cantonale per le strade di sua pertinenza - per i casi di rigore, nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

Art. 60 Strade private

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.

2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il collegamento con la rete comunale delle fognature.

2.1. Il Municipio stabilisce le linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.

2.2. Strade private di lottizzazione aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza minima di ml. 4.00. In funzione dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di ml. 5.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione minima viabile di ml. 5.00.

3. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone previste dal PR.

4. La denominazione delle strade private che diano accesso a più di due fondi è di competenza del Municipio.

4.1. La posa di contrassegni di denominazione o di prescrizioni d'uso è competenza del Municipio, con spese a carico dei privati interessati.

5. La manutenzione delle strade private (servizio di sgombero neve compreso) è obbligo a carico dei privati.

5.1. Il Comune può sostituirsi ai privati, addebitando gli oneri conseguenti, in caso d'inadempienza oppure su loro mandato.

Art. 61 Assunzione di strade private da parte del Comune

1. Le strade private possono essere assunte dal Comune quando sia verificata la loro conformità alle caratteristiche di cui al precedente articolo e la qualità della costruzione stradale e infrastrutturale.

1.1. In casi di particolare necessità pubblica, il Comune può assumere strade private anche se non sono completamente soddisfatti tutti i requisiti richiesti.

Art. 62 Posteggi

1. Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS.

In particolare:

- a) per abitazione, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq, 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda e frazione;
- b) per uffici e negozi, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda di uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio;
- c) per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- d) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 6 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
- e) per motels, 1 posto auto ogni camera;
- f) per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
- g) per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;

- h) per ospedali e cliniche, 1 posto auto ogni 4 letti;
- i) per case anziani e di riposo, 1 posto auto ogni 3 letti;
- l) per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso, tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi.

2. Regolamento cantonale per i posteggi privati

Per contenuti non residenziali, deve essere osservato il regolamento cantonale per i posteggi privati (RCPP), che fissa l'obbligo di adeguare i parametri per la determinazione dei posteggi necessari.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio nei casi di rigore.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% della spesa necessaria per la costruzione, nella zona interessata, di un posteggio all'aperto, compreso il valore del terreno.

4. Il Municipio può vietare la formazione di posteggi che non siano al servizio diretto di edifici posti sullo stesso sedime o nelle immediate vicinanze.

Nel suo giudizio, il Municipio tiene conto delle necessità del quartiere interessato, nonché delle sue condizioni di viabilità e di immissioni.

CAPITOLO V - PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

Art. 63 Definizione

Il Piano dei servizi pubblici riprende - a titolo indicativo - il tracciato delle principali infrastrutture e delle proposte di completazione inerenti all'acquedotto e alle canalizzazioni. Sono indicate inoltre le aree attrezzate per la raccolta dei rifiuti domestici e di giardinaggio.

Art. 64 Depositi per rifiuti domestici

Per ogni nuovo edificio con più di 6 appartamenti il Municipio si riserva il diritto di richiedere al proprietario del fondo la messa a disposizione di uno spiazzo di terreno privato per la posa, a spese dell'ente pubblico, di contenitori interrati dei rifiuti al servizio dei residenti della zona.

Lo spiazzo dovrà essere facilmente accessibile dagli utenti e dai mezzi di vuotatura.

CAPITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 65 Deroghe

Nei casi di rigore il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle norme di PR. Le possibili deroghe possono essere accordate solo se compatibili con gli scopi fondamentali del PR, con l'interesse pubblico e con l'esigenza di non ledere gli interessi degni di protezione dei vicini.

Le deroghe concesse dal Municipio non pregiudicano le decisioni delle autorità federali e cantonali competenti.

Art. 66 Entrata in vigore e norme abrogate

1. Le presenti NAPR (Regolamento edilizio) entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

2. Con l'approvazione, vengono abrogate le norme in contrasto, approvate dal Consiglio di Stato il 12 novembre 1997 e successive e il REGOLAMENTO EDILIZIO approvato dal Consiglio di Stato il 16 febbraio 1968.