

**Comune di SAVOSA**

**PIANO REGOLATORE**



**VARIANTE concernente il mapp. 147**

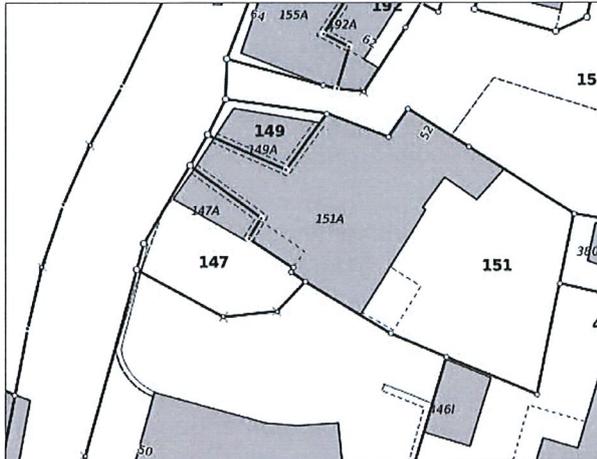
**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**SOMMARIO**

<b>1. SITUAZIONE CATASTALE E PIANIFICATORIA VIGENTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CRONISTORIA.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANTEFATTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>4</b>
3.1 INCARICO AL PIANIFICATORE.....	4
3.2 RICERCA DELLA COLLABORAZIONE CON LA PROPRIETARIA .....	5
3.3 VALUTAZIONE DELLE VARIANTI .....	5
3.4 DECISIONE DEL MUNICIPIO.....	6
<b>4. VARIANTE DI PR CONCERNENTE IL MAPP. 147 .....</b>	<b>6</b>
4.1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI PR.....	6
4.2 TUTELA LBC DEI RUDERI DELL'ANTICO ORATORIO DI S. MARIA A ROVELLO.....	6
A. SCHEDA SIBC A31000.....	6
STORIA.....	6
DESCRIZIONE.....	7
VALUTAZIONE.....	7
B. SCHEDA DEL COMUNE PER IL MAPP. 147 .....	8
RUDERI DELL'ANTICO ORATORIO DI S. MARIA A ROVELLO; MAPP 147 NEL NUCLEO DI ROVELLO; SCHEDA SIBC 31000.....	8
C. EFFETTI DEL VINCOLO DELLA TUTELA QUALE BENE CULTURALE LOCALE LBC.....	9
4.3 ISTITUZIONE DEL VINCOLO ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO ATTRIBUZIONE AP 2.9 – RUDERI DELL'ANTICO ORATORIO DI S. MARIA A ROVELLO .....	9
4.4 MODIFICHE AGLI ATTI DI PR.....	9
A) AI PIANI DELLE ZONE, DEL PAESAGGIO, DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DEL PIANO DI DETTAGLIO DEL NUCLEO DI ROVELLO COME ALL'ESTRATTO PLANIMETRICO RIPORTATO SOTTO.....	10
B) ALLE NAPR:.....	10
ELEMENTI DI COORDINAMENTO E OSSERVAZIONI .....	11
D. ....	11
<b>5. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE.....</b>	<b>12</b>
5.1 ACQUISIZIONE DEL SEDIME .....	12
5.2 COSTI A CARICO DEL COMUNE PER IL CONSOLIDAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE .....	12
<b>6. INFORMAZIONE PUBBLICA .....</b>	<b>12</b>

## 1. SITUAZIONE CATASTALE E PIANIFICATORIA VIGENTE

La figura sottostante mostra la situazione catastale della proprietà oggetto di variante. Il sedime è caratterizzato dalla presenza dei ruderi dell'oratorio cinquecentesco di S. Maria a Rovello. Dell'edificio originale, oltre alla sacrestia che risulta in buona parte conservata (mapp. 147 sub. A), sono presenti parti della muratura della facciata, della navata, del muro dell'abside poligonale.

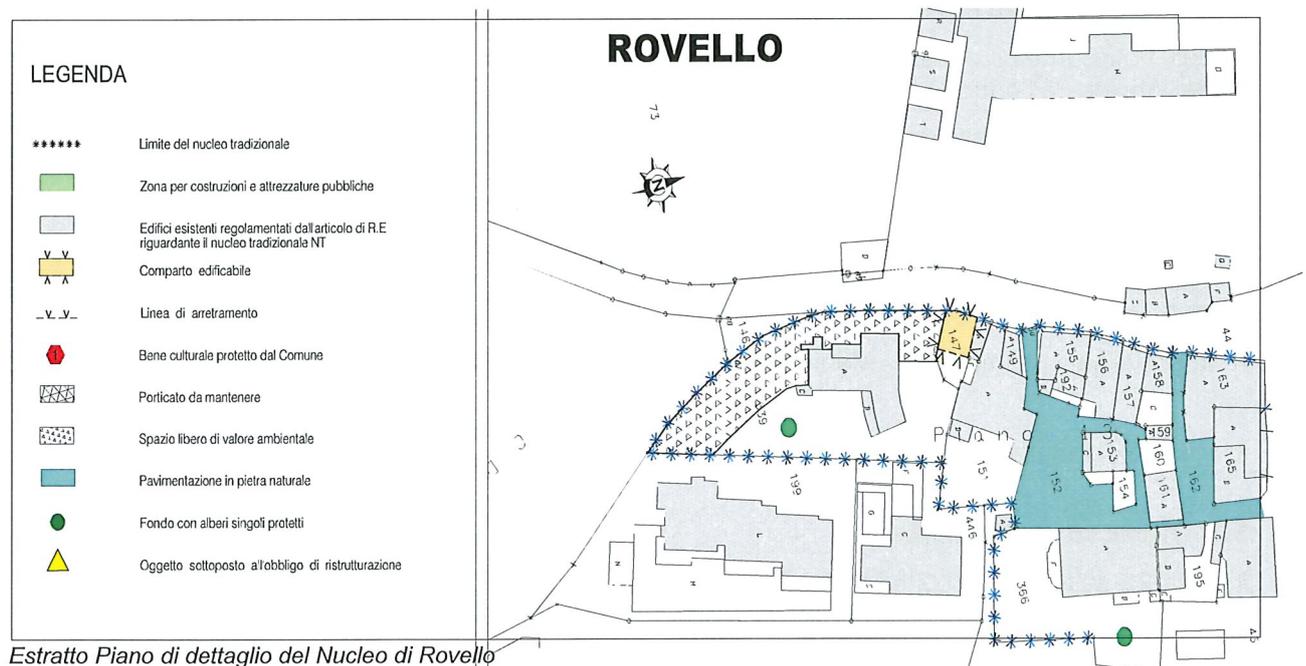


Estratto piano catastale



Vista dalla strada

Il PR vigente, approvato dal Consiglio di Stato il 12 novembre 1997, attribuisce l'intero fondo alla Zona del nucleo tradizionale di Rovello, rappresentato nella planimetria sottostante.



Il mapp. 147 è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art. 34.6 lett.c NAPR che concede "la ricostruzione della cappella preesistente, o la ricostruzione per scopi diversi nel rispetto degli obiettivi di valorizzazione del nucleo."

## 2. CRONISTORIA

- Nel 2017 l'UBC segnala al Municipio che i ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello sono meritevoli di essere protetti quali beni culturali di interesse locale ai sensi della LBC;
- con domanda di costruzione n. 110780 del 15 maggio 2019, la Società proprietaria del mapp.147 postula la demolizione dei ruderi dell'oratorio e la costruzione di un nuovo edificio a carattere residenziale;
- il 3 giugno 2019 il Consiglio comunale adotta le varianti del PR (Messaggio municipale n. 6/2019 del 15 aprile 2019) con le quali viene istituito il vincolo di tutela locale per i ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello, rispettivamente il perimetro di interesse archeologico in corrispondenza del mapp. 147 a tutela degli stessi. Il sedime viene inoltre vincolato quale *spazio libero di valore ambientale* e disciplinato dal nuovo art. 41ter NAPR;
- con ricorso del 4 luglio 2019 la proprietaria del fondo chiede l'annullamento della summenzionata risoluzione del Consiglio comunale, nella misura in cui adotta l'art. 41ter NAPR;
- a seguito della decisione del Consiglio di Stato che ha respinto il ricorso, il 9 marzo 2020 la proprietaria interpone ricorso al Tribunale cantonale amministrativo;
- parallelamente a ciò, il 5 febbraio 2020 il Municipio, in applicazione dell'art. 62 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 701.100), sospende la domanda di costruzione n. 110780 per un periodo di due anni, fino al 5 febbraio 2022;
- con sentenza del 16 agosto 2021 il Tribunale cantonale amministrativo annulla la decisione del Consiglio comunale di adozione del nuovo art. 41ter delle NAPR;
- di conseguenza il Municipio deve sottoporre al Consiglio comunale una nuova variante di PR per la tutela dei ruderi dell'oratorio di S. Maria a Rovello ai sensi della LBC;
- con notifica dell'8 novembre 2021 la proprietaria del mapp.147 chiede di poter demolire il muro dell'abside dell'oratorio di S. Maria a Rovello;
- nel frattempo, in vista della scadenza della misura di sospensione delle decisioni del Municipio ex art. 62 LST, quest'ultimo chiede formalmente al Consiglio di Stato l'adozione di misure cautelari ex art. 17 LBC, al fine di impedire la demolizione dei ruderi dell'oratorio di S. Maria a Rovello;
- con risoluzione n. 1919 del 13 aprile 2022 il Consiglio di Stato adotta una misura provvisoria della durata di 2 anni volta a vietare ogni intervento suscettibile di manomettere, alterare o distruggere i ruderi dell'oratorio di S. Maria a Rovello esistenti sul mapp.147;
- la provvisoria impegna il Municipio a provvedere all'elaborazione della presente variante di PR.

## 3. ANTEFATTI DELLA VARIANTE

### 3.1 Incarico al pianificatore

In data 20 settembre 2022 il Municipio ha emanato una risoluzione in cui ha formalmente avviato la procedura di istituzione della protezione per i ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello - aggiornando l'art. 41 cpv. A NAPR (art. 29 NAPR in vigore) con l'aggiunta del BCL 25 - attraverso la decisione di assegnare un mandato per l'allestimento della relativa variante pianificatoria. Conseguentemente, in data 21 settembre 2022, il Municipio ha assegnato al proprio pianificatore, tramite lettera, un mandato per l'allestimento di una variante pianificatoria concernente il fondo part. n. 147 RFD di Savosa, volta a salvaguardare i ruderi dell'oratorio di Santa Maria a Rovello, esaminando in particolare i tre seguenti scenari pianificatori:

- **Variante 1 – Lasciare lo status quo**

*Sul mapp. 147 è ammessa sia la ricostruzione dell'oratorio sulle preesistenze sia una nuova costruzione per scopi diversi se compatibile con la sostanza monumentale preesistente.*

*In caso di ricostruzione dell'oratorio il Municipio ha la facoltà di concedere una deroga al rispetto della linea di arretramento circostante il comparto edificabile sul mappale 147. Questa impostazione permetterebbe alla famiglia [...] di ottenere la licenza edilizia per la costruzione della casa per la quale è pendente una procedura edilizia.*

- **Variante 2 – Vincolare il mappale 147 a Spazio libero di valore ambientale**

*Questa impostazione precluderebbe qualsiasi edificazione sul mappale 147. La famiglia [...] potrebbe chiedere l'espropriazione materiale del fondo. La proprietà resterebbe ancora nelle mani della famiglia [...] ed il Comune non avrebbe alcun potere decisionale sul fondo.*

- **Variante 3 – Vincolare il mappale 147 a Edifici e Attrezzature pubbliche AP-EP**

*Questa impostazione permetterebbe al Municipio di espropriare formalmente il mapp. 147 per poi sistemare convenientemente il fondo.*

### 3.2 Ricerca della collaborazione con la proprietaria

Il Municipio, in particolare per il tramite del Sindaco e del Capo Tecnico, ha avantutto verificato la disponibilità dei privati a sistemare il sedime, al fine di realizzare quanto preconizzato, segnatamente:

- progettando un'eventuale edificazione coerente con tale approfondimento, privata o pubblica;
- valutando con l'Ufficio dei beni culturali eventuali opzioni di fruizione pubblica del sedime;
- osservando per quanto possibile la proporzionalità dei costi – privati e/o pubblici – con i vantaggi, pure privati e/o pubblici.

La proprietaria non si è purtroppo dimostrata interessata a procedere in tal senso: nel verbale della seduta municipale del 10 ottobre 2023 il Municipio ha preso atto che *"il tentativo di dialogo con i proprietari è decaduto con la risposta dell'avv. [...] il quale ha comunicato che non intende indire alcun incontro prima che le decisioni sui ricorsi da lui inoltrati non verranno evasi"*.

### 3.3 Valutazione delle varianti

Al fine di facilitare l'orientamento del Municipio in merito alle opzioni di cui al precedente punto 3.1 sono state effettuate le seguenti valutazioni:

- **Variante 1 – Lasciare lo status quo**

Presenterebbe il vantaggio per il Comune di non dover acquisire la proprietà privata. Ciò renderebbe però difficile la concretizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale.

- **Variante 2 – Vincolare il mappale 147 a Spazio libero di valore ambientale**

Questa variante presenterebbe l'unico vantaggio di non dover acquisire la proprietà privata. La stessa sarebbe però privata del diritto di edificabilità e, pertanto, dovrebbe essere concessa un'indennità per espropriazione materiale. Anche in questo caso sarebbe difficile attuare degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale.

- **Variante 3 – Vincolare il mappale 147 a Edifici e Attrezzature pubbliche AP-EP**

Questa variante sarebbe l'unica in grado di regolare i diritti di proprietà dei privati e permetterebbe la realizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale. I diritti della proprietà privata sarebbero da compensare con un'indennità d'espropriazione.

### 3.4 Decisione del Municipio

In data 10 ottobre 2023 il Municipio ha scelto di procedere all'elaborazione di una variante di PR basata sull'opzione n. 3 sopra descritta, nella misura in cui sarebbe la più garante in ordine alla concretizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del sedime perseguiti dall'Autorità locale.

## 4. VARIANTE DI PR CONCERNENTE IL MAPP. 147

### 4.1 Obiettivi della variante di PR

La variante di PR è atta a porre le basi di ordine pianificatorio per la concretizzazione dell'opzione n.3 di cui al precedente capitolo, scelta dal Municipio con lo scopo di concretizzare gli obiettivi di tutela dei ruderi dell'antico oratorio, rispettivamente di fruibilità pubblica dell'intero sedime. In sostanza la variante prevede:

- l'istituzione del vincolo di tutela locale *BCL 25 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello (Scheda SIBC A31000)*;
- l'attribuzione del mapp.147 alla *Zona per Attrezzatura pubblica (AP) 2.9 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello*.

### 4.2 Tutela LBC dei ruderi dell'antico Oratorio di S. Maria a Rovello

#### a. Scheda SIBC A31000

Come da richiesta del Municipio di cui alla lettera del 23 dicembre 2021, in data 20 gennaio 2022 l'Ufficio dei beni culturali ha trasmesso la Scheda SIBC A31000 aggiornata relativa ai ruderi dell'antico Oratorio di S. Maria a Rovello il cui contenuto è riportato ai punti seguenti.

#### Storia

*I ruderi dell'antico oratorio dedicato a S. Maria si conservano ai margini di Rovello a Savosa, il nucleo storico forse un tempo fortificato. Nella carta dei castelli della Svizzera infatti si legge "Nel 1335 un certo Petrus de Sancto Michele viene investito di alcuni beni. Tra questi beni figura anche una località denominata "in castro" nei pressi di Savosa. L'esatta ubicazione è sconosciuta. Forse è da riferirsi al piccolo borgo di Rovello, un tempo prob. fortificato".*

*L'oratorio non compare negli atti delle visite di mons. Giovanni Antonio Volpi (1578 e 1587). È attestato per la prima volta nel 1597, quando è visitato dal vescovo Filippo Archinti che ordina di provvederlo di campana. La campana del 1599 porta l'iscrizione "Ora pro nobis" e la figura della Madonna della Neve (Bollettino storico della Svizzera italiana, maggio 1879).*

*La costruzione dell'oratorio è da attribuire ad Antonio Pandolfo di Rovello (Visita mons. Neuroni 1747). I Pandolfi erano una delle due famiglie patrizie, con gli Arigoni (Savosa: festa campestre di beneficenza pro fondo scuole, Savosa 1923). L'oratorio non disponeva né di redditi né di offerte, ad occuparsi della manutenzione dell'edificio e dei paramenti erano i Vicini (visita mons. Ambrogio Torriani, 1678; citazione del documento di fondazione negli atti della visita di mons. Carlo Ciceri nel 1648).*

*La dedicazione a S. Maria di Loreto compare già negli atti della visita dell'Archinti nel 1597 ("S. Maria di Loreto". Così nelle visite successive: 1616 (Archinti), 1626 (Carafino) e 1678 (Torriani). Nella lista di chiese visitate nel 1747 da mons. Agostino Maria Neuroni si trova pure la dedicazione alla Natività di Maria Vergine, ma è probabile che si tratti di un errore del compilatore. Nei restanti documenti legati alle visite si parla più genericamente di S. Maria. Dalla seconda metà dell'Ottocento pare essersi affermata la dedicazione alla Madonna della Neve (Note storiche del 1923 e descrizione della campana dell'oratorio nel BSSI del 1879).*

*L'oratorio faceva parte della cura di S. Lorenzo di Lugano, come S. Lucia di Massagno e altre chiesette della zona. Il nucleo di Rovello faceva invece, fino al 1803, da Comunità a sé stante, indipendente da Savosa e dalle Comunità confinanti.*

L'edificio presentava una navata e una sacrestia. Inizialmente (1597) non era voltato e le pareti non erano intonacate. Si provvide a realizzare la volta, almeno in parte (forse la parte absidale, testudinata, come si dice negli atti della visita mons. Ciceri 1684), la cui presenza fu annotata dal visitatore mons. Neuronni nel 1747, così come quella del pavimento in sasso. L'altare maggiore era ornato e dotato di una bella ancona (visita mons. Carafino 1626). Spesso i presuli invitavano a chiudere le anguste finestre e l'occhio per non farvi entrare volatili (1597, 1678). Nella parte destra vi era un altare dedicato a S. Carlo e una cappella dedicata alla Vergine Maria (visita mons. Carafino 1626). Vicino, una torretta campanaria ospitava la "campanula" (visita Ciceri, 1684).

Nel 1684 vi si celebrava in quaranta giorni festivi grazie alle offerte dei Vicini (visita Ciceri).

Durante la visita del 19 maggio 1709 del rev. Antonio Maspero: "viene descritto come malandato molto. Vi celebra la messa festiva il Rev. A.P. Galeazo, Canonico della Collegiata di Agno, abitante a Lugano".

Visita del 15 giugno 1792 di Monsignor Giuseppe Bertieri: "È in condizioni miserabili: non è custodito, non c'è porta, le finestre sono vani, nessun reddito, suppellettili tollerate, nessuna festività, nessuna "stazione".

Gli atti della visita di mons. Carlo Romanò osservano: "Finalmente anche l'oratorio di Rovello fu trovato in sufficiente buon'ordine"

L'oratorio diroccò a fine gennaio 1886: messo all'asta passò in mani private (Savosa: festa campestre di beneficenza pro fondo scuole, Savosa 1923).

### **Descrizione**

La mappa redatta nel 1858 dal geometra Giovanni Battista Barberini attesta che il piccolo oratorio orientato a est era composto da una navata a pianta rettangolare conclusa da un coro poligonale. Sul lato settentrionale era addossata la sacrestia.

Dell'antico oratorio attualmente si conservano una parte della muratura della facciata principale verso la strada, la parete nord della navata fino un'altezza di ca. 5 m con un cornicione a dentelli e resti di intonaco, l'attacco dell'arco trionfale, il muro dell'abside poligonale (circa un terzo) e una colonnina in laterizio probabilmente appartenente alla struttura dell'altare. La sacrestia è in buona parte conservata. Essa è collegata alla navata da una porta che è stata probabilmente sopraelevata (si veda architrave in pietra posato verticalmente a sinistra della porta).

Ad ora non sono state eseguite delle indagini archeologiche volte a indagare la presenza di resti nel sottosuolo (pavimento, soglia delle porte, fondamenta delle altre pareti, ecc.), che saranno condotte solo in caso di intervento nel sedime.

I proprietari conservano la campana datata 1599 e la tela d'altare (informazione orale fornita dal proprietario [...] all'UBC nel 2004).

### **Valutazione**

I ruderi dell'oratorio di S. Maria di Rovello sono da considerare beni archeologici. Queste vestigia costituiscono infatti l'ultima testimonianza dell'edificio di culto di epoca rinascimentale diroccato nel gennaio del 1886, come attestano le murature conservatesi in alzato (settore di muro della facciata principale; parete nord della navata fino un'altezza di ca. 5 m, decorata con cornicione a dentelli; attacco dell'arco trionfale; muro dell'abside poligonale (conservato circa un terzo) e colonnina in laterizio probabilmente dell'altare), oltre alla sacrestia. Si tratta quindi di un'importante testimonianza per la storia del comune di Savosa.

I ruderi dell'oratorio di S. Maria di Rovello sono paragonabili alle numerose vestigia archeologiche di edifici, infrastrutture e manufatti andati distrutti ancora presenti in Canton Ticino, in parte inglobate in edifici più recenti, in parte conservati nel sottosuolo, protetti quali beni archeologici ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC). Solo a titolo di esempio citiamo: castello dei Ghiriglioni ad Ascona, strutture dell'antico porto di Locarno, antica chiesa di S. Maurizio a Bioggio, resti delle mura cittadine del borgo di Bellinzona, oratorio di S. Materno ad Ascona, castelli di Sigirino e Taverne, insediamento di Prada a Bellinzona, chiesa di S. Giovanni a Gnosca, insediamento di Tremona Castello, ecc.).

I ruderi dell'antico oratorio di Rovello sono pertanto degni di essere protetti ai sensi della LBC.

**b. Scheda del Comune per il mapp. 147**

Il Municipio, analogamente a quanto già fatto per tutti gli altri beni culturali considerati per una tutela LBC (cfr. *Varianti puntuali al PR* adottate dal Consiglio comunale in data 6 giugno 2019 attualmente al vaglio del Consiglio di Stato per approvazione tramite procedura parallela), ha proceduto anche per i Ruderer dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello al mapp. 147 ad un esame dei valori da considerare per il giudizio di qualità ambientale e opportunità di protezione.

Fattori da considerare		Valori guida	
a.	l'esigenza di valorizzazione del paesaggio	da 1 a 10	
b.	il rispetto di spazi e oggetti adiacenti	da 1 a 10	
c.	il valore culturale, storico e/o architettonico dei luoghi e degli oggetti	da 1 a 10	
d.	l'importanza del recupero di questi valori, per gli oggetti specifici e per le loro adiacenze	da 1 a 10	
e.	L'aumento del grado di efficienza degli oggetti dopo gli interventi	da 0 a 5	
f.	il grado di difficoltà degli interventi		da -5 a -1
g.	Il peso dei costi in rapporto ai valori		da -10 a -1

In particolare, per quanto riguarda il mapp. 147, il Municipio è giunto alle seguenti conclusioni:

**Ruderer dell'antico Oratorio di S. Maria a Rovello; mapp 147 nel NUCLEO di ROVELLO; scheda SIBC 31000**

Descrizione/commento dell'UBC: dell'oratorio cinquecentesco attualmente, oltre alla sacrestia che risulta in buona parte conservata (mapp. 147 sub. A), si conservano parti della muratura della facciata, della navata, e del muro dell'abside poligonale.



valori guida attribuiti									commenti - conclusioni
a	b	c	d	e		f	g		
					Totale +				TOTALE
4	5	9	6	?	24	-3	-5	16	<p>I ruderi dell'oratorio di S. Maria di Rovello sono da considerare beni archeologici. Queste vestigia costituiscono infatti l'ultima testimonianza dell'edificio di culto di epoca rinascimentale, come attestano le murature conservatesi in alzato, oltre alla sacrestia. Si tratta di un'importante testimonianza per la storia del comune di Savosa.</p> <p>Includere nei BCL: <b>BCL 25</b>.</p> <p>NORMA SPECIFICA: l'obiettivo principale degli interventi deve essere quello di preservare il manufatto nel suo aspetto attuale nel rispetto della sostanza architettonica e archeologica. In particolare:</p>

										<ul style="list-style-type: none"> <li>• le misure di conservazione e consolidamento dei ruderi non devono modificare la sostanza e l'aspetto architettonico esistenti, favorendo gli interventi di normale manutenzione (sfalcio regolare della vegetazione; consolidamenti puntuali).</li> <li>• di norma, occorre ricorrere allo stesso materiale già presente sul posto, unitamente a malte adeguate a base di calce;</li> <li>• eventuali fasi di scavo, di rimozione del materiale e della vegetazione devono essere preliminarmente annunciate, accompagnate e sorvegliate dal servizio archeologia dell'Ufficio dei beni culturali.</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### ***c. Effetti del vincolo della tutela quale bene culturale locale LBC***

Il vincolo di tutela locale LBC comporta per la proprietaria l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare (art. 23 LBC). Il Municipio tiene a precisare che, nella misura in cui ruderi sono beni culturali di interesse locale protetti ai sensi della LBC, qualsiasi intervento che interessa il sedime in oggetto soggiace inoltre al rispetto degli artt. 25 LBC, 20 RBC. Si ricorda infine la possibilità per il proprietario di beneficiare di un contributo finanziario da parte del Cantone per la conservazione, segnatamente per i costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro del bene protetto (artt. 8 e segg. LBC).

### **4.3 Istituzione del vincolo Attrezzature di interesse pubblico attribuzione AP 2.9 – Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello**

Conseguentemente all'opzione n. 3 scelta dal Municipio l'intero fondo è attribuito alla zona *Zona AP-EP attrezzature e edifici pubblici* così da vincolare nella pianificazione locale le premesse per concretizzare gli obiettivi di fruibilità pubblica del sedime nel rispetto delle preesistenze tutelate. In particolare le nuove disposizioni d'uso del suolo, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione dei ruderi, permetteranno di attuare i necessari interventi di adeguamento alle nuove esigenze di fruibilità pubblica e di valorizzazione del sedime compatibilmente con la tutela della sostanza monumentale presente, rispettivamente di regolare manutenzione.

### **4.4 Modifiche agli atti di PR**

La variante comporta le seguenti modifiche agli atti di PR:

a) Ai piani delle zone, del paesaggio, delle attrezzature pubbliche e del piano di dettaglio del nucleo di Rovello come all'estratto planimetrico riportato sotto.



b) alle NAPR:

- aggiunta all'art. 29 - Beni culturali

**BCL 25 RUDERI DELL'ANTICO ORATORIO DI S. MARIA A ROVELLO, MAPP. 147; N. SCHEDA SIBC 31000: MANUTENZIONE, RESTAURO E VALORIZZAZIONE.**

- aggiunta all'art. 45 - Zona AP-EP attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

**2.9 Ruderì dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello mapp. 147.**

*I ruderì sono beni culturali di interesse locale protetti ai sensi della LBC, di conseguenza qualsiasi intervento che interessa il sedime soggiace al rispetto degli artt. 25 LBC, 20 RBC e 29 NAPR. Oltre agli interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione dei ruderì, sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento alle esigenze di fruibilità pubblica delle restanti componenti del fondo, compatibilmente con la tutela della sostanza monumentale presente.*

- Stralcio art. 34 cpv 6 lett.c – Zona del nucleo tradizionale Nt

**e) 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.~~

## Elementi di coordinamento e osservazioni

Il 3 giugno 2019 il Consiglio comunale adotta le varianti del PR (Messaggio municipale n. 6/2019 del 15 aprile 2019) – procedura tutt'ora in attesa di approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Gli atti relativi alla presente variante di PR, sottoposti al DT per esame preliminare in data 23 aprile 2024, definivano le modifiche normative riferite al palinsesto delle NAPR adottata del Consiglio comunale il 15 aprile 2024 (segnatamente, aggiunta all'art. 41 Beni culturali e all'art. 57 Zona AP-EP attrezzature e edifici pubblici).

Considerato che tale procedura non è ancora stata approvata dal Consiglio di Stato, la presente variante di PR deve necessariamente riferirsi alle NAPR in vigore.

Per questa ragione, senza che ciò comporti delle modifiche di contenuto, dal profilo formale:

- Sono modificati gli articoli 29 e 45 delle NAPR in vigore (corrispondenti ai citati art. 41 e 57 delle NAPR in attesa di approvazione)
  - Sono mantenute le numerazioni (BCL 25 e AP-EP 2.9) già coerenti con le NAPR in fase di approvazione. In questo modo, una volta che entrambe le varianti saranno approvate, le relative numerazioni saranno coerenti e sequenziali
- L'art. 34 cpv. 6 delle NAPR in vigore (zona del nucleo tradizionale, particelle con prescrizioni particolari) contempla anche delle disposizioni (lett. c) relative al mappale n. 147 b.

Nell'ambito della presente variante di PR, per evitare possibili elementi di contraddizione, è quindi necessario stralciare anche l'art. 34 cpv. 6 lett. c delle NAPR in vigore.

- Si tratta di aspetto formale, che era già trattato e risolto nelle NAPR adottate il 3 giugno 2019 e attualmente in fase di approvazione da parte del Consiglio di Stato.

**5. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE****5.1 Acquisizione del sedime**

Si rende necessaria l'acquisizione dell'intero mapp. 147.

**5.2 Costi a carico del Comune per il consolidamento della pianificazione**

Il Municipio ha fatto fatto esperire una stima peritale per valutare il costo dell'acquisizione del sedime, nelle sue condizioni attuali.

Oltre a ciò, i costi necessari per consentire l'accesso e la fruizione pubblica della proprietà sono stati valutati sommariamente e riassunti nella tabella sottostante

	Opere	Costi preventivati in fr.
1	acquisizione sedime, secondo stima peritale in possesso del Municipio	50'000
2	pulizia sommaria del terreno : 20 ore lavoro a 40 fr. più eliminazione	1'000
3	recinzione dell' area lungo i confini privati	1'000
4	sistemazione muro su strada, con formazione di accesso pedonale; a corpo	4'000
5	consolidamento per sicurezza rudere esistente; a corpo	6'000
6	sistemazione del sedime nudo, con formazione prato ; a corpo	8'000
<b>Totale</b>		<b>70'000</b>

La cifra complessiva a carico del Comune per consolidare la misura di PR può dunque essere ipotizzata in una cifra di fr. 70'000.-, comprensiva di oneri d'acquisizione del sedime e della sua sistemazione primaria.

Spese supplementari per eventuali successivi approfondimenti della sistemazione della proprietà saranno oggetto di appositi crediti da autorizzare dal Consiglio Comunale su Messaggi del Municipio. In tale sede, saranno considerati eventuali partecipazioni del Cantone.

**6. INFORMAZIONE PUBBLICA**

Prima che la presente variante sia inoltrata al Consiglio Comunale, il Municipio provvederà a informare la popolazione, per la quale metterà a disposizione, presso la Cancelleria Comunale, il presente Rapporto e la susseguente presa di posizione del Dipartimento del Territorio.

Piero Früh