



## **Avviso di pubblicazione**

### **Variante di PR - Mapp. 147 RFD di Savosa - Zona AP**

### **Partecipazione pubblica – deposito degli atti**

Il Municipio di Savosa nell'ambito della procedura di partecipazione pubblica prevista dagli art. 4 e 5 LST e conformemente alla procedura prevista dall'art. 26 LST e dall'art. 7 RLST, avvisa la popolazione che, richiamata la risoluzione municipale 659/2024 del 20 agosto 2024, ha risolto quanto segue.

1. È ordinato il deposito presso l'Ufficio tecnico comunale (UTC) di Savosa durante il periodo di 30 giorni, dal 28 ottobre 2024 al 26 novembre 2024 degli atti relativi alla variante di PR – Mapp. 147 RFD di Savosa – Zona per attrezzature pubbliche AP – Ruderer dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello e relativo esame preliminare dipartimentale del 24 giugno 2024.
2. Gli interessati possono consultare la documentazione presso l'Ufficio tecnico comunale, Via Cantonale 10, 6942 Savosa, previo appuntamento, durante il periodo di deposito, negli orari di apertura degli sportelli. La documentazione è consultabile anche sul sito comunale [www.savosa.ch](http://www.savosa.ch).
3. Durante il periodo di deposito ogni persona fisica o giuridica e tutti gli enti o organismi interessati dalla pianificazione possono presentare per scritto al Municipio di Savosa, via Cantonale 10, 6942 Savosa le loro osservazioni o proposte. In particolare:
  - a) i cittadini attivi e le persone giuridiche con sede nel Comune;
  - b) i proprietari di terreni;
  - c) le associazioni a scopo ideale o economico;
  - d) i Comuni limitrofi, gli altri Enti pubblici o gli Enti regionali di sviluppo.

**IL MUNICIPIO**

Savosa, 21 ottobre 2024

**Comune di SAVOSA**

**PIANO REGOLATORE**



**VARIANTE concernente il mapp. 147**

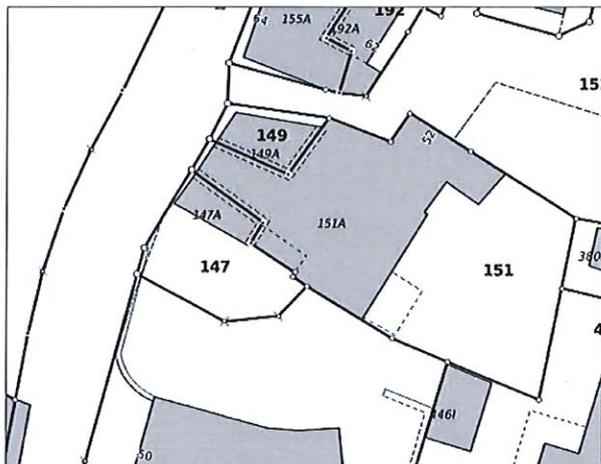
**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**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.

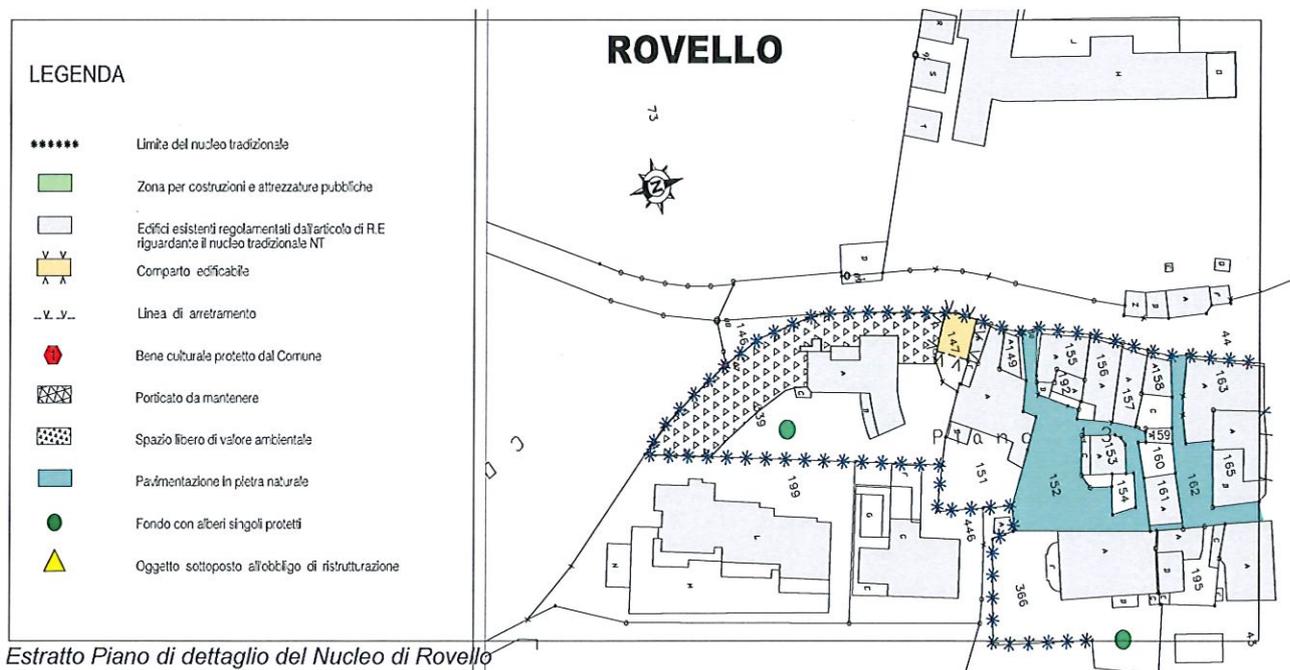


Estratto piano catastale



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. Neuron 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 Loretto". Così nelle visite successive: 1616 (Archinti), 1626 (Carafino) e 1678 (Torriani). Nella lista di chiese visitate nel 1747 da mons. Agostino Maria Neuron 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. Neuronì 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 Ruderì 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:

**Ruderì 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	Totale +	f	g	TOTALE	
4	5	9	6	?	24	-3	-5	16	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.
									Includere nei BCL: <b>BCL 25</b> . 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:



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

**c) 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 Fröh

## Il Dipartimento del territorio

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

concernente il frn 147,

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

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. CONSIDERAZIONI FORMALI

### 2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

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

### 2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

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

- Ufficio dei beni culturali ..... 13.06.2024

## 3. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. CONTENUTO DELLA VARIANTE

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

Più concretamente, il Municipio propone dunque di:

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

#### 5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

##### 5.1. BENE CULTURALE D'INTERESSE LOCALE

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

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

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

## 6. CONCLUSIONI

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

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

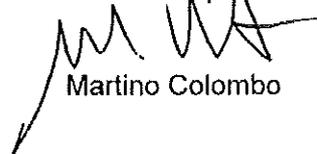
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione  
dello sviluppo territoriale e della mobilità



Martino Colombo

## 7. COMUNICAZIONE

### Invio normale a:

Municipio di Savosa, Via Cantonale 10, 6942 Savosa

### Invio esterno a:

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

### Invio interno a:

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

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

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