

PIANO REGOLATORE DI SAVOSA

NORME DI ATTUAZIONE



A) NORME GENERALI

STESURA DELL'AGOSTO 1995

AGGIORNAMENTO DEL NOVEMBRE 1995

VARIANTE ART. 27 CONSEQUENTE A RICORSO, DEL LUGLIO 2000

VARIANTI CONSEQUENTI ALL'ESAME DEI RICORSI CDS, TRESP, DELL'OTTOBRE 2000

VARIANTE ART. 29BIS DOPO DECISIONE CDS 2554 DEL 28.5.2002

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO IL 12.11.1997

APPROVAZIONE CC 29.1.1996

B) NORME SPECIFICHE PER IL COMPARTO DI VIA SAN GOTTARDO (PP1)

STESURA OTTOBRE 1998

MODIFICHE DECISE D'UFFICIO DA PARTE DEL CDS (Ris. Gov. 1153 DEL 14.3.2001)



INDICE

A – NORME GENERALI	6
CAPITOLO I – NORME INTRODUTTIVE	6
Art. 1 Base legale	6
Art. 2 Scopo, effetti	6
Art. 3 Aspetto estetico e inserimento	6
Art. 4 Componenti	7
Art. 5 Comprensorio	7
CAPITOLO II – NORME EDIFICATORIE GENERALI	8
Art. 6 Condizioni per l'edificazione	8
Art. 7 Definizioni	8
Art. 7bis Lunghezza degli edifici	9
Art. 8 Distanze	9
Art. 9 Allineamenti	12
Art. 10 Supplemento di altezza per la formazione di rampe	12
Art. 10bis Deroghe per le misure delle altezze	12
Art. 11 Piazzali da gioco	13
Art. 12 Area verde	13
Art. 13 Gradi di sensibilità ai rumori	13



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Art. 14 Residenze secondarie	13
Art. 15 Piano di quartiere	14
Art. 16 Fondi a cavallo di due zone	15
Art. 17 Siepi	15
Art. 18 Servitù a favore del Comune per la formazione di aree verdi	15
Art. 19 Comparti soggetti a piano particolareggiato	16
CAPITOLO III – PRESCRIZIONI PARTICOLARI	17
Art. 20 Area forestale	17
Art. 21 Punti di vista	17
Art. 22 Corsi d'acqua	17
Art. 23 Territorio senza destinazione specifica	17
Art. 24 Zona agricola	18
Art. 25 Elementi naturali protetti	18
Art. 26 PN Zona di protezione della natura	18
Art. 27 PP Zona di protezione del paesaggio	19
Art. 28 Piantagione di interesse paesaggistico	20
Art. 29 Beni culturali	20
Art. 29bis Edificio al mapp.53 situato fuori zona edificabile	20
Art. 30 Tutela dei ritrovamenti archeologici	22
Art. 31 Depositi	22
Art. 32 Finalità	23
Art. 33 Zone edificabili	23
Art. 34 Nt zona del nucleo tradizionale	23



Art. 35 Zona R2 Residenziale estensiva	28
Art. 36 Zona R2s Residenziale estensiva con prescrizioni speciali	29
Art. 37 Zona R3a Residenziale semi – estensiva	29
Art. 37bis Zona R3b Residenziale semi – estensiva	30
Art. 38 Zona Rar mista residenziale – artigianale	30
Art. 39 Zona R4 Residenziale semi – intensiva	30
Art. 39 bis Zona R4s Residenziale semi – intensiva con prescrizioni speciali	31
Art. 40 Zona R5s Residenziale intensiva con prescrizioni speciali	31
Art. 41 Zona R6 Residenziale intensiva	31
Art. 42 Visibilità ed accessi	33
Art. 43 Costruzione di strade private	33
Art. 44 Posteggi	34
Art. 45 Zona AP – EP	36
Art. 46 Edificio privato di interesse pubblico EPP	36
Art. 47 Definizione	38
Art. 48 Depositi per rifiuti domestici	38
B - NORME SPECIFICHE PER IL COMPARTO DI VIA SAN GOTTARDO (PP1)	39
Art. 1 Definizione	39
Art. 2 Basi legali	39
Art. 3 Scopi	39
Art. 4 Rapporti con il PR	39
Art 5 Componenti	39



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Art. 6 Rapporti fra i sedimi privati e l'area di uso pubblico	40
Art. 7 Accessi veicolari	41
Art. 8 Quantità edificatorie e regolamentazioni speciali per i comparti	41
8.1 Struttura particellare e trasporto di quantità edificatorie	41
8.2 Comparti A & A2	42
8.3 Comparto A3	43
8.4 Mapp. 33, 45, 200, 223, 563	43
Art. 9 Altezze degli edifici	43
Art. 10 Distanza dai fondi pubblici e privati	43
Art. 11 Destinazione dei fondi	43
Art. 12 Qualità estetiche e funzionali	44
Art. 13 Facoltà di miglioramento qualitativo	45



A – Norme generali

Capitolo I – Norme Introduttive

Art. 1 Base legale

2. 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).
3. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLE), unitamente alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopo, effetti

1. Il Piano regolatore è inteso in particolare a:
 - a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
 - b) realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli art. 1 e 3 della LPT, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
 - c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e 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



Piano Regolatore – Norme di attuazione

dell'aspetto paesaggistico ed in modo particolare dei siti e paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione edilizia cantonale.

Art. 4 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

in scala 1 : 1'000:

- piano del paesaggio;
- piano delle zone;
- piano del traffico;
- piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico;
- piano indicativo dei servizi pubblici;

in scala 1 : 500:

- piano di dettaglio dei nuclei di Savosa e Rovello;

b) delle presenti norme d'attuazione;

c) dell'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile.

Inoltre, a titolo indicativo:

- del rapporto di pianificazione;
- del programma di realizzazione

Art. 5 Comprensorio

Il PR e le relative norme d'attuazione disciplinano l'aspetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico del territorio giurisdizionale del Comune di Savosa



Capitolo II – Norme edificatorie generali

Art. 6 Condizioni per l'edificazione 1. 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 (giusta gli art. 67 e 77 LALPT);
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale

Art. 7 Definizioni 1. **Definizioni contenute nella Legge edilizia**

Per la definizione dell'indice di sfruttamento (I.s.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.

2. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita; essa vale sia per le nuove costruzioni che per ricostruzioni ed interventi di ampliamento.

La linea di arretramento si applica per edifici ed impianti che sporgono dal terreno; non costituisce vincolo invece per piccoli manufatti quali recinti, pergolati, ecc., alla condizione che non siano pregiudicate le condizioni di sicurezza del traffico.

3. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale artigianale o commerciale;
- non superino:



Piano Regolatore – Norme di attuazione

- l'altezza massima di m 3.00 (gronda e/o colmo), misurata dal terreno sistemato;
- la lunghezza di facciata di m 6.00. Per posteggi coperti, non chiusi lateralmente, il Municipio può concedere una lunghezza maggiore.
- La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

Art. 7bis Lunghezza degli edifici

1. La lunghezza degli edifici deve essere conformata alle caratteristiche dei siti e delle edificazioni esistenti nelle diverse zone.
2. Salvo eccezioni giustificate da progetti particolarmente qualificati, vengono in particolare fissati i seguenti limiti per le lunghezze delle facciate:
 - Zone R2 e R2s: $l_{max} = 15$ m.
 - Zone R3 : $l_{max} = 25$ m.
3. Per lunghezza di facciata s'intende il lato più lungo del rettangolo nei quali si iscrivono gli edifici; non si considerano le parti arretrate oltre 10 metri rispetto ad un lato

Art. 8 Distanze

1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.

2. Deroghe alla distanza da confine

Convenzione tra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone alla condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma a proprio carico la maggiore distanza, in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

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

3. Distanza tra edifici

la distanza tra due edifici situati su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso;

verso edifici su fondi contigui, sorti prima dell'entrata in vigore del PR approvato dal Consiglio di Stato il 3 marzo 1978, deve essere rispettata una distanza minima di m 6.00, ritenuto che sia comunque ossequiata quella minima da confine stabilita dalle prescrizioni di zona (v. art. 32 e segg. NAPR);

la distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere di almeno m 6.00; questa disposizione non si applica nella zona Nt (nucleo tradizionale) e tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie. Per quanto concerne la distanza tra edifici all'interno di un piano di quartiere si rimanda all'art. 15 NAPR.

4. 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'indice di sfruttamento, l'area verde minima e l'altezza massima della costruzione rispettino i parametri urbanistici stabiliti dal PR per la zona alla quale la particella è stata assegnata.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

5. Distanze dall'area pubblica

Strade e piazze

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

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 7.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio stradale (compreso marciapiede);
- m 4.00 dalla mezzeria delle strade pedonali e dei sentieri.

Per le sporgenze oltre le linee di arretramento valgono le stesse regole applicabili per la misura delle distanze dai confini. L'altezza dal marciapiede o dal campo stradale di corpi sporgenti deve rispettare le prescrizioni della legge cantonale sulla costruzione e manutenzione delle strade.

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.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopraccitati in caso di trasformazione, riattamento o sovrelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia garantita la sicurezza del traffico.

Per le distanze dalla strada cantonale sono riservate le competenze del Dipartimento.

Impianti pubblici

La distanza di una costruzione verso un'area riservata per costruzioni o attrezzature pubbliche deve essere uguale a quella da confine prescritta dalle disposizioni di zona.

6. Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 m dal limite del bosco indicato nel piano d'accertamento forestale.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente



Piano Regolatore – Norme di attuazione

inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di 6.00 m.

7. Distanza dai corsi d'acqua

Dal filo esterno degli argini dei corsi d'acqua, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti, deve essere mantenuta una distanza di almeno m 6.00.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso delle autorità cantonali competenti.

8. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a conine oppure arretrate dallo stesso di almeno m 1.50. Verso edifici principali ubicati sui fondi contigui devono rispettare le seguenti distanze minime:

- m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4.00 da edifici esistenti con aperture.

Con l'accordo del confinante, queste misure possono essere ridotte.

Art. 9 Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone sia diversa.

Art. 10 Supplemento di altezza per la formazione di rampe

Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei viene concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata. Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

Art. 10bis Deroghe per le misure delle altezze

Il Municipio può derogare alle regole speciali introdotte nelle presenti NAPR circa il modo di misurare le altezze dei fabbricati – applicando le norme della L.E. quando:

- Causa caratteristiche particolari del terreno (pendenze, muri di sostegno) esse inducano a sistemare il terreno con effetti deturpanti;
- Il rispetto delle regole speciali (in particolare dell'obbligo di riferirsi alle quote stradali) si riveli sproporzionatamente



Piano Regolatore – Norme di attuazione

penalizzante per l'edificazione, tenuto conto anche delle edificazioni o delle possibilità edificatorie dei fondi vicini

Art. 11 Piazzali da gioco

Per le abitazioni con più di 6 appartamenti, deve essere prevista una superficie idonea di terreno, discosta dal traffico, pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione da riservare e da sistemare a zona ricreativa e di svago per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago risultasse oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo sostitutivo, in conformità all'art. 12 cpv.3 RLALPT.

Art. 12 Area verde

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
4. Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata ma possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata a RF. Essa non potrà in nessun caso servire a posteggio, deposito o simili.
5. Le superfici minime dell'area verde" sono specificate nelle prescrizioni di zona.
6. Per le abitazioni di cui all'art. 11, parte dell'area verde" può essere adibita a parco da gioco.

Art 13 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, Zp, R3, R2 e R2s è attribuito il grado di sensibilità fonica II; fanno eccezione i comparti indicati sui piani in scala 1 : 1'000 con raster a righe, delimitati da una serie di freccette, 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. 14 Residenze secondarie

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.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

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.

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

2. 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.
3. La norma del cpv. 1 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. Il Municipio può, in casi eccezionali, 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) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
 - d) la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

Art. 15 Piano di quartiere

1. In tutte le zone edificabili (esclusa la zona Nt) è data facoltà di procedere a progettazioni nella forma del piano di quartiere (art. 56 LALPT) e di usufruire delle condizioni speciali previste nel presente articolo, quando la superficie del fondo (o quella complessiva dei fondi contigui inclusi nel progetto) raggiunge un'area di almeno m 5'000.
2. Devono essere osservate le seguenti condizioni:
 - a) il complesso deve essere realizzato globalmente secondo programma;
 - b) l'edificazione deve tendere ad un assieme unitario, impostato sul corretto inserimento urbanistico ed ambientale;
 - c) per la sua qualità architettonica, urbanistica o di altra



Piano Regolatore – Norme di attuazione

natura il progetto deve contenere apprezzabili vantaggi di interesse generale.

3. Per edificazioni secondo il piano di quartiere l'indice di sfruttamento può essere aumentato del 15% rispetto al valore massimo stabilito dalle disposizioni di zona del PR.
4. Possono essere concesse maggiori altezze; in questo caso le distanze dai confini e dagli edifici ubicati sui fondi contigui dovranno essere proporzionalmente aumentate in ragione di m 0.30 per ogni metro o frazione di maggiore altezza rispetto a quella massima stabilita da PR.
5. I rapporti planivolumetrici fra i diversi edifici progettati all'interno del piano di quartiere sono giudicati nell'esame di qualità dello stesso; di conseguenza, non sono prefissate misure minime.
6. Le concessioni suddette possono essere rilasciate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune nel rispetto dei presupposti di base per un piano di quartiere.

Art. 16 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, ed a condizione che l'indice di sfruttamento sia proporzionale a quello delle due zone.

Art. 17 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 2.50 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.

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.

Art. 18 Servitù a favore del Comune per la formazione di aree verdi

1. Lungo i tratti di strada da arredare con aree verdi – indicati sui piani – il Comune ha la facoltà di provvedere alla realizzazione di aree verdi nell'area compresa tra il confine stradale e la linea di arretramento per edifici.
2. Le aree gravate da servitù restano di proprietà privata. Salvaguardata la possibilità della formazione di aree verdi,



Piano Regolatore – Norme di attuazione

l'area gravata da servitù rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato, in particolare essa può essere conteggiata nell'indice di sfruttamento e nell'area verde e utilizzata per la formazione di accessi privati, pedonali o veicolari.

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

Art. 19 Comparti soggetti a piano particolareggiato

1. I comparti di via S. Gottardo e di Rovello - Sotto Campi, evidenziati con raster quadrettato sui piani in scala 1 : 1'000, sono soggetti a piano particolareggiato (ai sensi degli art. 54 e 55 LALPT).
2. Fino alla loro entrata in vigore valgono le seguenti disposizioni transitorie:
 - interventi di manutenzione straordinaria e di trasformazione degli edifici esistenti come anche di sistemazione esterna sono ammessi se non pregiudicano la realizzazione degli obiettivi pianificatori proposti per i rispettivi comparti;
 - nuove costruzioni e impianti, come anche la ricostruzione e l'ampliamento di edifici esistenti sono in linea di principio vietati. Essi possono essere autorizzati in via eccezionale - sentito il preavviso dell'autorità cantonale competente - quando il progetto di edificazione rispetta le prescrizioni del PR vigente e, inoltre, si integra nelle soluzioni planivolumetriche e urbanistiche proposte dallo studio in corso.



Capitolo III – Prescrizioni particolari

A Piano del paesaggio

Art. 20 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo.
2. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con una linea nera tratteggiata ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv 2 LFo.
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
4. Se in seguito ad accertamento (relativo a superficie non a contatto con la zona edificabile) l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale Area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 21 Punti di vista

Per la protezione del panorama il Piano indica alcune tratte stradali con punti panoramici da rispettare e valorizzare.

A questo scopo il Municipio ha la facoltà di imporre maggiori distanze tra gli edifici - fino alla misura massima di m 12.00 come anche le restrizioni alla piantagione di siepi e di alberi d'alto fusto o di impianti e accessori che potrebbero pregiudicare l'esistente visuale.

Art. 22 Corsi d'acqua

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni degli Uffici cantonali delle arginature, della protezione natura e della caccia e pesca.

Art. 23 Territorio senza destinazione specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Art. 24 Zona agricola

1. La zona agricola comprende le superfici per l'avvicendamento colturale e i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 25 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:
 - 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.

Il piano del paesaggio segnala i fondi sui quali sono presenti alberi protetti.

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Deroche possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.
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. 26 PN Zona di protezione della natura

1. Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico. I loro contenuti sono integralmente protetti.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

2. Nelle zone 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.
3. La gestione delle zone 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.
4. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:
PN 1: corso d'acqua del Parco di Vira
5. Normative particolari:
PN 1 Per questa zona vige l'obbligo di ripristino ad una situazione seminaturale più confacente alle sue funzioni. In particolare deve essere previsto:
 - 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. 27 PP Zona di protezione del paesaggio

1. La zona di protezione del paesaggio ha lo scopo di salvaguardare l'immagine del fronte meridionale del nucleo di Savosa e dei boschetti che circondano i roccoli di Maggio e Campagna.
2. Questa zona è inedificabile.

Lo stato fisico e la morfologia del terreno devono essere mantenuti; in particolare sono vietati i muri di cinta, scavi o depositi di materiale che possono alterare le caratteristiche originarie.

Per la zona sottostante il nucleo di Savosa è auspicato il mantenimento dell'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. E' permessa la formazione di balze, senza muri, atte a ricevere gli impianti di nuovi vigneti.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Art. 28

Piantagione di interesse paesaggistico

Come piantagione di interesse paesaggistico il Piano segnala la fascia vegetativa impiantata sui mappali nn 106 e 108 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. 29 Beni culturali

1. I beni culturali (non iscritti nell'elenco cantonale) sono indicati sul Piano con un cerchietto rosso. Essi sono:

1. Chiesa di S. Maria Annunziata, con affresco sulla facciata e meridiana del 1714
2. Roccolo in località Prà Maggio
3. Roccolo in località Campagna
4. Portali ad arco di Rovello

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante degli oggetti segnalati.

3. Il Municipio può prescrivere le misure necessarie per la loro decorosa conservazione.

Art. 29bis Edificio al mapp.53 situato fuori zona edificabile

1. L'edificio esistente sul mappale 53 è designato quale "edificio già trasformato" ai sensi delle direttive inerente gli edifici fuori delle zone edificabili. Esso può essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno) e di recupero, a scopo residenziale, di parti dell'edificio allo stato originale. Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni del paragrafo seguente.

2. Norme edilizie:

Sono da osservare le seguenti modalità d'intervento:

- a) Volumetria

Gli interventi devono tendere al mantenimento degli



Piano Regolatore – Norme di attuazione

elementi costruttivi originari, in particolare per quanto concerne i muri di facciata.

Muri in pietra possono essere intonacati solo se risultano in precario stato di conservazione.

b) Facciate e aperture

Di regola finestre e prese di luce vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie.

Nuovi balconi non sono ammessi.

c) Tetti

In generale non può essere modificata la geometria del tetto. La pendenza delle falde e le sporgenze delle gronde devono riflettere quella originaria e adeguarsi alle caratteristiche della regione. In caso di rifacimento del tetto sono ammesse, come materiale di copertura, le tegole laterizie rosse piane (tipo marsigliese) e i coppi.

Sono vietati gli squarci nelle falde e la posa di lucernari.

d) Ampliamenti

Non sono ammessi.

3. Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali.

La formazione di terrapieni e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alla costruzione non sono di regola ammessi. Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

4. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sull'edificio e sui terreni annessi allo stesso sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione di una domanda di costruzione comprende:



Piano Regolatore – Norme di attuazione

- Il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- I piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1 : 50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) sull'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

5. Fino alla messa in atto di tutte le misure prevista dalla scheda 8.5 del PD, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione, l'inventario e la classificazione dell'edificio n.3 nella categoria degli edifici già trasformati, non sancisce il diritto a poter realizzare gli interventi ammessi ai sensi del cap. 1 che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

Art. 30 Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. I contenuti archeologici sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici, del gennaio 1942.
2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere poiché nessuno possa manomettere i ritrovamenti e darne immediatamente comunicazione al Municipio o all'ufficio cantonale dei monumenti storici, del Dipartimento del territorio.

Art. 31 Depositi

1. 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.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

B Piano delle zone

Art. 32 Finalità La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 33 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 semi - estensiva R3a
- zona residenziale semi - estensiva R3b
- zona mista residenziale artigianale Rar
- zona residenziale semi - intensiva R4
- zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali R5s
- zona residenziale intensiva R6

Art. 34 Nt zona del nucleo tradizionale 1. 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. Nella zona Nt - per la quale sono vincolanti i piani di dettaglio in scala 1 : 500 - le utilizzazioni ammesse sono di tipo residenziale, commerciale ed artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

3. 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



Piano Regolatore – Norme di attuazione

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.

4. Interventi ammessi

Nella zona Nt sono ammessi i seguenti tipi di intervento, anche cumulativi, indirizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale:

- La trasformazione edilizia per consentire il cambiamento di destinazione degli edifici e la valorizzazione della loro sostanza.
- L'ampliamento

Il Municipio può autorizzare contenuti aumenti di volumetria quando questi consentono 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

E' permessa la demolizione - senza obbligo di ricostruzione di edifici o di loro parti in palese stato di rovina o di elementi successivamente aggiunti, alla condizione che non ne risulti danno all'integrità ambientale del tessuto edilizio.

- La demolizione con ricostruzione

E' ammessa la demolizione con immediata ricostruzione di edifici o di 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 l'uso di 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



Piano Regolatore – Norme di attuazione

rispettata.

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

5. Modalità d'intervento

a) muri

i muri di facciata e i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina;

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) aperture

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

e) loggiati

i loggiati sono da mantenere; è permessa la loro chiusura con pannelli vetrati alla condizione che i serramenti risultino ar-



Piano Regolatore – Norme di attuazione

retrati rispetto al filo di facciata.

f) 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 adeguano 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.

g) Balconi

La formazione di nuovi balconi è ammessa alla condizione che essi si inseriscano nel disegno della facciata e nel contesto ambientale del nucleo sia per l'uso di materiali che per l'espressione architettonica.

6. 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:

nucleo di Savosa

a) fondo mappale n 115

- 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

Considerata l'importanza ambientale del fronte che include la chiesa e la facciata del sub. A deve essere ristrutturato con un nuovo disegno di facciata l'esistente corpo di fabbrica (sub. F), attualmente adibito ad autorimessa. L'intervento di risanamento dovrà essere completato prima che inizi la costruzione del comparto



Piano Regolatore – Norme di attuazione

edificabile.

Compatibilmente con le esigenze architettoniche (aperture) l'edificio esistente (sub. F) potrà essere adibito ad attività artigianali e di servizio.

b) 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

nucleo di Rovello

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.

7. Porticati, passi pedonali

I porticati e passaggi pedonali coperti segnalati sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1 : 500 devono essere mantenuti.

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

8. Spazi liberi

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

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.

9. Distanze dai confini privati

Tutti gli interventi - salvo quelli che riprendono allineamenti, distanze e altezze preesistenti - devono rispettare le seguenti



Piano Regolatore – Norme di attuazione

distanze minime:

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

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

10. 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, facendo uso delle deroghe previste dall'art. 44 NAPR e prelevando il contributo sostitutivo ivi previsto.

11. Contributi al 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.

Il Comune provvederà alla pavimentazione con pietra naturale delle tratte indicate sui piani di dettaglio.

Art. 35 Zona R2 Residenziale estensiva

Nella zona R2 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale e commerciale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo	0.50
Superficie minima di area verde (rispetto alla superficie edificabile del fondo)	45%
Altezza massima degli edifici	m 7.50
Altezza massima degli edifici al colmo	m 9.50



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è sempre misurata a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzeria della costruzione.

Per terreni con pendenza superiore al 30% (riferita alla mezzeria della costruzione, sulla scorta di una sezione ufficiale) è concesso un supplemento di altezza di m 1.50 sulla facciata a valle dell'edificio.

Distanza minima dai confini m 3.50

Art. 36 Zona R2s Residenziale estensiva con prescrizioni speciali Nella zona R2s sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo 0.40

Superficie minima di area verde

(rispetto alla superficie edificabile del fondo) 50%

Altezza massima degli edifici m 7.50

Altezza massima degli edifici al colmo m 9.50.

Distanza minima dai confini m 3.50

Art. 37 Zona R3a Residenziale semi – estensiva Nella zona R3a sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo 0.70

Superficie minima di area verde

(rispetto alla superficie edificabile del fondo) 45%

Altezza massima degli edifici m 10.50

Altezza massima degli edifici al colmo m 12.50

Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è sempre misurata a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzeria della costruzione.

Per terreni con pendenza superiore al 30% (riferita alla mezzeria della costruzione, sulla scorta di una sezione ufficiale) è concesso un supplemento di altezza di m



Piano Regolatore – Norme di attuazione

1.50 sulla facciata a valle dell'edificio.

Distanza minima dai confini m 4.50

Art. 37bis Zona R3b Residenziale semi – estensiva

Per la zona R3b valgono le prescrizioni di cui all'art. 37 NAPR, tuttavia con:

Indice di sfruttamento massimo 0.60

Art. 38 Zona RAr mista residenziale – artigianale

Nella zona RAr sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo 0.80

Superficie minima di area verde

(rispetto alla superficie edificabile

del fondo) 40%

Altezza massima degli edifici m 11.00

Altezza massima degli edifici al colmo m 13.00

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 m dal ciglio di via S. Gottardo.

Per i fabbricati, o loro parti, che sorgono più a valle di 40.00 m 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.

Distanza minima dai confini m 4.50

Art. 39 Zona R4 Residenziale semi – intensiva

Nella zona R4 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo 0.90

Superficie minima di area verde

(rispetto alla superficie edificabile

del fondo) 40%



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Altezza massima degli edifici m 13.50

Altezza massima degli edifici al colmo m 15.50

Per i fondi confinanti con la strada cantonale l'altezza massima dei fabbricati è sempre misurata a partire dalla quota dell'antistante ciglio stradale, in corrispondenza della mezzeria della costruzione.

Distanza minima dai confini m 5.00

**Art. 39 bis 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. 15.00 nella direzione parallela all'arretramento stradale

**Art. 40 Zona R5s
Residenziale
intensiva con
prescrizioni
speciali**

Nella zona R5s sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.

Indice di sfruttamento massimo 1.20

Superficie minima di area verde

(rispetto alla superficie edificabile

del fondo) 40%

Altezza massima degli edifici m 16.30

Altezza massima degli edifici al colmo m 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.

Distanza minima dai confini m 5.50

**Art. 41 Zona R6
Residenziale
intensiva**

Nella zona R6 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, commerciale e artigianale. Si richiamano gli art. 13 e 14 NAPR.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

Indice di sfruttamento massimo	1.40
Superficie minima di area verde (rispetto alla superficie edificabile del fondo)	40%
Altezza massima degli edifici	m 19.20
Altezza massima degli edifici al colmo	m 21.00
Distanza minima dai confini	m 6.00



C Piano del traffico

Art. 42 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 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 4.00 dal filo esterno del campo stradale l'accesso deve avere una pendenza massima non superiore al 5%.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio lungo le strade di servizio per i casi di rigore, nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

Art. 43 Costruzione di 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.
3. 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.
4. Strade private di lottizzazione aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza minima di m 4.00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazza di scambio e di giro.
5. A seconda 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 m 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione minima viabile di m 5.20.
6. 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



Piano Regolatore – Norme di attuazione

zone previste dal PR.

Art. 44 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 8 letti;
 - i) 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. Deroche 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 di un posteggio all'aperto compreso il valore del terreno.

La realizzazione di autorimesse (box, garage) indipendenti è ammessa quando queste hanno una diretta relazione con le esigenze residenziali e di lavoro di edifici ubicati sullo stesso fondo o su fondi contigui.



Piano Regolatore – Norme di attuazione

3. Il Municipio può vietare la formazione di posteggi che non siano al servizio diretto di edifici posti sullo stesso sedime o nelle immediate vicinanze.
 - 3.1 Nel suo giudizio, il Municipio tiene conto delle necessità del quartiere interessato, nonché delle sue condizioni di viabilità e di immissioni.



D Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Art. 45 Zona AP – EP Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico.

Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio, sentito il parere delle autorità cantonale competenti, stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche legate all'utilizzazione dell'impianto, nonché delle caratteristiche delle zone circostanti.

Art. 46 Edificio privato di interesse pubblico EPP

A) Mappale 248 – Casa di riposo Santa Maria

1. La zona, indicata sul piano con strisce di colore verde, comprende il fondo mappale n 248 attualmente occupato dalla casa di riposo Santa Maria.
2. 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.
3. Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie.
 - indice di sfruttamento massimo 0.90
 - area verde minima 45%
 - altezza massima: l'altezza massima delle parti aggiunte e di quelle nuove dovrà adeguarsi a quella degli stabili esistenti.

distanza minima da confine: 6.00 m

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

B) Mappale 296 – Centro diurno per anziani

5. Il mappale è riservato per un centro diurno per anziani, realizzato dai privati con l'eventuale partecipazione pubblica.
6. In ogni caso, il programma edilizio deve esser concordato con



Piano Regolatore – Norme di attuazione

il Municipio, al quale devono essere sottoposte le modalità principali per la conduzione dell'esercizio.

7. Le condizioni di accoglienza devono privilegiare i cittadini del Comune di Savosa.
8. date queste premesse, alla struttura privata è riconosciuto un ruolo di interesse pubblico; finché tale ruolo viene svolto, sono concessi i seguenti parametri edilizi:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.90
 - superficie minima di area verde: (rispetto alla superficie edificabile del fondo 40%
 - altezza massima degli edifici m. 13.50
 - altezza massima degli edifici al colmo: m. 15.50
 - (le altezze sono misurate dal terreno naturale esistente, con facoltà di adattamento dello stesso per +/- 50 cm.)
 - distanza minima dai confini: m. 5.00



E Piano dei servizi pubblici

Art. 47

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. 48 Depositi per rifiuti domestici

Per ogni nuovo edificio con più di 4 appartamenti è obbligatorio l'uso di appositi carrelli contenitori per il deposito dei rifiuti domestici. A questo fine deve essere riservato e sistemato uno spiazzo sufficientemente grande su area privata, in posizione comoda per il servizio di raccolta e possibilmente schermato alla vista.



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1
Norme di attuazione

B - Norme specifiche per il comparto di via San Gottardo (PP1)

- Art. 1
Definizione** Il Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo (in seguito designato P.P.1) determina l'utilizzazione del suolo all'interno del territorio che , nel piano regolatore di Savosa , e' indicato con un reticolo e con la denominazione P.P.1.
- Art. 2 Basi legali** Basi legali del P.P. sono le legislazioni cantonali in applicazione della LFPT .
- Art. 3 Scopi** Il P.P.1 si prefigge di :
- favorire la realizzazione di un quartiere urbano con caratteristiche il più possibile unitarie , qualificato nell'aspetto volumetrico e estetico cosi' come nelle componenti funzionali
 - attirare nuovi insediamenti di carattere commerciale e amministrativo
 - assegnare alla fruizione pedonale ampi spazi opportunamente arredati
 - delimitare chiaramente le aree veicolari
 - realizzare un certo numero di posteggi pubblici concentrati , in modo da favorire l'allontanamento di quelli privati non idonei all'immagine del quartiere .
- Art. 4 Rapporti con il PR**
1. Il P.P.1 e' una componente del PR di Savosa .
 2. Per quanto non in contrasto con il P.P.1 sono applicabili le norme di attuazione del PR e il Regolamento edilizio.
- Art 5
Componenti** Il P.P.1 si compone :
- A) di rappresentazioni grafiche vincolanti , in scala 1 : 500 ,



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1 Norme di attuazione

ossia :

1. piano delle edificabilità
2. piano del traffico , AP-EP ed altri vincoli
3. piano delle espropriazioni e rettifica confini

B) delle presenti norme

C) a titolo indicativo , del rapporto di pianificazione .

Art. 6 Rapporti fra i sedimi privati e l'area di uso pubblico

1. 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. Verso l'area pubblica sono da rispettare le linee di edificazione indicate nei piani , e precisamente :

2.1 le linee di arretramento , definite dalla LE

2.2 le linee di costruzione : sono le linee lungo le quali devono obbligatoriamente essere allineate le facciate ; avanzamenti e arretramenti delle facciate sono accettati se giustificati sul piano architettonico e funzionale e se non risulta compromessa la continuità prospettica dell'allineamento

2.2.1 le linee di costruzione con obbligo di edificazione lungo tutta l'estensione della linea indicata nei piani e per tutta l'altezza dei fabbricati

2.2.2 le linee di costruzione come a 2.2.1 , con obbligo di contiguità verso i confini privati , cioè con l'obbligo di costruire fino a confine della particella e di accettare la costruzione in contiguità sul fondo confinante .

3. Deroghe alle linee di edificazione.

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



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1 Norme di attuazione

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

3.1 Il Municipio promuove la rimozione degli impedimenti di natura privata – segnatamente servitù iscritte prima del 31.12.'97 – che non permettano il rispetto delle linee di costruzione, in particolare, presta la propria opera di mediazione fra i privati interessati. Nei casi estremi, esso può concedere le deroghe necessarie per consentire l'edificabilità dei fondi.

4. Nelle aree che nel piano del traffico sono designate come “ pedonali “ e sono contrassegnate da un reticolo quadrettato e' 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 .

4.1 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

4.2 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 .

Art. 7 Accessi veicolari

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

Art. 8 Quantità edificatorie e regolamentazioni speciali per i comaprti

8.1 Struttura particellare e trasporto di quantità edificatorie

Per le questioni relative ai cambiamenti della struttura particellare , al trasporto delle quantità edificatorie ecc. , richiamato il rispetto delle finalità di valorizzazione urbana del P.P. , si rimanda alla LE



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1 Norme di attuazione

8.2 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 P.P., secondo le indicazioni della tabella sottostante.

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

8.2.1 Prescrizioni particolari per il mappale 10.

- a) Fin quando il mappale 10 continua ad essere adibito ad esercizio di ristorazione aperto al pubblico, con il mantenimento delle attuali caratteristiche fondamentali, gli edifici esistenti possono essere riattati e migliorati per renderli meglio adatti alla funzione di servizio pubblico, anche in deroga alle linee di edificazione e agli altri obblighi inseriti nel piano: a tale scopo possono essere concessi piccoli ampliamenti, compresi gli innalzamenti, se viene dimostrata la necessità oggettiva e se vengono adottate soluzioni di progetto e di realizzazione consoni allo scopo di valorizzazione dell'esercizio.

La volumetria esistente può essere aumentata fuori terra fino ad un massimo del 10%; le altezze possono essere aumentate al massimo di m. 2,50.

- b) Nel caso di cambiamento di destinazione, il mappale è attribuito a tutti gli effetti al comparto A e alle prescrizioni indicate nei piani.
- c) In tutti i casi, la vegetazione esistente deve essere salvaguardata e, se del caso, sostituita con essenze adatte.



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1 Norme di attuazione

8.3 Comparto A3

Il comparto A3 è sottoposto al rispetto di :

- un indice di sfruttamento massimo pari a 1,4
- un'area verde minima pari al 30%

8.4 Mapp. 33, 45, 200, 223, 563

Sono attribuiti a tutti gli effetti alla zona R4 di PR .

Art. 9 Altezze degli edifici

Il piano delle edificabilità fissa le altezze degli edifici – da misurare secondo la L.E. – assegnando delle quote assolute rispetto al livello del mare .

Fanno eccezione i mappali assegnati alla zona R4, che devono rispettare le altezze fissate dal PR per la zona R4

- 9.1 Nel comparto A, gli edifici possono raggiungere l'altezza massima corrispondente a m. 403,00 sul livello del mare .
- 9.2 Nel comparto A2, deve essere raggiunta obbligatoriamente la quota di m. 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.
- 9.3 Nel comparto B deve essere raggiunta obbligatoriamente la quota di m 387,50 s. l.m. almeno lungo i fronti prospicienti le strade.

Art. 10 Distanza 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 & B : quelle valide per la zona R6 del PR ;
- per i comparti A3 & R4: quelle valide per la zona R4 del PR .

Sono richiamate le deroghe particolari di cui all'art. 6.3.

Art. 11 Destinazione 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. 39 NAPR.



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1
Norme di attuazione

**Art. 12 Qualità
estetiche e
funzionali**

Il Municipio , d'intesa con le competenti Autorità cantonali , svolge opera di consulenza e di verifica affinché' la progettazione e la realizzazione di ogni intervento siano aderenti agli scopi del Piano.



Piano Particolareggiato della zona di Via San Gottardo PP1 Norme di attuazione

Art. 13 Facoltà di miglioramento qualitativo

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 rispettano gli interessi privati dei vicini, il Municipio e' autorizzato a concedere eventuali modifiche

- alle linee di costruzione
- agli obblighi di contiguità .