

Piano regolatore del

COMUNE DI  
**ROVIO**



**NORME DI ATTUAZIONE**

**DOCUMENTO CONFORME ALLA RIS. CdS n. 916  
del 19 febbraio 2020**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**



<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile .....	1
Art. 2	Comprensorio .....	1
Art. 3	Componenti .....	1
Art. 4	Obiettivi del PR .....	2
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>A)</b>	<b>Prescrizioni d'edificazione .....</b>	<b>3</b>
Art. 5	Definizioni .....	3
Art. 6	Distanze .....	4
Art. 7	Allineamenti .....	6
Art. 8	Altezze .....	6
<b>B)</b>	<b>Arredo degli spazi esterni .....</b>	<b>7</b>
Art. 9	Aree verdi, alberature e aree di rispetto .....	7
Art. 10	Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta .....	7
<b>C)</b>	<b>Misure promozionali .....</b>	<b>8</b>
Art. 11	Piani di lottizzazione .....	8
Art. 12	Piano di quartiere PQ .....	9
Art. 13	Alloggi a pigione moderata .....	11
Art. 14	Promozione della residenza primaria .....	11
<b>D)</b>	<b>Aspetti particolari .....</b>	<b>12</b>
Art. 15	Protezione dalle immissioni foniche .....	12
Art. 16	Energia .....	13
Art. 16 a	Zona di protezione delle acque di superficie .....	13
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>14</b>
<b>A)</b>	<b>Paesaggio .....</b>	<b>14</b>
Art. 17	Edifici e impianti fuori zona edificabile .....	14
Art. 17 a	Zona di protezione delle acque di superficie .....	18
Art. 18	Zona forestale .....	18



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

Art. 19	Zona agricola .....	19
Art. 20	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile .....	19
Art. 21	Zone di pericolo .....	19
Art. 22	Zone di protezione del paesaggio ZPP .....	20
Art. 23	Zone di protezione della natura ZPN .....	20
Art. 24	Elementi naturali protetti EN .....	21
Art. 25	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone .....	22
Art. 26	Protezione del verde .....	22
Art. 27	Punti panoramici .....	23
Art. 28	Aree di rispetto .....	23
Art. 29	Beni culturali .....	23
Art. 30	Beni archeologici e zone d'interesse archeologico .....	24
Art. 31	Manutenzione dei terreni .....	24
<b>B)</b>	<b>Zone edificabili .....</b>	<b>25</b>
Art. 32	Zone oggetto di Piano particolareggiato PP .....	25
Art. 33	Zona residenziale estensiva RE .....	26
Art. 34	Zona alberghiera ZA .....	27
Art. 35	Zona speciale grotti Zg .....	28
Art. 36	Prescrizioni complementari per i PQ obbligatori .....	29
<b>C)</b>	<b>Traffico .....</b>	<b>30</b>
Art. 37	Posteggi .....	30
Art. 38	Accessi verso l'area pubblica .....	31
Art. 39	Strade private per autoveicoli, pavimentazioni .....	31
<b>D)</b>	<b>Servizi tecnologici .....</b>	<b>32</b>
Art. 40	Piano dei servizi pubblici .....	32
<b>E)</b>	<b>Edifici e attrezzature d'interesse pubblico .....</b>	<b>32</b>
Art. 41	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP .....	32
Art. 42	Zona per edifici privati d'interesse pubblico EPp .....	33
<b>E)</b>	<b>Deroghe .....</b>	<b>34</b>
Art. 43	Deroghe .....	34



## ELENCO ABBREVIAZIONI

AP	Zona attrezzature pubbliche	LRPT	Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni
CBN	Commissione cantonale delle bellezze naturali	Lstr	Legge cantonale sulle strade
DLBN	Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio	LTagr	Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo
EAP	Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico	OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
ED	Economie domestiche	PCi	Protezione civile
EFZE	Edifici fuori zona edificabile	PD	Piano direttore cantonale
EP	Zona edifici pubblici	PGA	Piano generale dell'acquedotto
I.e.	Indice d'edificabilità	PGS	Piano generale di smaltimento
I.o.	Indice d'occupazione	PP	Piano particolareggiato
I.s.	Indice di sfruttamento	PQ	Piano di quartiere
IST	Istituto di scienze della terra	PR	Piano regolatore
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere	RLALPT	Regolamento di applicazione della LALPT
LA	Legge cantonale sull'abitazione	RLE	Regolamento di applicazione della LE
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero	RP	Residenze primarie
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio	RS	Residenze secondarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali	SAC	Superfici d'avvicendamento culturale
LCFo	Legge cantonale sulle foreste	SE	Superficie edificata
LE	Legge edilizia cantonale	SEN	Superficie edificabile netta
LFo	Legge forestale federale	SPU	Sezione pianificazione urbanistica
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente	SUL	Superficie utile lorda
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio	TGM	Traffico giornaliero medio (veicolare)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio	VSS	Società svizzera degli specialisti della strada
		ZP	Zona di pianificazione

*Oss: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.*



## I. NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1**  
**Base legale, Legislazione applicabile**
1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
  2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle 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**  
**Comprensorio**
- Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Rovio. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 3**  
**Componenti**
- Il PR si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
    - piano del paesaggio in scala 1:5'000
    - piano delle zone in scala 1:2'000
    - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
    - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
  - b) delle norme d'attuazione
  - c) il rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione
  - d) degli atti dei Piani Particolareggiati



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### **Art. 4**

#### **Obiettivi del PR**

1. Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati del nucleo tradizionale e gli edifici monumentali situati entro e fuori dallo stesso;
  - b) assicurare le aree di sviluppo degli insediamenti abitativi, artigianali e commerciali in quantità commisurata alla auspicabile e probabile evoluzione demografica ed economica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;
  - c) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
  - d) organizzare la rete viaria e pedonale individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti e minimizzando gli impatti sui comparti residenziali;
  - e) determinare le aree da proteggere per i loro valori paesaggistici e naturalistici e quelle che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.



## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### A) Prescrizioni d'edificazione

#### Art. 5

#### Definizioni

##### 1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), 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. Lunghezza della facciata

La lunghezza della facciata é la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circostrive l'edificio. Tale misura non é calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6.00 dalla facciata considerata.

##### 3. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

##### 4. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, e moleste:

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.

##### 5. 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 siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali,
- non siano più alte di ml 3.00 alla gronda, 4.50 al colmo e non superino il 25% della SUL degli edifici principali.

Sono ammesse costruzioni accessorie contigue alle costruzioni principali.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### 6. Linee d'edificazione

Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:

a) *Linea d'arretramento*

Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

b) *Linea di costruzione*

Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; è ammessa l'edificazione in contiguità.

### 7. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

### 8. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

### 9. Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

### 10. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

## Art. 6

### Distanze

#### 1. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito

- 1.1. La distanza minima delle costruzioni *verso strade e piazze* è regolamentata dalle linee di arretramento e/o di costruzione definite nel "piano delle zone" e nel "piano della rete viaria e degli EAP"; ove non risultano indicate linee di arretramento e/o di costruzione devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 4.00 dalla SCL (strada di collegamento locale)
- ml 3.00 da tutte le altre strade.

Il Municipio può concedere deroghe, sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.

- 1.2. Le distanze delle costruzioni principali o accessorie *verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e verso i sentieri comunali* corrispondono a quelle prescritte per i confini privati.

Il Municipio può concedere deroghe alla distanza dai sentieri:

- nel caso di edifici pubblici
- di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

Devono per contro essere rispettate le distanze corrispondenti alle linee d'arretramento e/o di costruzione indicate negli elaborati grafici del PR.





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### 2. Distanze dai confini privati dei manufatti principali

2.1. La distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati é stabilita in ml 3.00.

2.2. E' ammessa l'*edificazione in contiguità o a confine* a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità. L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.

2.3. La *distanza tra edifici*, verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del vecchio PR e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Nelle zone NV il Municipio decide caso per caso.

2.4. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima di tale data, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dei minimi prescritti dalla LAC ed alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e della LE.

### 3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere

- a confine con l'accordo del vicino
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi, sennonché
- a ml 3.00 da un edificio principale situato sul terreno vicino.

Nel caso di contiguità fra costruzioni accessorie, i relativi edifici principali devono rispettare fra loro la distanza minima prescritta per la zona.

Rispetto all'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1.

### 4. Distanze per costruzioni interrato

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze per costruzioni che non sporgono dal terreno in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.

Di regola devono rispettare una distanza minima di

- ml. 3.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio e
- a confine verso fondi privati.

### 5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50.

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.

La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista al cpv. 1.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### 6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'autorità cantonale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6.00.

### **Art. 7**

#### **Allineamenti**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o conformarsi alle curve di livello del terreno naturale.  
In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.
2. Oltre le "linee di edificazione" è concessa la sporgenza esclusivamente delle gronde e pensiline, purché non costituiscano ostacolo ad allargamenti stradali.

### **Art. 8**

#### **Altezze**

#### 1. Altezza degli edifici

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.

Sono ammesse eccezioni per corpi tecnici emergenti sul tetto, se inseriti adeguatamente nel disegno architettonico dello stabile e se non superano ml 6.00 rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile.

#### 2. Supplementi d'altezza

Nelle zone residenziali sono concessi dei supplementi d'altezza per edifici posti su terreni con pendenze superiori al 30%.

La pendenza di riferimento è data dalla media delle sezioni del terreno naturale tracciate con un intervallo di ca. 5-10 ml a seconda del fondo e verificate dal geometra ufficiale. Le sezioni devono essere rilevate in corrispondenza dell'edificio progettato e sviluppate per almeno 5 ml a monte e a valle dello stesso.

A condizione che non vengano effettuati riempimenti rispetto al terreno naturale (ev. solo livellamento), sono concessi i seguenti supplementi rispetto ai massimi di zona:  
per pendenze > 30% un supplemento di ml 2.00,  
per pendenze > 40% un supplemento di ml 2.50,  
per pendenze > 50% un supplemento di ml 3.00.

#### 3. Pannelli solari

Sono ammessi su tutto il territorio, salvo nel nucleo, senza limiti d'altezza.



## B) Arredo degli spazi esterni

### Art. 9

#### Aree verdi, alberature e aree di rispetto

1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.
2. L'arredo di queste superfici deve avvenire rispettando il più possibile la vegetazione indigena.
3. Il tipo di alberatura prevista verso le strade deve essere specificato nelle domande di costruzione.
4. Le aree di rispetto vanno mantenute libere da edificazioni (anche da quelle accessorie) e arredate a verde; gli accessi veicolari non possono intaccarle, salvo per motivate eccezioni riconosciute dal Municipio.

### Art. 10

#### Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna non possono essere alterate le caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso non possono, in alcun caso, essere realizzati terrapieni di altezza superiore ai ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario.
2. I muri di sostegno o di controriva, dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato; suddetti muri possono sorgere a confine; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici. Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde.
3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.
4. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi per un'altezza massima di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).
5. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e non possono pertanto superare a confine l'altezza di ca. 80 cm; per altezze superiori gli stessi vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale atto ad assicurare la necessaria sicurezza.  
Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

6. Le opere di cinta devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sul comprensorio comunale. La posa di reti metalliche non deve impedire il passaggio di animali di piccola taglia, per cui devono distanziarsi di 15-20 cm dal suolo. E' auspicabile che le recinzioni avvengano tramite la piantagione di una siepe a diversi stadi vegetativi con una larghezza di 2-3 ml.
7. Nella formazione di scarpate e di muri di sostegno o di cinta non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati tipo verduro o simili. Eccezioni giustificate per motivi funzionali e in assenza di conflitti di tipo estetico, possono essere concesse caso per caso dal Municipio.
8. Per il nucleo fa stato il relativo PP.

### **C) Misure promozionali**

#### **Art. 11**

#### **Piani di lottizzazione**

1. In caso di lottizzazione di un fondo con 3 o più parcelle e per una superficie superiore a 1500 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
  - a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 40;
  - b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari);
  - c) una sufficiente piazza di giro se la strada é a fondo cieco;
  - d) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
  - e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
  - f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti.

Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

2. Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per approvazione prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.
3. Il Municipio, in occasione della procedura di lottizzazione, segnala ai proprietari interessati il contenuto delle presenti prescrizioni pianificatorie; esso non si assumerà oneri conseguenti ad un'eventuale necessità di rilottizzazione conseguente al rispetto delle prescrizioni del presente articolo.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### Art. 12

#### 1. Principi

#### **Piano di quartiere**

#### **PQ**

Le aree oggetto di Piano di quartiere obbligatorio (PQ) sono delimitate con uno specifico tratteggio nel Piano delle zone del PR generale.

Il piano di quartiere è un progetto che interessa tutta l'area edificabile in questione e ha lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e compatti.

Il Piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- a) promozione degli obiettivi generali del PR;
- b) contesto territoriale: il quartiere deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore; è richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ;
- c) inserimento delle costruzioni: i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle zone circostanti. La composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico, volumetrico, delle forme e dei materiali; in questo contesto il progetto deve rivolgere la dovuta attenzione alla conformazione finale del terreno e delle aree marginali tenendo conto delle specificità delle proprietà confinanti.  
La massa edificata, vista anche dal basso e a distanza, deve essere articolata nella forma e anche rispetto a spazi liberi arredati in modo che da una parte salvaguardi la trasparenza della collina (lasciar affiorare fra volumi il vuoto e sullo sfondo il terreno) e dall'altro concorra a mantenere il carattere d'uso in preminenza estensivo della stessa, evitando dissonanze;
- d) principi di arredo: le superfici non edificate come pure i tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del PQ. Un concetto unitario deve inoltre essere alla base del disegno degli spazi liberi per quanto riguarda la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati, il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti e le loro possibili funzioni (area di sosta, d'incontro, di gioco aree verde e a parco), tenuto conto che la sistemazione esterna deve essere rispettosa dell'orografia esistente;
- e) costruzioni accessorie: non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali;
- f) servizi di quartiere: organizzazione razionale di posti di raccolta per i rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, adeguati parchi gioco e aree di svago, ecc.;
- g) accessibilità: disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, minimizzazione delle superfici veicolari esterne, adeguate possibilità di collegamento pedonale e ciclabile;



- h) immissioni foniche: minimizzazione delle stesse all'interno e verso l'esterno del complesso;
- i) approvvigionamento energetico: vanno possibilmente favoriti in particolare l'inserimento spaziale e accorgimenti costruttivi atti a sfruttare il solare passivo, come pure l'installazione di impianti che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- j) garanzie realizzative: presentazione di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando per quanto necessario le tappe di attuazione.

## 2. Rappresentazione del Piano di quartiere

Fa stato l'art 77 RLst. Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Nei piani di progetto vanno illustrati i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali, segnatamente almeno: le volumetrie degli edifici, le superfici ad uso collettivo e relative funzioni, le superfici verdi, i percorsi pedonali e viari interni e i loro raccordi con il sistema viario comunale, le piazze, i parchi gioco e i parcheggi.

E' obbligatorio l'allestimento di un modellino plastico in scala adeguata al contesto. Vanno pure allestiti dei fotomontaggi del progetto di quartiere nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni spaziali e funzionali del progetto. Le modalità di illustrazione dovranno essere concordate anticipatamente con il Comune sentito il preavviso degli organi competenti del Cantone.

## 4. Facilitazioni e requisiti edificatori

I progetti devono ossequiare cumulativamente i principi del cpv. 1 e 2. Si applica inoltre quanto segue:

- valgono i parametri edificatori generali e quelli particolari indicati dai rispettivi articoli di zona; ove non specificato altrimenti va rispettato un l.s. minimo corrispondente a  $\frac{3}{4}$  del massimo concesso per la zona
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente per valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario; non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.
- almeno la metà dei posteggi devono essere interrati o integrati nell'edificio (fuori terra, entro la proiezione dell'edificio principale);
- l'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure il numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### 5. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato, ciò nel rispetto delle tappe di attuazione predisposte. Il successivo adeguamento del programma di realizzazione a tappe può essere richiesto in forma di variante alla licenza edilizia a condizione che sia assicurata la debita coerenza urbanistica.

### **Art. 13**

#### **Alloggi a pigione moderata**

1. Per alloggi a pigione moderata e/o sussidiati ai sensi della Legge cantonale sull'alloggio viene concesso un bonus sullo sfruttamento, riservata una SUL minima del 70% destinata a questo scopo.
2. Il bonus indicato all'art. 33 è ridotto del 50% nel caso di Piani di quartiere.
3. Il vincolo di destinazione delle superfici al beneficio del bonus va iscritto nel Registro degli indici.
4. Dopo 1 anno da una modifica di destinazione di parti al beneficio del bonus, il Municipio commina una penalità pecuniaria corrispondente al 10% del loro valore di stima. In caso di riconversione alla destinazione originaria, il Municipio bonifica detto importo, ridotto di 1/10 per ogni anno trascorso.

### **Art. 14**

#### **Promozione della residenza primaria**

1. Localizzazione e tipo dei vincoli  
Le abitazioni nel "comparto di promozione della residenza primaria" sono riservate a tale funzione, salvo le eccezioni del cpv. 3.
2. Definizione di residenza primaria  
Un'abitazione è considerata residenza primaria quando i componenti l'economia domestica utente hanno il loro domicilio nel Comune.
3. Applicabilità  
La norma al cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonché alle ricostruzioni e alle modifiche di destinazione. Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali, quando non siano effettuate le predette operazioni.  
Non sottostanno a questa norma quelle abitazioni aventi una superficie utile lorda inferiore a 40 mq, purché esse non occupino oltre 1/3 della SUL sfruttata del fondo.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### 4. Registro delle residenze e controllo

Il Municipio è incaricato dell'allestimento di un registro delle residenze come pure del controllo per il rispetto delle presenti norme.

I proprietari degli stabili sono tenuti a comunicare al Municipio entro 30 giorni dalla stipulazione di ogni nuovo contratto di compravendita, di locazione o di sublocazione avente per oggetto una residenza secondaria ubicata nel comprensorio definito al cpv. 1, il nome e l'indirizzo della controparte, come pure la destinazione prevista. Indicazioni inveritiere saranno punite a norma di legge.

### 5. Sanzioni

Nei casi di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio, riservato l'art. 46 LE, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.

## D) **Aspetti particolari**

### **Art. 15**

#### **Protezione dalle immissioni foniche**

1. Nelle zone d'utilizzazione e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7.10.83 e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
2. Sono assegnati, in base all'art. 43 OIF, i gradi di sensibilità per zona.
3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
  - a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
  - b) Nella domanda di costruzione l'istante deve indicare:
    - il carico fonico esterno,
    - la destinazione dei locali
    - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
    - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- Art. 16**  
**Energia**
1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.  
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
  2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.
  3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa in assenza di conflitti di tipo estetico, salvo nel nucleo.  
Si applicano le prescrizioni dell'art. 8 cpv. 2.
- Art. 16 a**  
**Zona di protezione delle acque di superficie**
1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
  2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
  3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.



### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A) Paesaggio

Art. 17

#### 1. NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI

**Edifici e impianti  
fuori zona edificabile**

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

#### 2. EDIFICI ESISTENTI

##### 2.1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Occorre rilevare che per gli edifici inclusi nel PUC-MG, fatta eccezione del comparto "c", l'appartenenza ad un paesaggio protetto è acquisita con l'entrata in vigore delle VPUC-MG 2003.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e la classificazione degli edifici attribuiti alla categoria meritevole 1a, 1b e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti punti 2.3 I. e 2.3 III.

##### 2.2. Categorie d'edifici e possibilità edificatorie

Gli edifici fuori zona edificabile su territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'Inventario alle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
  - 1a con possibile cambiamento di destinazione
  - 1b diroccato ricostruibile
  - 1c oggetto culturale
  - 1d rustico agricolo
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati



Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa solo se gli stessi sono ubicati all'interno del paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, e purché non inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

### 2.3. Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute, ma in caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria non potranno essere riconvertite.

In questi casi non vige per il Comune alcun obbligo di prestare servizi pubblici di quartiere quali ad esempio il servizio raccolta rifiuti o la calla neve.

#### I. **Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione**

##### a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate,
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica,
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

E' richiesto l'allontanamento di parti sovrapposte o aggiunte nel tempo che sono estranee alla tipologia originaria e non sono integrate adeguatamente nell'aspetto formale e architettonico del contesto edificato.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

Non sono previsti diroccati ricostruibili.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.



Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) **FACCIATE**

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino delle caratteristiche originali.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale),
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale);

è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

Finestre e prese luce in facciata:

di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture, che dovranno avere dimensioni tradizionali, sono ammesse solo quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio.

I serramenti esterni devono essere in legno e di colore scuro. Sono escluse le tapparelle e gli avvolgibili.

c) **TETTO**

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde e la sporgenza originali.

Quale materiale di copertura dovranno essere impiegati i coppi. Deve essere perseguita l'unitarietà dei tetti appartenenti ad un unico contesto ambientale. La costruzione di abbaini è esclusa.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene.

II. ***Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili***

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

III. ***Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati***

Oltre alla manutenzione ordinaria dello stabile, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche importanti né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi, e eventuali ampliamenti contenuti, se finalizzati al recupero delle caratteristiche originali, secondo le prescrizioni del cpv. 2.3.I.



#### IV. **Categoria 4 - Altri edifici**

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

##### **2.4. Sistemazione esterna**

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.

Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione per lo sfruttamento agricolo dei fondi..

##### **2.5. Manutenzione esterna**

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderli; è richiesto almeno uno sfalcio annuale.

I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.

Il Municipio provvede ai necessari interventi di manutenzione sostitutiva a carico dei proprietari nel caso di inadempienza.

##### **2.6. Urbanizzazione**

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolata al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ecc.).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.



## 2.7. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva di una recente documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vadano adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero elementi storici particolari (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

### Art. 17 a

#### Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
  - a) I terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
  - b) I terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcuna altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

### Art. 18

#### Zona forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigenti, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata vien attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- Art. 19**  
**Zona agricola**
1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
  2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.  
Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
  3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
  4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR.  
Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.
  5. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado III.
- Art. 20**  
**Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile**
1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
    - zona 1 : zona di captazione
    - zona 2 : zona di stretta vigilanza
    - zona 3 : zona di protezione
  2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982 e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione del 5.4.'93.
- Art. 21**  
**Zone di pericolo**
1. Nel Piano delle zone sono riportate le zone di pericolo accertate a livello catastale e specificate con i relativi gradi di pericolo. Nel Piano del paesaggio sono riprese le zone di pericolo nella loro completa estensione. Fuori dalla zona edificabile l'accertamento è da considerarsi indicativo.
  2. All'interno della zona edificabile le possibilità pianificatorie nelle zone soggette a pericolo di scivolamento e/o caduta sassi sono definite come segue:
    - a) pericolo alto: divieto assoluto di edificazione;



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

b) pericolo basso: ogni intervento che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica-geotecnica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza e indichi le eventuali misure tecniche da adottare.

3. Nei territori situati fuori dalla zona edificabile ed in zona di pericolo, ogni intervento costruttivo, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che accerti in dettaglio il grado di pericolo e definisca, se del caso, gli interventi di premunizione più opportuni.

### Art. 22

#### Zone di protezione del paesaggio

#### ZPP

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico.  
Si tratta di:  
ZPP 1 la zona di protezione del Nucleo  
ZPP 2 la zona di protezione di San Vigilio  
ZPP 4 la Valle della Sovaglia ed in particolare la cascata

Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

2. In particolare sono vietate:

- l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
- significative modifiche della morfologia del terreno,
- le coltivazioni in serra ed i vivai su ampie superfici,
- la costruzione di nuovi elettrodotti.

3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione; in particolare è esclusa la posa di linee elettriche aeree, di impianti di risalita e la costruzione di stalle o fienili di grandi dimensioni.  
La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.

### Art. 23

#### Zone di protezione della natura

#### ZPN

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.

2. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:

ZPN 1: Zona naturale protetta del Monte Generoso, esclusa la zona edificabile del Comune (PD oggetto 1.1.43 / IFP 1803 / PUC-MG) suddivisa in

- comparto "a": hanno prevalenza le disposizioni del PUC-MG
- comparto "c": valgono le disposizioni del PR; il PUC-MG ha valore d'indirizzo





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano, in particolare le specie protette iscritte nelle Liste rosse.
4. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente.
5. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.  
Sono vietati:
  - a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
  - b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.
6. Le "aree di recupero naturalistico e paesaggistico" segnalate dal Piano del paesaggio vanno mantenute e gestite in modo da assicurarne le funzioni in modo durevole. In questo è auspicabile e quindi da favorire l'attività agricola.

### Art. 24

#### Elementi naturali protetti

#### EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:

EN 1	corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale
EN 2	biotopi umidi
EN 3	muri a secco
EN 4	boschi e boschetti
EN 5	siepi e roveti
EN 6	gruppi arborei e singoli alberi
EN 7	grotte
EN 8	zone fossilifere
EN 9	specie vegetali rare
EN10	prati secchi

inoltre le aree agricole definite "prati magri" e "aperte da recuperare"
2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

3. Aree di protezione della fauna in genere e dell'avifauna:
  - a) nel nucleo vecchio non devono essere modificate strutturalmente le corti e le coperture delle vecchie costruzioni ; in caso d'interventi bisogna provvedere alla salvaguardia delle esigenze dei nidificanti in tale area;
  - b) nelle zone ad insediamento estensivo deve essere mantenuta un'alta diversificazione dei giardini e degli orti, salvaguardando in particolare gli alberi da frutta ad alto fusto;
  - c) i margini boschivi vanno mantenuti e migliorati favorendo i cespugli spinosi.
  - d) i cespuglieti con i roveti, come le siepi ed i bordi dei boschi, devono essere ciclicamente potati (ogni 3-5 anni).
4. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.
5. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.
6. Prescrizioni particolari:

E' vietato qualsiasi intervento diretto o indiretto che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo, delle rive e dell'economia delle acque dei corsi d'acqua segnalati nel piano. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Per il taglio di alberi o gruppi arborei posti fuori dal perimetro delle zone edificabili va richiesta l'autorizzazione al Municipio.

### **Art. 25**

#### **Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.

### **Art. 26**

#### **Protezione del verde**

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT.  
Il loro taglio é soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- Art. 27**  
**Punti panoramici**
- Al fine di valorizzare o mantenere punti di vista particolari o angoli di visuale segnalati dal Piano del paesaggio, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc.).
- Art. 28**  
**Aree di rispetto**
1. Le aree di rispetto mirano a conferire e mantenere un aspetto paesaggistico pregiato ed equilibrato agli insediamenti nel Comune.
  2. Queste superfici vanno mantenute libere da nuove edificazioni; è concesso il mantenimento di costruzioni principali esistenti.
  3. Su dette superfici la vegetazione va curata convenientemente.
  4. Queste superfici incluse nella zona edificabile sono computabili ai fini dello sfruttamento del fondo edificabile.
- Art. 29**  
**Beni culturali**
1. Istituzione della protezione
    - a) Sono considerati beni culturali di interesse cantonale:  
  
Nel nucleo (fa stato il PP del nucleo e la relativa numerazione degli oggetti ivi contenuta):
      - Soffitto affrescato (fregio e medaglioni con amorini e caproni) nella casa ex Tacchella, fmn 192
      - Facciata neoclassica, fmn 32
      - Bassorilievo in stucco raffigurante la Madonna con il Bambino e due angeli datato 1784-1831 e portale sottostante, fmn 177-
      - Cappella sulla piazza, fmn 96
      - Affresco raffigurante la Fuga in Egitto entro cornice di stucco e sulla facciata della casa Vassalli, fmn 82
      - Ara romana murata all'esterno della casa, fmn 146
      - Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 120B
      - Coperchio di sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 120C
      - Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 173A
      - Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 162B
      - Sarcofago, adibito ad uso di fontana, fmn 79°  
Fuori dal nucleo:
      - BC 20 Chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata; fmn. 125, 126, 127
      - BC 21 Oratorio di San Vigilio , fmn 380
      - BC 22 Chiesa della Madonna, fmn 561
      - BC 23 Cappella della Madonna di Savona , fmn 674
      - BC 24 Oratorio di Sant'Agata e pozzo, fmn ...
      - BC 25 Casa sulla collina di San Vigilio progettata dagli architetti Tita Carloni e Luigi Camenisch, fmn 362
    - b) È considerato bene culturale di interesse locale:  
  
BC 26 Cappella di San Rocco, fmn 360



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

2. Perimetri di rispetto  
A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
  - Oratorio di San Vigilio e Casa Balmelli
  - Chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata
  - Chiesa della Madonna
3. Effetti della protezione  
Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Entro i perimetri di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.  
Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997.

### **Art. 30**

#### **Beni archeologici e zone d'interesse archeologico**

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).  
Chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15).  
Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15).
2. Le zone di interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

### **Art. 31**

#### **Manutenzione dei terreni**

1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico.
2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.
3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.



## B) Zone edificabili

### Art. 32

#### Zone oggetto di Piano particolareggiato

#### PP

1. Le aree delimitate dal Piano delle zone quale PP sono regolate tramite i relativi atti pianificatori approvati in forma separata. Si tratta dei seguenti comparti:

PP1 : Nucleo vecchio  
PP2 : Collina di San Vigilio  
PP3 : Comparto Salza  
PP4 : Comparto Ronchi

2. PP1 e PP2: Nucleo vecchio e Collina di San Vigilio

Queste aree sono in gran parte attualmente regolate dal "PP del nucleo". Per quei fondi inclusi nel PP1, ma non facenti parte del "PP del nucleo", rimangono momentaneamente in vigore i disposti del PR '76. La separazione grafica è introdotta per facilitare in futuro una codifica distinta delle prescrizioni nei due citati comparti.

3. PP3 : Comparto Salza

- 3.1 Il Piano particolareggiato deve mirare a salvaguardare il più possibile il valore paesaggistico del comparto nel suo complesso, ammettendo un'edificazione concentrata, in alternativa alla possibilità d'edificazione diffusa concessa dal vecchio PR.

- 3.2 Questo comprensorio è suddiviso in due parti distinguibili sul piano delle zone fra
  - settore A: parte adiacente alla strada cantonale
  - settore B: piana e collina di Salza

Tramite linee di arretramento sono delimitate delle aree indicative entro le quali il Piano particolareggiato dovrà specificare le volumetrie edificabili in modo da assicurare ai proprietari dei fondi coinvolti un potenziale edificatorio commisurato alla dimensione dei loro fondi, ritenuto un indice di sfruttamento massimo I.s.=0.3 sul complesso dei fondi. Il PP preciserà fra altro

- le necessarie misure di rifusione particellare e
- le infrastrutture d'uso comune.

- 3.3 Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

#### Settore A:

- sono ammessi contenuti residenziali e/o commerciali-artigianali poco molesti;
- va adottata una tipologia con edifici non oltre i 3 piani; le coperture devono presentare un carattere unitario.

#### Settore B:

- sono ammessi esclusivamente contenuti residenziali;
- va adottata una tipologia con edifici non oltre i 2 piani; le coperture devono presentare tipologia unitaria;
- i posteggi, in forma aperta o coperta, devono essere concentrati nei pressi della strada di servizio comunale.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- 3.4 Va predisposto un collegamento pedonale pubblico che congiunga, attraverso l'area del PP3, la strada cantonale, quella di servizio comunale e il culmine della collina sul quale deve essere formato un belvedere pubblico. Il PR segnala sul piano una percorrenza indicativa che andrà precisata nel PP.
3. PP4 : Comparto Ronchi
- Per questa area è in corso l'elaborazione un PP mirante a favorire un'adeguata utilizzazione urbanistica in funzione di una destinazione abitativa a bassa densità di sfruttamento attraverso
- una valorizzazione della villa esistente grazie ad una curata definizione di possibili nuove volumetrie fuori terra e misure di protezione del parco circostante;
  - una nuova edificazione di qualità nelle aree rimanenti, da attuare secondo i principi validi per il piano di quartiere (PQ), considerando un I.s. massimo di riferimento = 0.4.
6. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per il PP1, il PP2, il PP3 e il PP4 è il grado II.

### Art. 33

#### Zona residenziale estensiva

#### RE

1. E' concessa l'edificazione di costruzioni con più appartamenti, di abitazioni singole o a schiera con edificazioni in contiguità a due a due; nell'ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni di numero).
2. A giudizio del Municipio può inoltre essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non in contrasto con la vocazione residenziale di zona.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Indice di sfruttamento      | I.s. = 0.4 (Piani di quartiere = +0.05) |
| Altezza max.*               | ml 7.50                                 |
| Distanza minima dai confini | ml 3.00                                 |
| Area verde minima           | = 50 %                                  |
- Bonus:  
per alloggi a pigione moderata\*\* = 0.1 (Piani di quartiere = + 0.05)
- \* valgono i supplementi d'altezza ai sensi dell'art. 8 cpv.2  
\*\* (vedasi art. 13 NAPR)

I tetti possono presentare una pendenza massima del 40% o devono essere contenuti entro tale gabarit.

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq.

5. L'edificabilità del comparto in località Gardiscia è subordinata alla ricomposizione particellare dei fondi inclusi.
6. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### Art. 34

#### Zona alberghiera

#### ZA

1. E' ammessa l'edificazione di costruzioni a carattere alberghiero, come pure delle necessarie strutture di supporto (alloggi addetti, infrastrutture di svago, ecc. ).

Questa zona è suddivisa in 2 settori:

Settore A - area d'edificazione intensiva: mappale 385

Settore B - area d'edificazione estensiva: mappale 405

2. Futuri ampliamenti o altre modifiche della struttura alberghiera sono subordinati
  - ad un inserimento armonioso delle volumetrie nel contesto territoriale;
  - ad un'adeguata soluzione del problema dei posteggi e dei relativi accessi dalla strada cantonale.

3. Prescrizioni edificatorie

Settore	A	B
Volume max (SIA-416)	12'400 mc	1'100 mc
I.o. max	60%	10%
Altezza max.	gronda esistente*	4.00
Distanze da confine	6.00	3.00

\* vale la quota di gronda dello stabile principale esistente

Per tetti inclinati, la pendenza delle falde deve situarsi fra il 30% e il 40%.

All'aperto non è ammessa la formazione di aree di deposito.

4. I mappali 379 e 385 sono oggetto di rettifica dei confini, come specificato nel Piano delle zone. Un'eventuale altra forma di rettifica concordata fra vicini è ammessa con l'approvazione del Municipio; in tal caso i limiti delle rispettive zone di PR si modificano di conseguenza.
5. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

### Art. 35

#### Zona speciale grotti Zg

1. Obiettivi  
Questa zona edificabile speciale mira a salvaguardare l'impianto compatto dei grotti ed i singoli elementi che lo costituiscono, valorizzandone gli aspetti storico-culturali, architettonici, paesaggistici e l'equilibrio ambientale.
2. Destinazioni  
E' ammessa la destinazione a stabili per il tempo libero (grottino ad occupazione temporanea) come pure eccezionalmente per la ristorazione, nel rispetto delle leggi in materia. Di principio, non sono ammessi alloggi. A titolo eccezionale è ammessa la residenza saltuaria, se il progetto dimostra che gli interventi di sistemazione interna proposti presentano un carattere minimalista e comunque d'impronta conservativa nelle diverse componenti edilizie e non portano ad intaccare in modo significativo la sostanza tradizionale.
3. Normative edilizie per gli interventi
  - 3.1 Non sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni.
  - 3.2 I principi che stanno alla base degli interventi su un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia. In particolare la tecnica costruttiva deve connotare la funzione propria di grotto.  
Dovranno essere osservati i seguenti aspetti costruttivi:
    - numero delle falde del tetto e relative pendenze;
    - coperture in coppi;
    - orientamento del colmo;
    - non sono ammesse aperture a luce e a vista nella superficie del tetto;
    - struttura e sporgenza delle gronde;
    - dimensioni e tipo delle aperture;
    - formazione di camini nella parte a monte dell'edificio;
    - tipo della muratura, dell'intonaco e dei tinteggi.Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere eliminati in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.
  - 3.3 Interventi su porzioni d'edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente ed in tempi diversi. In questo caso tuttavia, qualora l'insieme degli edifici formi una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitariamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto ecc.). Questo documento, firmato dai relativi proprietari, è vincolante.
  - 3.4 Per la sistemazione esterna sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo e nel pieno rispetto del complesso ambientale. In particolare devono essere salvaguardati i collegamenti pedonali e mantenuti e riproposti i tipi tradizionali di scale, di muri di sostegno, di cinte e di aree organizzate per il ristoro e la ricreazione. Le pavimentazioni vanno eseguite in pietra naturale, in ghiaia o terra battuta. La sistemazione a verde e le alberature in genere devono essere coerenti con le preesistenze.





## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

4. Altre prescrizioni particolari  
Non è ammessa la formazione di parcheggi. Il fabbisogno va calcolato in base all'art. 37, cpv. 2. Per attività di ristorazione è ammessa una soluzione che preveda posteggi su fondi privati nelle vicinanze. Per i posteggi mancanti vale l'art. 37, cpv. 3. Resta riservato un accordo con il Comune relativo a particolari condizioni d'uso di posteggi pubblici disponibili.
5. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.

### Art. 36

Prescrizioni  
complementari per i  
PQ obbligatori

Per i PQ1, PQ2, PQ3 e PQ4, oltre alle prescrizioni di zona e quelle generali stabilite per i Piani di quartiere (art. 12), vale quanto segue:

1. Principi
  - 1.1 In virtù dei pregi paesaggistici di questi comparti nel loro insieme, va perseguito un quadro urbanistico ordinato e compatto mediante interventi architettonici armoniosi e qualificanti il contesto territoriale.
  - 1.2 Particolare attenzione va prestata alla soluzione dei problemi viari, specie per gli accessi veicolari ai vari fondi ed alla formazione di percorsi pedonali nell'ottica di assegnare alle strade pubbliche e ai viali d'accesso privati un ruolo prioritario di coesione del tessuto abitativo e di valorizzazione ambientale.
  - 1.3 La completazione delle reti infrastrutturali sarà conseguente allo sviluppo edilizio effettivo.
  - 1.4 Sono ammesse residenze secondarie (art. 14) fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva realizzata; è ammesso il computo sul complesso del singolo PQ invece che in riferimento ai singoli fondi; in questo caso ne verrà fatta menzione a Registro Fondiario e nel Registro indici.
  - 1.5 Fino all'approvazione dei PQ i fondi non possono essere frazionati.
2. Prescrizioni edificatorie
  - 2.1 Per uno stesso PQ tutti i tetti avranno un carattere unitario: o tetti piani o tetti a falde
  - 2.2 Non sono ammessi accessi privati diretti sulla strada cantonale, se non quale strada di quartiere. Il Municipio può imporre soluzioni viarie in comune a più proprietari.



## C) Traffico

### Art. 37

#### Posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
2. In particolare:
  - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
  - b) per uffici, negozi e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL;
  - c) per le attività produttive di tipo artigianale: 1 posto auto ogni 2 addetti, ma comunque un minimo di 1 posto auto ogni 500 mc di volume edificato (SIA 416);
  - d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL;
  - e) per alberghi 1 posto auto ogni camera e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri prestabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR.  
In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
4. E' permessa la formazione fino ad un massimo di 2 posteggi aperti verso la strada ad una distanza minima di 2 ml oppure uguale alla profondità del marciapiede. Parcheggi con oltre 2 posti auto devono essere ubicati all'interno della proprietà (non aperti direttamente sul marciapiedi o sulla strada).
5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.  
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

6. La distanza delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) deve essere di almeno ml 5.50.  
Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00.  
Lungo le strade di raccolta e di servizio gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio, se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

### **Art. 38**

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

#### **Accessi verso l'area pubblica**

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;
- b) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
- c) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscano sulle superfici di circolazione pubblica;
- d) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiate all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali.
- e) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private).

### **Art. 39**

#### **Strade private per autoveicoli, pavimentazioni**

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50). Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili. La pendenza media deve essere inferiore all' 10%, quella massima non superiore al 15%.
3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

4. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

### D) Servizi tecnologici

#### Art. 40

##### Piano dei servizi pubblici

Il Piano riporta a titolo indicativo:

- la rete delle canalizzazioni in base al PGS (Piano generale di smaltimento) e
- la rete dell'acquedotto in base al PGA (Piano generale dell'acquedotto).

### E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

#### Art. 41

##### Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

##### EAP

1. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
  - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, strutture per anziani, ecc.)
  - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, magazzini, ecc.)Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificati nel piano relativo.

2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.

Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite altrimenti o da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o al parapetto); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio.

Per gli oggetti EP 1 e EP 3 valgono le prescrizioni del PP1.  
Per le chiese e gli oratori vale la volumetria esistente; possibilità d'ampliamento saranno valutate caso per caso dal Municipio con il supporto delle Autorità competenti.



## NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

Per gli altri edifici qui specificati valgono i seguenti parametri:

<i>no.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>altezza massima ml</i>	<i>distanze da confine ml</i>	<i>I.e. mc/mq</i>
EP 2	Ala Materna	12.00	4.00	2.0
EP 4	Stabile multiusi	6.00	3.00	4.0

Ove indicate, valgono le linee d'arretramento stabilite dal PR.

3. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II, ad eccezione delle attrezzature d'interesse pubblico AP per le quali non è stato assegnato alcun grado di sensibilità.

### Art. 42

#### Zona per edifici privati d'interesse pubblico

#### EPP

1. La zona EPP 31 "Istituto S. Felice" è destinata ad accogliere attività di interesse pubblico.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:  
I.e. massimo = 3 mc/mq  
altezza massima = 12.00 ml  
area verde minima = 30%  
distanza minima dai confini privati = 6.00 ml
3. Il grado di sensibilità al rumore stabilito per la zona è il grado II.



**E) Deroghe**

**Art. 43**

**Deroghe**

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale
  - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
  - rispetto dell'interesse pubblico e
  - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

Piano particolareggiato (PP) del

COMUNE DI  
**ROVIO**



**NORME DI ATTUAZIONE**

**PP1 – Nucleo vecchio**

**PP2 – Comparto San Vigilio**

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL DT  
del 17 luglio 1998**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST – Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

# **INDICE**

## **I. PARTE: ZONA NUCLEO E DINTORNI**

### **A. PAESAGGIO**

- Art. 1 Area forestale**
- Art. 2 Zona agricola**
- Art. 3 Territorio senza destinazione specifica**
- Art. 4 Zona di protezione del nucleo**
- Art. 5 Zona di protezione del paesaggio e dei monumenti PA1**
- Art. 6 Vegetazione da conservare**
- Art. 7 Piantagioni di mascheramento**
- Art. 8 Punti di vista**
- Art. 9 Monumenti storici**
- Art. 10 Costruzioni significative**
- Art. 11 Cappelle**
- Art. 12 Fontane e sarcofaghi**
- Art. 13 Corti**
- Art. 14 Piazze**
- Art. 15 Muri di cinta**

### **B. ZONE**

- Art. 16 Zona residenziale semi-intensiva R2-0.4**
- Art. 17 Zona nucleo del villaggio**

### **C. PIANO DEL TRAFFICO**

- Art. 18 Traffico**

### **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

- Art. 19 AP-EP**

### **E. SERVIZI TECNOLOGICI**

- Art. 20 Acquedotto, canalizzazioni**



## **II. PARTE: ZONA S. VIGILIO - SALZA**

### **A. PAESAGGIO**

- Art. 1 Area forestale**
- Art. 2 Zona agricola**
- Art. 3 Territorio senza destinazione specifica**
- Art. 4 Zona di protezione del paesaggio e dei monumenti PA2**
- Art. 5 Zona con esclusione delle costruzioni**
- Art. 6 Vegetazione da conservare**
- Art. 7 Punti di vista**
- Art. 8 Monumento storico**

### **B. ZONE**

- Art. 9 Zona residenziale semi-estensiva R2-0.3**
- Art. 10 Zona residenziale speciale RS**

### **C. PIANO DEL TRAFFICO**

- Art. 11 Traffico**

### **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

- Art. 12 EP**

### **E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

- Art. 13 Acquedotto**
- Art. 14 Canalizzazioni**

# **I. PARTE: ZONA NUCLEO E DINTORNI**

## **A. PAESAGGIO**

### **Art. 1 Area forestale**

L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo é soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

### **Art. 2 Zona agricola**

La zona agricola comprende in particolare le zone circostanti il nucleo del villaggio. Sono ammesse solo utilizzazioni inerenti all'attività agricola.

### **Art. 3 Territorio senza destinazione specifica**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il P.PA. non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

2. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

### **Art. 4 Zona di protezione del nucleo**

La zona di protezione del nucleo comprende tre settori distinti e cioè:

- la fascia divisoria tra il nucleo e piazza Fontana
- la fascia sul fronte sud del nucleo tra le costruzioni e la strada comunale
- la fascia ad est del nucleo tra le costruzioni e la zona agricola

Valgono le seguenti disposizioni:

#### a) in generale

In queste zone sono escluse nuove costruzioni principali. Sono ammesse costruzioni di carattere accessorio in relazione all'utilizzazione esistente come

depositi per attrezzi da giardino o simili oppure piccole costruzioni come grill, pergole, ad esclusione delle piscine.

I corpi garages sono esclusi.

L'andamento morfologico del terreno deve essere salvaguardato.

#### b) in particolare (fronte sud del nucleo)

Nella fascia sul fronte sud del nucleo (dal mapp. 82 al mapp. 171) sono in generale escluse piantagioni di alberi ad alto fusto.

Eccezioni possono essere ammesse alla condizione che le stesse non ostacolino gli squarci visuali sul fronte del nucleo sia da posizione ravvicinata (strada comunale tratta C-C) sia da posizione piú lontana (strada cantonale per Melano; basso Ceresio)

## **Art. 5                    Zona di protezione del paesaggio e dei monumenti PA1**

#### a) in generale

La zona di protezione del paesaggio comprende tutta la zona circostante il nucleo ad eccezione della zona di protezione del nucleo e dei monumenti.

La destinazione di tale zona deve rimanere prevalentemente agricola. Oltre a quanto stabilito dalle norme di PR art. 40 (PA2: mantenimento dell'andamento morfologico del terreno, divieto di posa di linee aeree e di quelle ad alta tensione in particolare, di impianti di risalita) valgono le seguenti disposizioni:

#### b) costruzioni esistenti

- le trasformazioni (cambiamento di destinazione) non sono ammesse

- le costruzioni esistenti non possono in generale essere ampliate

- riattamenti con ampliamenti possono essere eccezionalmente concessi solo se gli stessi sono indispensabili per la continuazione dell'utilizzazione attuale alle seguenti condizioni:

- se dal profilo volumetrico non ci sia un'alterazione dell'aspetto paesaggistico in generale e delle caratteristiche di zona libera in particolare e ciò secondo la vista da almeno due punti determinanti: Chiesa di S. Vigilio e lungo la cantonale per Melano

- se si tratta di edifici destinati a residenza primaria e qualora la crescita dell'economia domestica lo richieda oppure per l'adattamento della stessa a requisiti corrispondenti a standard normali di vita

- se si tratta di edifici adibiti ad uso agricolo qualora sussistano delle necessità di migliorie per assicurare la continuità dell'attività lavorativa

#### c) nuove costruzioni

Nuove costruzioni non sono ammesse salvo quelle di carattere agricolo.

Il tetto dovrà essere a falde con la copertura in coppi.

A titolo eccezionale, nel caso in cui non esistono soluzioni alternative, sono ammessi anche corpi garages di servizio alle abitazioni esistenti. In tal caso valgono le disposizioni inerenti agli edifici accessori.

Le nuove costruzioni dovranno integrarsi nell'aspetto paesaggistico del luogo.

### **Art. 6 Vegetazione da conservare**

La vegetazione da conservare comprende la vegetazione pregiata (di alto fusto in particolare) indicata nei diversi mappali e segnatamente a piazza Fontana, nelle zone di protezione del nucleo tra la piazza ed il nucleo (mapp. N. 10) e sul fronte sud del nucleo (mapp. 84, 119).

Sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero danneggiare o comprometterne la vista.

Per gli interventi di manutenzione é richiesta la notifica.

### **Art. 7 Piantagioni di mascheramento**

Comprendono le piantagioni (a filare) a nord del nucleo come elemento naturale marcante la divisione tra spazio costruito del nucleo e la nuova zona edificata di Cassina.

E' istituito un vincolo di piantagione di essenze sempre-verdi sub-alpine e mediterranee a favore del Comune, cui spetta anche la manutenzione.

### **Art. 8 Punti di vista**

I punti di vista più importanti segnalati sul piano sono quelli lungo la strada comunale a Tencella (da cui si gode una vista sul nucleo e sulla zona di S. Vigilio) e a Cassina (lungo il pedonale di progetto) da cui si gode una vista sul nucleo, sul basso Ceresio e sulla zona di S. Vigilio.

Nelle direzioni di vista degli squarci visuali non potranno essere effettuate delle piantagioni e cinte che potrebbero ostacolare la vista. In particolare sui mapp. 344 e 348 e sul mapp. 371 sono esclusi piantagioni di alto fusto.

## **Art. 9 Monumenti storici**

Come monumento storico è indicata la Chiesa Parrocchiale dei SS. Vitale ed Agata (N. 2). Trattasi di un monumento che ha valore posizionale come elemento costitutivo di piazza Fontana con un'importanza storica ed artistica di alcune sue componenti come il campanile, l'altare maggiore, gli affreschi e gli stucchi del presbiterio e degli altari laterali e la statua della Madonna.

## **Art. 10 Costruzioni significative**

### a) in generale

Le costruzioni significative indicate sul piano comprendono quegli edifici in cui si riscontrano delle caratteristiche particolari come le componenti architettoniche, i contenuti artistici, il valore posizionale ed ambientale.

### b) in particolare

Deve essere salvaguardata la struttura interna ed esterna dell'edificio secondo il principio di un restauro conservativo.

Valgono in particolare le disposizioni delle schede progettuali (vedi DOC. A - settore 3) e segnatamente:

### **N. 3 - Mapp. N. 142**

Edificio situato nella parte probabilmente più antica del nucleo. Si affaccia su una corte ad est e su un vicolo ad ovest.

Al I. piano é da segnalare un affresco iscritto nell'elenco dei monumenti storici.

Si può riconoscere un valore architettonico, artistico, di testimonianza ed ambientale.

E' proposto il mantenimento della struttura esistente (sia interna che esterna) dell'edificio e segnatamente la conservazione degli accessi

### **N. 4 - Mapp. N. 6**

Edificio a simmetria centrale della prima metà del XIX. secolo.

Da notare la facciata neoclassica iscritta nell'elenco dei monumenti storici.

Si può riconoscere, oltre che un valore architettonico ed artistico, un notevole valore posizionale ed ambientale in quanto edificio che delimita lo spazio di piazza Fontana.

Si propone il mantenimento della struttura esistente (sia interna che esterna dell'edificio) e segnatamente la conservazione della facciata sulla piazza

#### **N. 5 - Mapp. N. 128**

Trattasi di un edificio che ha assunto la sua forma attuale nel secolo scorso. Presenta un corpo a pianta rettangolare, a 3 piani, con un avancorpo a sud di forma semicircolare a 2 piani con finestre ad arco in contiguità e con un bassorilievo di stucco sulla parte meridionale iscritto nell'elenco dei monumenti storici.

Si può riconoscere un valore architettonico, artistico ed ambientale.

Si propone la conservazione della struttura interna ed esterna dell'edificio.

#### **N. 6 - Mapp. N. 67**

Edificio sul fronte nord del nucleo con un caratteristico porticato.

Corpo aggiunto a nord che dovrebbe essere eliminato. Sulla facciata sud c'è un affresco, con cornice di stucco, iscritto nell'elenco dei monumenti storici.

Si propone il mantenimento della struttura attuale (con eventuale eliminazione del corpo sul lato nord nel caso di una ristrutturazione della zona tramite l'ampliamento degli edifici esistenti con la creazione di una corte. Vedi anche zone dove è ammessa una variazione della volumetria).

Il porticato dovrebbe essere ripristinato e l'affresco restaurato.

#### **N. 7 - Mapp. N. 84**

Edificio con facciata neoclassica che caratterizza il fronte sud del nucleo.

Si può riconoscere un valore architettonico, ambientale ed artistico.

Si propone il mantenimento della struttura interna ed esterna. In particolare sul lato ovest dovrà essere riaperto l'arco in sostituzione dell'apertura come elemento simmetrico al fronte nord.

#### **N. 8 - Mapp. N. 100/101**

Tipici edifici contigui lungo gli elementi viabili generatori dell'edificazione del nucleo. Si può riconoscere un valore posizionale (vicino alla piazzetta triangolare davanti al Municipio) ed artistico (affreschi murali e nicchia murata).

Si può notare che la struttura della facciata (dimensione e distribuzione delle aperture) la si riscontra, frequentemente ripetuta, negli altri edifici del nucleo.

Si propone il mantenimento della struttura interna ed esterna ed in particolare il ripristino della nicchia murata ed il restauro degli affreschi. La sporgenza della gronda deve essere adattata agli allineamenti predominanti degli edifici contigui.

La facciata a sud deve essere restaurata, recuperandone gli elementi originali

### **N. 9 - Mapp. N. 18**

Vecchio lavatoio dietro all'edificio sede delle PTT sulla piazza. Da notare la struttura architettonica pregevole con il tetto con travatura a timpano in legno che copre la vasca in granito appoggiandosi su due colonne in granito da una parte, e su una muratura in pietra intonacata con nicchie verso l'interno, dall'altra.

Si può notare un significato architettonico ed ambientale.

Si propone il ripristino della pavimentazione a sud-ovest con passerella in granito e canale per l'acqua a vista pure in granito.

Si dovrebbe eliminare la ringhiera lungo la strada a nord-est

### **N. 10 - Mapp. N. 159**

Edificio formante il fronte sud del nucleo del XIX. secolo, di notevole mole, a forma quadrata, con cortile interno.

Si può riconoscere un valore ambientale (fronte del nucleo e cortile interno) ed architettonico (facciate simmetriche, loggiati e porticati).

Si propone il mantenimento della struttura originaria sia interna che esterna (con eliminazione del garage a nord sulla contrada)

### **N. 11 - Mapp. N. 119 / N. 12 - Mapp. N. 10**

Edifici con valore posizionale (elemento di chiusura del fronte ad ovest del nucleo) ed architettonico (facciate simmetriche, aperture caratteristiche o particolari dominanti nel nucleo).

Si propone il mantenimento della struttura interna ed esterna.

## **Art. 11 Cappelle**

Sul piano sono indicate 4 cappelle ed in particolare quella in piazza Fontana a forma di edicola che figura iscritta nell'elenco dei monumenti storici e cioè:

- mapp. 18 (piazza Fontana)

- mapp. 10 (a contatto con la strada comunale)
- mapp. 10 (all'interno del giardino)
- mapp. 77 (all'estremo est del nucleo)

Le cappelle sono protette in considerazione dei contenuti artistici, architettonici ed ambientali.

## **Art. 12 Fontane e sarcofaghi**

Sul piano sono indicate le principali fontane ed i sarcofaghi (in numero di 5) di epoca romana utilizzati come vasche delle fontane e più precisamente in corrispondenza dei seguenti mappali:

- N. 10 (FS - piazza Fontana)
- N. 97 (FS - interno nucleo)
- N. 41 (F - interno nucleo)
- N. 104 (FS - interno nucleo)
- N. 77 (FS - estremo est nucleo)

Le fontane sono protette in considerazione del loro valore storico.

## **Art. 13 Corti**

Sul piano sono indicati gli spazi adibiti a corti (di proprietà privata) annessi agli edifici. Gli stessi devono essere salvaguardati. La loro pavimentazione può essere di 2 tipi:

- in acciottolato eventualmente combinato con lastre di beola in base ad un disegno che si integri in modo organico sia con lo spazio pubblico contiguo sia con le esigenze di inserimento ambientale con i fabbricati circostanti
- in lastre di beola disposte a fasce parallele della larghezza di 30-50 cm.

## **Art. 14 Piazze**

Sul piano sono indicate le piazze pubbliche più importanti e cioè piazza Fontana (PZ1), la piazzetta davanti al Municipio (PZ2) e le piazze all'estremo est del nucleo (PZ3).

Le stesse dovranno essere pavimentate con acciottolato eventualmente combinato con lastre di beola secondo un disegno che sottolinei il rapporto ambientale con lo spazio costruito circostante.

L'arredo ridotto al minimo dovrà essere previsto in un progetto di dettaglio.



## **Art. 15 Muri di cinta**

La demolizione dei muri tradizionali che concorrono a definire egli spazi stradali, delle piazze e delle corti private é in generale proibita; sono ammesse eccezioni per la formazione di accessi pedonali, la cui necessità è oggettivamente dimostrata.

I nuovi muri di cinta devono in generale essere di 2 tipi:

- a muratura piena intonacata fino ad un'altezza di 2.50 ml
- a muratura piena intonacata sormontata da una inferriata fino ad un'altezza complessiva di 2.50 ml

Sono in ogni caso escluse le opere di cinta con siepi, reti metalliche o di plastica, lastre di eternit o di fibra di vetro o di altri materiali sintetici.

## **B. ZONE**

### **Art. 16 Zona residenziale semi-intensiva R2-0.4**

Per la zona residenziale semi-intensiva R2-0.4 (mapp. 5) valgono le seguenti disposizioni:

- ubicazione degli edifici principali:  
al di fuori delle zone con l'esclusione delle costruzioni

- indice di sfruttamento : 0.4
- altezza massima edifici (misurata su tutte le facciate) : 7.50 ml
- distanza da confine : 3.00 ml
- distanza dalle strade : 4.00 ml
- tetto : a falde

## **Art. 17 Zona nucleo del villaggio**

### **1.7.1. Definizione e criteri generale d'intervento**

1. La zona nucleo del villaggio comprende tutte le zone segnate sul piano con colore marrone.

2. Sono ammesse trasformazioni, riattamenti e ricostruzioni di edifici esistenti.

3. Oltre ai requisiti richiesti dalla LE, le domande di costruzione del nucleo dovranno essere provviste:

- di piani di rilievo in scala 1:50, distinti dai piani di progetto

- di piani di dettaglio 1:20 del progetto di intervento (gronde, finestre, loggiati, ecc.)

- in caso di edificio in contiguità, del rilievo delle facciate degli edifici contigui

- di una documentazione fotografica a colori della situazione esistente di tutte le facciate

Il Municipio può concedere una deroga alla documentazione allegata alla domanda di costruzione precisata in accordo con le competenti autorità cantonali.

4. Gli interventi nel nucleo dovranno essere conformi ai criteri d'integrazione secondo i principi della LPT (art. 3), sia adattandoli allo stile delle costruzioni esistenti, sia adottando soluzioni architettoniche moderne di qualità.

5. In generale non sono ammessi gli aumenti di volumetria in orizzontale e gli innalzamenti, salvo eccezioni particolari nel rispetto dei criteri d'integrazione menzionati nel capoverso precedente. In tal caso ci si dovrà adeguare agli allineamenti preesistenti delle gronde e dei colmi degli edifici contigui.

6. In generale sono proibite le demolizioni degli edifici principali e lo svuotamento generale degli edifici.

7. Per il cambiamento di destinazione (trasformazioni di stalle in abitazioni) valgono le stesse disposizioni che per gli edifici adibiti ad abitazione.

8. Il tetto deve essere a falde ed in coppi di laterizio naturale.  
Il canale di gronda deve essere in rame o lamiera verniciata in marrone.

9. Sono ammessi i seguenti tipi d'intonaci:

- *intonaco civile minerale* con sabbia, calce idraulica ed una percentuale minima di cemento; tinteggio al minerale o con acqua di calce; ammessa anche l'esecuzione con il sottofondo isolante

- *intonaco civile con calce spenta* mischiata ad inerti della regione; tinteggio al minerale o con acqua di calce

- *intonaco rustico* lavorato alla cazzuola con calce idraulica a colorazione chiara, mischiata con inerti della regione (colore ocra)

- *intonaco a rasapietra*: composizione come per intonaco rustico

Sono in ogni caso esclusi gli intonaci plastici ed il tinteggio a dispersione.

Per gli edifici destinati all'abitazione a contatto con i percorsi pedonali pubblici interni principali (tratte d-d; e-e; f-f; g-g) e sul fronte sud del nucleo é obbligatorio l'intonaco civile.

Il Municipio può richiedere una prova-campione degli intonaci.  
Sono riservati i casi particolari.

Il Municipio può concedere una deroga alle prescrizioni precitate in accordo con le competenti autorità cantonali.

10. In generale i moduli delle finestre e delle porte definiti al cpv. 17.2 - p.1 nonché la loro distribuzione in verticale devono essere rispettati. Sono riservati i casi particolari.

Le chiusure devono essere previste o con gelosie a lamelle, o ferratine oppure con elementi interni.

Gli scossetti devono essere o in granito riquadrato oppure nei casi particolari di materiale simile utilizzato per i balconi come elementi in cemento bocciardato.

11. Le distanze per ricostruzioni ed ampliamenti sono così stabilite:

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

12. La contiguità delle facciate indicata sul piano deve essere salvaguardata o ripristinata.

13. L'illuminazione esterna deve essere prevista con semplici lampade ad incandescenza. La posa di insegne dovrà essere preventivamente autorizzata dal Municipio.

Il Municipio può concedere una deroga alle prescrizioni precitate in accordo con le competenti autorità cantonali.

14. Gli edifici secondari (corpi di carattere accessorio di dimensioni ridotte) possono essere:

- demoliti se ciò ha per scopo la messa in evidenza e la valorizzazione degli edifici principali nelle vicinanze

- ricostruiti secondo le caratteristiche volumetriche dell'edificio preesistente ed in base alle disposizioni di carattere estetico-architettoniche generali e particolari per gli edifici principali nel nucleo in scala proporzionalmente ridotta

- riattati alle condizioni del punto precedente

15. Per le costruzioni significative valgono i disposti del presente articolo in generale e le disposizioni dell'art. 10 in particolare

### **1.7.2. Elementi architettonici**

#### *1. Moduli ed allineamento delle finestre*

Per le aperture sulle facciate a contatto con i percorsi pedonali pubblici interni principali (tratte d-d; e-e; f-f; g-g) e sul fronte sud del nucleo in generale valgono i seguenti moduli:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| - piano terreno | : 70/80 cm - 110/120 cm oppure 80-80 cm |
| - I. piano      | : 80/90 cm - 160/170 cm                 |
| - II. piano     | : 80/90 cm - 150/160 cm                 |
| - III. piano    | : 80/90 cm - 120/130 cm                 |

Per casi particolari si potrà adottare anche un modulo proporzionale a quello menzionato.

Si dovrà tendere all'allineamento in verticale delle aperture.

Eccezioni per altre aperture (tipo, dimensione ed allineamenti in verticale) sono per contro ammesse su tutte le altre facciate nel caso in cui esiste un bisogno oggettivo per ragioni di illuminazione dei locali, che lo stesso non sia risolvibile in altro modo ed alla condizione che ciò non sia deturpante del carattere architettonico della facciata e del suo rapporto ambientale con gli immediati dintorni.

#### *2. Andamento falde del tetto (vedi piano allegato a pag. 17)*

L'orientamento delle falde, illustrato sul piano allegato, ha carattere indicativo.

Il colmo deve in generale essere orientato parallelamente all'andamento del sistema viario contiguo al fabbricato.

La pendenza deve essere il più possibile uguale a quella esistente ed al massimo adattata a quella degli edifici contigui in caso di ampliamento.

Non sono ammesse aperture fuori dal piano della falda del tetto ed in particolare gli abbaini.

Per l'edificazione al mapp. 168 l'andamento deve essere previsto parallelo all'asse della strada comunale a sud del nucleo.  
Il filo della facciata deve però essere mantenuto.

### 3. *Porticati* (Vedi piano allegato a pag. 17)

I porticati indicati sul piano devono essere in linea di principio salvaguardati e ripristinati nella loro struttura, fisionomia e materiali originari.

### 4. *Loggiati* (vedi piano allegato a pag. 17)

I loggiati indicati sul piano devono essere in linea di principio salvaguardati e ripristinati nella loro struttura, fisionomia e materiali originari. Essi possono tuttavia venir chiusi da vetrate. In tal caso vanno rispettate le seguenti disposizioni:

- lo spazio del loggiato non può essere alterato da muri divisorii interni
- la vetrata deve chiudere il loggiato su tutto lo sviluppo delle aperture
- la vetrata deve essere applicata sul filo interno del muro di facciata
- la divisione della superficie vetrata deve essere realizzata con profili possibilmente sottili; le parti apribili devono essere realizzate con ante apribili normalmente (non sono ammesse ante scorrevoli).

I loggiati possono essere eccezionalmente chiusi qualora esigenze di utilizzo degli spazi abitativi non permettano altre soluzioni. In tal caso devono essere sostituiti con aperture secondo i moduli e le caratteristiche di distribuzione sulle facciate corrispondenti al piano in cui si sopprime il loggiato.

Nuovi loggiati possono essere realizzati tenendo conto degli allineamenti storici e delle preesistenze nelle immediate vicinanze.

### 5. *Terrazze e balconi* (vedi piano allegato a pag. 17)

L'ubicazione delle terrazze e dei balconi indicati sul piano allegato ha carattere indicativo. Gli stessi devono in generale essere salvaguardati e ripristinati nella loro struttura, fisionomia e materiali originali.

Nuove terrazze sono escluse.

Nuovi balconi possono essere realizzati a condizione che la lunghezza del balcone sia relazionata alla singola apertura a cui è riferito.

Sono pertanto esclusi balconi che collegano 2 aperture anche direttamente contigue. L'altezza dei balconi dal campo stradale (percorsi pedonali all'interno del nucleo) deve essere di almeno 4.50 ml.

## **C. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 18 Traffico**

Sul piano del traffico sono specificati gli interventi previsti per il servizio di dettaglio dei fondi e cioè:

- la strada cantonale
- la strada comunale
- i percorsi pedonali comunali
- i posteggi comunali
- le piazze comunali

Le costruzioni possono sorgere a confine della rete dei percorsi pedonali interni alla zona NV.

Sui percorsi pedonali interni al nucleo è prioritario il traffico pedonale. Il traffico veicolare sarà disciplinato in base alle direzioni di marcia, ai confinanti ed ai periodi di utilizzo per carico e scarico.

Le piazze ed i percorsi pedonali interni alla zona NV dovranno essere previsti con una pavimentazione in acciottolato eventualmente combinata con lastre di beola e secondo un disegno specifico.

Fanno eccezione gli accessi secondari laterali che possono essere previsti con altra pavimentazione.

## **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 19 AP-EP**

La zona riservata per AP-EP comprende i sedimi destinati a:

- *attrezzature di interesse pubblico (Comune)*
- giardino pubblico sopra ed attorno al rifugio pubblico
- giardino pubblico ed area disponibile "Valletta"
- Cimitero con l'ampliamento
- parco-giochi bambini esistente
  
- *edifici di interesse pubblico (Comune)*
- lavatoio
- stabile ex-asilo con sede PTT

- Municipio
- Protezione Civile (PC)
- magazzino comunale

- *attrezzature di interesse pubblico (altri Enti)*  
nessuno

- *edifici di interesse pubblico (altri Enti)*
- Chiesa Parrocchiale
- Casa Parrocchiale
- COOP

## **E. SERVIZI TECNOLOGICI**

### **Art. 20 Acquedotto, canalizzazioni**

Nel piano dei servizi tecnologici, di carattere indicativo, è definita la rete dell'acquedotto esistente e quella delle canalizzazioni esistenti e di progetto.



## **II. PARTE: ZONA S. VIGILIO - SALZA**

### **A. PAESAGGIO**

#### **Art. 1 Area forestale**

L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo é soggetta alle legislazioni forestali, federale e cantonale.

#### **Art. 2 Zona agricola**

La zona agricola comprende in particolare i terreni sulla collina di Salza ed ai piedi dell'Oratorio di S. Vigilio. Sono ammesse solo utilizzazioni inerenti all'attività agricola.

#### **Art. 3 Territorio senza destinazione specifica**

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il P.PA. non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

2. L'uso di questo territorio é soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

#### **Art. 4 Zona di protezione del paesaggio e dei monumenti PA2**

Si tratta dei prati, dei vigneti e dei frutteti sulla collina di Salza e di S. Vigilio il cui spazio libero, l'andamento morfologico e l'utilizzazione agricola devono essere salvaguardati a complemento del bosco, dell'Oratorio di S. Vigilio e della nuova edificazione.

Non é ammesso nessun tipo di costruzione.

#### **Art. 5 Zona con esclusione delle costruzioni**

Comprende le zone all'interno del comprensorio edificabile, che potranno essere utilizzate sia dal profilo agricolo (vigneti, campi, frutteti) sia come giardini annessi alle abitazioni.

Piantagioni ed alberi di alto fusto di latifoglie sono ammessi solo se di specie indigene in armonia con le componenti cromatiche del paesaggio del luogo.

Piantagioni di sempreverdi sono ammesse (anche di specie non indigene) solo per opere di cinta.

### **Art. 6 Vegetazione da conservare**

La vegetazione da conservare é costituita dal bordo del comprensorio boschivo.

Il limite del bosco deve essere conservato sia nel suo andamento che nelle componenti arboree.

### **Art. 7 Punti di vista**

Il punto di vista più significativo è quello davanti alla Chiesa di S. Vigilio ed è salvaguardato dalla zona di protezione del monumento e dal disciplinamento dell'utilizzazione nella zona edificabile contigua ad est.

### **Art. 8 Monumento storico**

Il monumento storico indicato sul piano è la Chiesa di S. Vigilio (N. 1).

## **B. ZONE**

### **Art. 9 Zona residenziale semi-estensiva R2-0.3**

Nella zona residenziale semi-estensiva (R2) sono possibili costruzioni alle condizioni dell'art. 54 delle norme di PR.

Oltre a quanto stabilito nelle norme di PR, per i mapp. 533-534-536-557-558-559 valgono le seguenti disposizioni:

- l'orientamento del fabbricato dovrà seguire il più possibile la configurazione naturale del terreno

- l'ubicazione dovrà essere tale da armonizzarsi con gli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze e fuori dalle zone con esclusione delle costruzioni

- le volumetrie degli edifici esistenti non potranno essere modificati nel loro sviluppo in verticale e pertanto le quote dell'altezza dei fabbricati e del colmo attuali non possono essere superate.

## **Art. 10 Zona residenziale speciale RS**

Nella zona residenziale speciale (RS) sono ammessi edifici di carattere residenziale con attività commerciali o artigianali non moleste.

Oltre a quanto stabilito nelle norme di PR valgono le seguenti disposizioni:

- ai mapp. 385-391-399-400 possono essere realizzati complessivamente 4 edifici principali ubicati nei perimetri di costruzione indicati nel piano; l'altezza della gronda è fissata alla quota di 515 m.s.m.; l'edificazione è condizionata ad una correzione dei limiti di proprietà così come indicata nel piano (vedi pag. 26)

Deroghe al perimetro di costruzione possono essere concesse per sporgenze di lieve entità ad eccezione che sulla linea di allineamento

- ai mapp. 383-384 gli edifici principali devono essere ubicati all'interno del perimetro di costruzione indicato nel piano (vedi pag. 26); l'altezza della gronda è fissata alla quota di 530 m.s.m.; la lunghezza massima della facciata a valle è di 16.00 ml. In caso di demolizione dell'edificio esistente sul mapp. 383 la ricostruzione è ammessa solo all'interno del perimetro di costruzione indicato nel piano

- devono essere rispettati gli allineamenti obbligatori indicati nel piano (vedi pag. 26)

- la distanza minima tra i fabbricati deve essere di 10.00 ml (corpi principali)

- per tetti a falde è concesso un supplemento di 2.00 ml alle altezze indicate come altezza massima al colmo

- i posti-auto possono essere ubicati all'interno dell'edificio principale, oppure in una costruzione accessoria di dimensioni massime di 7.00x7.00 ml, situata ad una distanza minima di 5.50 ml dalla strada. Per il resto valgono le norme generali relative alle costruzioni accessorie. Deroghe alla distanza dalla strada possono essere concesse solo quando la formazione della costruzione accessoria risultasse eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con la salvaguardia ambientale

- per quanto riguarda la sistemazione esterna del terreno valgono le disposizioni relative alla zona con esclusione delle costruzioni (art. 5).

In ogni caso la sistemazione del terreno degli edifici sulla facciata a valle non dovrà alterare in modo sostanziale l'andamento del terreno naturale e non sono ammessi muri di sostegno o di cinta.

## **C. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 11 Traffico**

Sul piano del traffico sono specificati gli interventi per il servizio di dettaglio dei fondi ed in particolare:

- i tracciati della rete stradale
- i posteggi pubblici
- i percorsi pedonali

Le strade sono suddivise:

- secondo la funzione : collettrici e di quartiere
- secondo la proprietà: Comune o privati

L'esecuzione delle strade private di servizio ai fondi é a carico dei proprietari secondo le indicazioni del piano.

Per tutti gli accessi, sia su strade pubbliche che su strade private, valgono le disposizioni dell'art. 60 delle norme di PR.

Essi possono essere raggruppati fra due lotti contigui.

## **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 12 EP**

L'area riservata come EP è il mapp. 566 (Chiesa di S. Vigilio).

## **E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

### **Art. 13 Acquedotto**

Il piano dell'acquedotto specifica gli interventi necessari per il servizio di dettaglio dei fondi.

Le opere sono suddivise a seconda dell'Ente realizzatore: Comune o privati. I tracciati e le dimensioni delle opere non possono essere modificati se non in base ad un progetto esecutivo.

### **Art. 14 Canalizzazioni**

Sul piano delle canalizzazioni sono specificati gli interventi per il servizio di dettaglio dei fondi.

Le opere sono suddivise a seconda dell'Ente realizzatore: Comune o privati. I tracciati e le dimensioni delle opere non possono essere modificati se non in base ad un progetto esecutivo.