
PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI ROVIO



NORME D'ATTUAZIONE

approvate dal Consiglio di Stato il 6 luglio 2004

Edizione luglio 2004

publiplan
studio di pianificazione sa



I.	NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile	1
Art. 2	Comprensorio	1
Art. 3	Componenti	1
Art. 4	Obiettivi del PR.....	2
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	3
A)	Prescrizioni d'edificazione	3
Art. 5	Definizioni	3
Art. 6	Distanze.....	4
Art. 7	Allineamenti	6
Art. 8	Altezze	6
B)	Arredo degli spazi esterni	8
Art. 9	Aree verdi, alberature e aree di rispetto	8
Art. 10	Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta	8
C)	Misure promozionali	9
Art. 11	Piani di lottizzazione	9
Art. 12	Piano di quartiere PQ	10
Art. 13	Alloggi a pigione moderata.....	11
Art. 14	Promozione della residenza primaria.....	11
D)	Aspetti particolari.....	13
Art. 15	Protezione dalle immissioni foniche	13
Art. 16	Energia	13
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	14
A)	Paesaggio	14
Art. 17	Edifici e impianti fuori zona edificabile	14
Art. 18	Zona forestale.....	18
Art. 19	Zona agricola.....	18
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



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

Art. 25	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone.....	22
Art. 26	Protezione del verde	22
Art. 27	Punti panoramici.....	22
Art. 28	Aree di rispetto	22
Art. 29	Beni culturali.....	23
Art. 30	Beni archeologici e zone d'interesse archeologico	24
Art. 31	Manutenzione dei terreni.....	24
B)	Zone edificabili	25
Art. 32	Zone oggetto di Piano particolareggiato PP.....	25
Art. 33	Zona residenziale estensiva RE.....	26
Art. 34	Zona alberghiera ZA.....	27
Art. 36	Prescrizioni complementari per i PQ obbligatori	27
C)	Traffico	28
Art. 37	Posteggi.....	28
Art. 38	Accessi verso l'area pubblica	29
Art. 39	Strade private per autoveicoli, pavimentazioni.....	30
D)	Servizi tecnologici.....	30
Art. 40	Piano dei servizi pubblici.....	30
E)	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....	30
Art. 41	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP.....	30
Art. 42	Zona per edifici privati d'interesse pubblico EPp	31
E)	Deroghe.....	31
Art. 43	Deroghe.....	31



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 colturale
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



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 1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Definizioni

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 circoscrive 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.

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.

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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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.

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 ³ 30% un supplemento di ml 2.00,
per pendenze ³ 40% un supplemento di ml 2.50,
per pendenze ³ 50% un supplemento di ml 3.00.

3. Pannelli solari

Sono ammessi su tutti 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.



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 è 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.



Art. 12

1. Principi

Piano di quartiere

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.

PQ

Per adire alle facilitazioni giuste il cpv. 3. il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo compatto, razionale e coordinato;
- conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi in forma raggruppata e minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, aree di svago, ecc.);
- minimizzazione delle immissioni foniche;
- ottimizzazione dei costi di infrastrutturazione;
- presentazione di un programma d'attuazione se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere obbligatorio e facoltativo

La stesura del piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione delle superfici specificatamente segnalate nel piano delle zone.

Per le superfici di uno o più fondi superiori a 3'000 mq i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 1.

3. Facilitazioni e requisiti edificatori

Ai progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:

- per lo sfruttamento valgono i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.);
va pure rispettato uno sfruttamento minimo corrispondente a 3/4 del massimo concesso per la zona;
- i supplementi d'altezza sono autorizzati ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, ciò su una superficie inferiore al 50% di quella del piano tipo;
- 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;
- l'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

4. Piani di quartiere su più fondi
E' ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi.
I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.
 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 (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).
La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.
- 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 è cumulabile nella misura del 50% con quello previsto per i 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.



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.
- 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.



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. 2.3.1.

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. 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).

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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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;
 - 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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- 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 3 la zona di protezione della Chiesa della Madonna
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
 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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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 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 rareinoltre 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.
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.
- 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
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 79AFuori 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
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
 - 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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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. La 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 Piazza Fontana
 - PP4 : Comparto Ronchi
 - PP5 : Comparto Salza

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 Piazza Fontana
Questa area dovrà essere oggetto di un concorso pianificatorio volto a valorizzare il comparto con contenuti d'interesse pubblico in considerazione anche della colmatazione della discarica; in base alle risultanze del concorso verranno precisati i contenuti e le prescrizioni edificatorie da codificare nel PR.
A valle della strada davanti al nucleo antico non dovranno sorgere costruzioni.

4. 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.

5. PP5 : Comparto Salza

- 5.1 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.

- 5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

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
Altezza max.*	ml 7.50
Distanza minima dai confini	ml 3.00
Area verde minima	= 50 %
Bonus: per piani di quartiere (PQ)	= 0.1
per alloggi a pigione moderata**	= 0.1

* valgono i supplementi d'altezza ai sensi dell'art. 8 cpv.2

** cumulabile fino al 50% con quello per i PQ (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.

4. Edificazioni ai mappali no. 944 e 565, nelle parti retrostanti la fascia di rispetto della Chiesa della Madonna, dovranno essere rispettose della presenza di questo monumento.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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.

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;
 - alla conclusione di una convenzione fra Comune e proprietari dei fondi per la partecipazione finanziaria, commisurata al beneficio, ai costi di completazione delle infrastrutture pubbliche necessarie (strada d'accesso, posteggi, acquedotto, canalizzazioni, raccolta rifiuti, ecc.).

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.

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 varie 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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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.
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 soggiace 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).



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

- 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.
 5. 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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

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.

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.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI ROVIO

NUOVE NORME D'ATTUAZIONE DEL PR

adottate dal Consiglio Comunale

l' 11 dicembre 2000

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 3048

il 7 luglio 2004

SUCCESSIVE MODIFICHE :

	1. variante	2. variante	3. variante
adottate del Consiglio Comunale il
approvate dal Consiglio di Stato il
con risoluzione	no.	no.	no.

**Queste norme sostituiscono le vecchie NAPR approvate dal CdS
il 13 aprile 1976 con ris. no. 2582**

1. Edizione 5/11.1996
2. Edizione 12.1998
3. Edizione 5.1999
4. Edizione 1.2000
5. Edizione 2.2000
6. Edizione 7.2004

consulenza interdisciplinare

pianificazione territoriale, ambientale ed economico-finanziaria, problemi di gestione degli enti pubblici
Via Centrale 13 tel. +41 (091) 825 31 07 fax 825 33 61 Via Stazione tel. +41 (091) 869 20 90 fax 869 20 40
CH - 6500 BELLINZONA CH - 6780 AIROLO
E-mail: publiplan@bluewin.ch