

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 9 novembre 2018 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale del Piano Particolareggiato del Nucleo del Comune di Brusino Arsizio**;

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

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

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

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

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

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli inse-

diamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. COMPONENTI DEL PPN**

Sono oggetto del presente esame i seguenti documenti.

- Fascicolo "*Variante del Piano particolareggiato del Nucleo*" in formato A4 del 15 ottobre 2018 costituito dai seguenti atti:
  - Rapporto di pianificazione;
  - Modifica delle NAPPN.
- Piano di indirizzo – 01 – *Piano particolareggiato del Nucleo* (Ottobre 2018, scala 1:1000);
- Piano di indirizzo – 02 – *Piano degli spazi pubblici e pavimentazioni* (Ottobre 2018, scala 1:1000).

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

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

- Ufficio beni culturali .....28-10-2019
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni .....30-04-2019
- Gruppo per lo sviluppo sostenibile dell'ambito lacustre .....03-10-2019
- Ufficio della natura e del paesaggio.....12-02-2019
- Ufficio corsi d'acqua .....13-06-2019
- Ufficio caccia e pesca.....13-12-2019
- Sezione amministrativa immobiliare .....28-02-2019
- Sezione logistica.....10-12-2018

### **3. CONTENUTO DEL PPN**

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) il 10 dicembre 1981 con risoluzione no. 7497. Lo stesso è stato in seguito oggetto di numerose ulteriori procedure pianificatorie, la più rilevante delle quali riguarda, negli aspetti che interessano la variante in esame, l'approvazione del Piano particolareggiato del Nucleo di Brusino Arsizio, entrato in vigore l'8 luglio 2008 con risoluzione no. 3686 del CdS. In tale occasione, il CdS non ha approvato alcuni elementi del Piano particolareggiato proposto chiedendo al Municipio di elaborare delle varianti per sistemare le parti rimaste in sospeso. Trascorsi 10 anni dall'entrata in vigore, il Municipio elabora il presente incarto di variante da sottoporre al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare della documentazione, come previsto dall'art. 26 della Lst.

Di seguito sono riportate le principali modifiche contenute nella variante di adeguamento del PPN:

- gli edifici accessori sono distinti secondo gli interventi ammessi;
- è proposta una prescrizione per gli edifici atipici;
- il mappale 426 RFD è attribuito alla zona per scopi pubblici quale area di svago;
- gli spazi pubblici a lago ai fmn 60 e 152 RFD sono attribuiti alla strada di servizio. Le superfici ai mappali 60 parz., 66, 87, 90, 94, 95, 113 e 213 parz., attualmente prive di destinazione pianificatoria, vengono attribuite alla categoria dei percorsi pedonali;
- inserimento e modifica delle linee di arretramento delle costruzioni;
- inserimento dello spazio di pertinenza del lago, in conformità ai disposti dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc);
- inserimento di 2 zone per attrezzature di interesse pubblico sul lago (AP1 e AP2), dove stazionare i natanti;
- completamento del perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo con la definizione della parte a lago mancante nel piano in vigore;
- modifiche alle norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPPN).

Nell'ambito della variante di Piano Particolareggiato il Municipio promuove inoltre le seguenti nuove varianti:

- modifica dell'art. 13 NAPPN che vieta la costruzione di nuovi balconi, limitandone l'esclusione alle facciate caratteristiche indicate nel PPN;
- modifica degli articoli in cui sono contenute le prescrizioni riferite ai sistemi di chiusura;
- modifica del tracciato della passeggiata a lago, prevista dal Piano Direttore cantonale e inserita nel Piano Particolareggiato del Nucleo.

## **4. ESAME DEI CONTENUTI DEL PPN**

### **4.1. COMPARTO SELVADIGA**

#### **4.1.1. Il comparto in generale**

In generale, all'interno del comparto è presente una serie di manufatti (edifici e muri in sasso), che per tipologia mantiene nel suo insieme una forte connotazione da nucleo. La conservazione di questi elementi, insieme agli spazi liberi di correlazione, conferisce grande qualità all'insediamento. In quest'ottica, vi sono le condizioni affinché il Municipio consideri anche questo aspetto nella messa a punto dello strumento pianificatorio.

Il nucleo di Brusino Arsizio è, infatti, catalogato quale ISOS di importanza nazionale. Nello specifico, per il comparto interessato l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere prevede obiettivi di salvaguardia "a" per le aree incluse nel perimetro definito "Intorno circoscritto", rispettivamente obiettivi di salvaguardia "A" per le aree che si inseriscono nel perimetro di quel nucleo definito dall'ISOS "nucleo allungato". Il Piano particolareggiato in vigore, tiene conto solo parzialmente delle prescrizioni e degli obiettivi ISOS. Esso presenta ancora un margine di verifica ed adattamento quale strumento pianificatorio finalizzato alla conservazione della sostanza edificata meritevole di protezione. Le norme di attuazione di PR in vigore per il comparto edificabile in località Selvadiga prescrivono, infatti, dei parametri edificatori che si accostano a quelli di una zona residenziale estensiva R2, mentre l'ISOS, perlomeno per una parte di questo comparto, propone la conservazione integrale della sostanza e il divieto di nuove edificazioni.

Inoltre, il perimetro di piano particolareggiato non si estende nella parte di zona edificabile (R) per la quale l'ISOS prevede obiettivi di salvaguardia "a" che si traducono nella conservazione della destinazione dei terreni e in cui trovano spazio "elementi eminenti" degni di protezione come nel caso della Cappella di S. Maria Addolorata.

Vi sono quindi le condizioni per verificare questi aspetti, in linea con l'attuazione delle schede R6 e R10 del Piano direttore cantonale (PD), in termini di qualità dell'insediamento.

#### **4.1.2. Nuova destinazione d'uso al mappale 426 RFD**

Il mappale in oggetto è di proprietà pubblica, copre una superficie di 126 mq ed è attrezzato con una panchina e un'altalena. In occasione dell'approvazione di Piano particolareggiato nel Nucleo nel 2008, il Consiglio di Stato non ha approvato la proposta del Municipio di vincolarne la superficie per l'inserimento di un posteggio pubblico. Il vuoto pianificatorio che si è venuto a creare viene ora attribuito alla zona per scopi pubblici quale area di svago.

I piani grafici attribuiscono però la stessa area alla zona per "edifici pubblici". Si ritiene questa attribuzione incoerente con quanto descritto nel rapporto. Si chiede che il mappale venga assegnato alla zona degli "spazi liberi del nucleo" o in alternativa quale "attrezzatura pubblica : parco pubblico", in modo tale da vincolarne in maniera univoca la destinazione.

### **4.2. SPAZIO PUBBLICO A LAGO E PERCORSI PEDONALI**

In sede di approvazione del Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) il CdS non ha approvato la proposta di "spazio pubblico da riqualificare" a lago, ora vuoto

pianificatorio, a fronte di una definizione ritenuta non conforme alle direttive del manuale del traffico e perché troppo vincolante in prospettiva con riferimento agli aspetti progettuali.

La variante di adeguamento prevede di attribuire gli spazi pubblici a lago sui fmn 60 e 152 RFD, compresi all'interno del perimetro del nucleo, a strada di servizio. Sarà il progetto di riqualifica urbana a definire nel dettaglio il disegno di sistemazione dello spazio pubblico distinguendo se del caso la superficie dedicata al traffico veicolare da quella dedicata ai pedoni.

Inoltre, le superfici ai mappali no. 60 parz., 66, 87, 90, 94, 95, 113 e 213 parz., attualmente prive di destinazione, vengono attribuite alla categoria dei percorsi pedonali.

Infine, si propone di modificare il tracciato della passeggiata a lago in modo da enfatizzare maggiormente la vicinanza al lago.

Le assegnazioni, volte a colmare il vuoto pianificatorio venutosi a creare, sono condivise. Tuttavia, si precisa che formalmente la denominazione "percorsi pedonali" usata per le superfici attualmente prive di destinazione è errata. Trattandosi di superfici e non di elementi lineari, queste aree andranno indicate sui piani grafici come "strade pedonali". Per lo stesso motivo in ordine formale andrà anche tralasciata la precisazione "con pavimentazione pregiata".

Per quel che concerne la "Passeggiata a lago Riva San Vitale-Brusino Arsizio", pur condividendo la modifica del tracciato, si segnala che questa, facendo parte dei percorsi pedonali, non deve essere denominata né indicata sul piano in maniera distinta. Inoltre, si invita il Municipio a valutare la possibilità di realizzare degli sbocchi a lago in corrispondenza degli spazi liberi verso il lago (ad esempio sui fmn 403, 413, 415, 416, 417, ecc.), i quali conferirebbero un importante valore aggiunto a quella tratta di percorrenza. Si rammenta che per l'acquisto di fondi a lago da destinare a pubblica utilità, il Cantone può partecipare finanziariamente ai sensi dell'art. 25a della Legge sul demanio pubblico.

Per contro, andrà inserito indicativamente nel Piano particolareggiato il percorso ciclabile regionale Stabio-Brusino Arsizio che transita sul lungolago Roncaioli.

In attesa del progetto di sistemazione del lungolago, che dovrà anche definire al suo interno gli spazi verdi di correlazione del nucleo, si chiede che gli alberi ad alto fusto già presenti siano tutelati a PR e presi in considerazione come tali in fase di progettazione.

#### **4.3. AREE PORTUALI E STAZIONAMENTO NATANTI**

In occasione dell'elaborazione del Piano particolareggiato, il CdS non ha approvato le aree per lo stazionamento dei natanti, ad eccezione della rampa di ormeggio con doppi binari, per mancanza di indicazioni sul numero di stalli, della loro provenienza e di una visione progettuale d'insieme della riva.

Con la variante il Municipio propone ora l'inserimento di 2 zone per attrezzature di interesse pubblico sul lago, dove stazionare i natanti.

In generale, si condivide la lettura paesaggistica che giustifica la presenza di imbarcazioni nell'immagine del fronte nucleo, a testimonianza della storica vocazione di Brusino Arsizio con riferimento ad attività legate alla pesca e al trasporto di legname via lago.

I posti barca previsti nell'area AP1 dovranno essere prioritariamente assegnati a chi dispone di un'autorizzazione. La quantificazione dei posti barca ammessi dovrà essere definita a PR, indicando quali saranno i fruitori degli stessi in ragione

del riordino dei posti barca esistenti ed autorizzati, ai sensi della scheda di Piano Direttore P7 "Rive laghi". L'analisi della loro provenienza dovrà essere svolta prima della fase di adozione delle varianti.

Per le singole aree di stazionamento individuate, si chiede che l'area portuale a binari sia correttamente inserita nei piani con l'aggiunta dell'indicazione di zona AP (es. AP3) e della capacità di posti barca (12).

Contestualmente alla definizione dell'area AP1 su pali, per la quale è previsto un incremento di stalli (da 22 a 25), sarà necessario effettuare una verifica delle autorizzazioni edilizie (vedi paragrafo che precede) per determinare quali posti barca eliminare e quali eventualmente inserire nell'AP1. Il Gruppo di lavoro laghi e rive lacustri resta a disposizione per affiancare il Municipio in questa analisi.

L'area AP2 "Approdo turistico temporaneo" è condivisa. Il numero di stalli (4) è da indicare anche nei piani. Inoltre, a differenza delle aree portuali a binari e su pali già regolate dal profilo della Legge sul demanio pubblico, occorrerà promuovere per quest'area una modifica della concessione demaniale in vigore. La richiesta dovrà essere sottoposta all'UD contestualmente alla modifica del Regolamento d'esercizio delle relative strutture portuali.

#### 4.4. SPAZIO RISERVATO AL LAGO CERESIO

Si condivide la valutazione secondo la quale si è in presenza di una zona densamente edificata, ai sensi dell'OPAc. Pertanto, lo spazio previsto di metri 5.00 dalla riva di sponda è, in generale, preavvisato favorevolmente. Si ritiene, tuttavia, che lo spazio di protezione delle acque debba essere aumentato almeno fino al filo delle costruzioni esistenti, laddove queste sono poste a una distanza maggiore di metri 5.00 dal lago (v. fmn 412, 413, 415, 416, 417, 61).

#### 4.5. BENI CULTURALI E ARCHEOLOGIA

Il piano grafico non rimanda con chiarezza a quali siano i beni culturali siti nel perimetro del PPN. Attualmente, sono indicati esclusivamente i beni culturali siti al mappale 150 (BCC1 e BCL2), non figurano invece in maniera distinta i beni culturali di interesse locale siti ai mapp. 70, 136, 415 e 423. Il piano va in tal senso aggiornato e completato prima di essere sottoposto all'adozione del Consiglio Comunale. Inoltre, la legenda del piano riporta un errore, giacché compare per due volte la dicitura "bene culturale di interesse cantonale".

Si segnala inoltre che le norme delle categorie *Edifici del Nucleo tradizionale* (art. 16 NAPPN), *Edifici soggetti a protezione integrale* (art. 17 NAPPN) e ancora *Edifici pubblici* non sono idonee a regolamentare i beni culturali degni di tutela, né tantomeno sufficienti a garantirne la gestione degli interventi. Contestualmente, in sede di approvazione della variante, sarà opportuno inserire una nuova categoria d'intervento concernente gli edifici protetti, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), soggetti a intervento di restauro. A tale scopo si vedano i *Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera* pubblicati a cura della Commissione federale dei monumenti storici nel 2007.

Non da ultimo, per quanto concerne il tema dei beni culturali si approfitta della presente procedura per invitare il Comune a procedere alla revisione dell'Inventario dei beni culturali locali di tutto il territorio di Brusino Arsizio. A tal proposito si segnalano il Messaggio n. 7128 del 7 ottobre 2015 *Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN – Società Ticinese per l'Arte e la Natura "Un futuro per il nostro*

*passato: per un efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese” e il Messaggio n. 7544 del 13 giugno 2018 Modifica della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC), concernenti la revisione della LBC e del RBC, che riguardano anche le procedure che i Comuni dovrebbero adottare per procedere all’aggiornamento dell’Inventario (si veda elenco Censimento allegato).*

Andrà pure adeguato alla misurazione catastale il perimetro di interesse archeologico denominato “San Giorgio” – n. scheda SIBC PIA330, di cui si allega il piano.

#### **4.6. PERICOLI NATURALI**

Il territorio di Brusino Arsizio, di cui il Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato adottato in data 2 luglio 2013, è interessato da pericoli di flusso di detriti e di alluvionamento dei riali di versante. Il suddetto Piano non comprende la zona di pericolo di esondazione del lago Ceresio, la cui determinazione avverrà a dipendenza dell’ordine di priorità dello scrivente Dipartimento, per tramite dell’Ufficio dei corsi d’acqua. In questa sede, si ricorda che il livello massimo storico del Lago di Lugano dal 1964 ad oggi è pari a 272.08 m s.l.m. Si raccomanda di inserire al proposito una specifica norma del tenore che riportiamo al relativo capitolo (v. 5.7.5 “*Modifiche normative*”).

Nel merito delle specifiche considerazioni che riguardano il comparto in cui si iscrive la variante qui all’esame, si segnala che essendo questo soggetto a pericolo di tipo idrologico, le aree andranno trasposte nei piani allegati. Altresì, le NAPR dovrebbero contenere le prescrizioni per l’edificazione in zone soggette a pericolo medio (zone di regolamentazione). L’Ufficio dei corsi d’acqua potrà fornire la documentazione relativa alle zone di pericolo da individuare per la procedura di adozione delle varianti.

#### **4.7. MODIFICHE NORMATIVE**

##### **4.7.1. Articolo 16 i) Edifici del nucleo tradizionale**

Si concorda con il disciplinamento concernente la posa di tende esterne. Si ritiene tuttavia necessario che, come fatto per le persiane, sia definita una gamma di colori ammissibili per questi elementi.

Si chiede che anche per le vetrate di grandi dimensioni possano essere autorizzate gelosie e imposte, o elementi di schermatura.

##### **4.7.2. Nuovi articoli NAPPN 18 bis Edifici atipici e 18ter Edifici accessori**

L’articolo 18ter delle Norme di attuazione del Piano particolareggiato del nucleo (NAPPN) definisce le costruzioni accessorie e ne disciplina le modalità d’intervento sulla base dell’ordine di categoria alla quale sono assegnate nei piani. Inoltre, la norma prevede la possibilità di costruire pergolati, grill o simili e depositi per attrezzi di massimo 8 mq e 3 metri di altezza.

In modo analogo viene formulato l’art. 18bis che regola le modalità d’intervento per gli edifici atipici del nucleo.

Lo scrivente Dipartimento, per quanto esposto sopra, preavvisa favorevolmente la proposta.

#### **4.7.3. Articolo 23bis Spazio riservato alle acque**

Si chiede che vengano adattate le NAPPN all'art. 23bis per includere le seguenti osservazioni:

- completare il cpv. 1 con le parti sottolineate: lo spazio riservato alle acque è definito dagli 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). Lo sfruttamento di tale spazio è disciplinato secondo quanto previsto dall'art. 41c OPAc;
- aggiungere un nuovo capoverso relativo alle disposizioni transitorie: laddove o finché lo spazio riservato alle acque non è stato definito e approvato valgono le disposizioni transitorie del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201);
- aggiungere un nuovo capoverso che tratti i corsi d'acqua intubati, conosciuti o sconosciuti, per i quali andrà definito un arretramento tecnico di almeno 3 metri. All'interno dello spazio tecnico è vietata la costruzione di nuovi edifici e manufatti. L'onere di verifica del tracciato intubato è a carico del proprietario del fondo. Lo spostamento delle tratte intubate è possibile unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.

#### **4.7.4. Articolo 24 Strade**

L'Art. 24 delle NAPPN va corretto con riferimento a quanto rilevato al capitolo 5.2 *Spazio pubblico a lago e percorsi pedonali*, la denominazione "percorsi pedonali" va corretta, laddove si ha a che fare con delle superfici, in "strade pedonali".

#### **4.7.5. Articolo 26 Aree portuali**

Conseguentemente alle richieste formulate per i piani grafici (v. 5.3 *Aree portuali e stazionamento natanti*), anche l'articolo normativo con riferimento alle aree di stazionamento dei natanti dovrà presentare alcune puntuali modifiche.

Per l'area portuale a binari, si chiede l'aggiunta della dicitura "AP3". Per quanto concerne l'approdo temporaneo va invece precisato la capienza indicativa.

#### **4.7.6. Nuovo articolo (xx) Zona di pericolo di esondazione del Lago di Lugano**

Si raccomanda a tal proposito di inserire una norma del seguente tenore:

*La quota minima di nuovi edifici a Piano Terra è pari a 272.00 m s.l.m.*

*Nelle aree a quota inferiore a 272.00 m s.l.m., al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali, dovrà essere valutata nell'ambito di nuove costruzioni, ampliamenti, e ricostruzioni la messa in opera di misure tecnico-costruttive atte a ridurre gli effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, per esempio:*

- *sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento;*
- *realizzazione di scantinati stagni;*
- *accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i depositi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso acqua);*
- *protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;*



– valvole di non ritorno per le fognature.

*Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere descritte e documentate esaustivamente in una relazione tecnica, contestualmente alla presentazione della relativa domanda di costruzione.*

*Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 272.00 m s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione e delle esigenze di protezione, in funzione della destinazione d'uso della costruzione.*

Si coglie l'occasione per ricordare che il PZP dovrà essere trasposto a PR e le NAPR dovranno essere adeguate osservando le linee guida cantonali "Regolamento edilizio" del dicembre 2014.

## 5. CONCLUSIONI

L'esame di merito è in generale favorevole. Sono richiesti alcuni approfondimenti puntuali.

Si segnala che il piano particolareggiato richiede alcune verifiche che permettono di esaminare e valutare la coerenza dello strumento pianificatorio con riferimento agli obiettivi di salvaguardia del patrimonio edificato e paesaggistico. In particolar modo, la conservazione della sostanza edilizia e la preservazione della destinazione dei terreni in località Selvadiga, come peraltro prescritto dagli obiettivi che emanano dall'ISOS, comportano un ripensamento dei parametri edificatori e/o un'estensione del perimetro del piano particolareggiato ad includere quegli elementi eminenti degni di protezione che mantengono una forte connotazione da nucleo.

Per gli accorgimenti tecnici richiesti, i servizi competenti del Dipartimento del Territorio sono a disposizione dell'operatore incaricato e del Municipio in modo tale da poter fornire la necessaria consulenza.

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

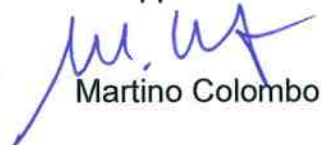
### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

  
Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello

sviluppo territoriale e della mobilità:

  
Martino Colombo

## 6. COMUNICAZIONE

### Invio normale:

Municipio di Brusino Arsizio, 6827 Brusino Arsizio;

### Invio esterno:

Architecture and Urban Planning – Matteo Huber ([info@huberplan.com](mailto:info@huberplan.com));

### Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale ([dt-sst@ti.ch](mailto:dt-sst@ti.ch));

Ufficio della pianificazione locale ([dt-upl@ti.ch](mailto:dt-upl@ti.ch));

Ufficio della natura e del paesaggio ([dt-unp@ti.ch](mailto:dt-unp@ti.ch));

Ufficio dei beni culturali ([dt-ubc@ti.ch](mailto:dt-ubc@ti.ch));

Sezione della mobilità ([dt-sm@ti.ch](mailto:dt-sm@ti.ch));

Ufficio caccia e pesca ([dt-ucp@ti.ch](mailto:dt-ucp@ti.ch));

Ufficio dei corsi d'acqua ([dt-uca@ti.ch](mailto:dt-uca@ti.ch));

Sezione amministrativa immobiliare ([dt-sai@ti.ch](mailto:dt-sai@ti.ch));

Gruppo per lo sviluppo sostenibile dell'ambito lacustre.

## 7. ALLEGATI

Elenco edifici e manufatti censiti;

Perimetro di interesse archeologica (PIA330 S.Giorgio).

## Elenco edifici e manufatti censiti Brusino Arsizio

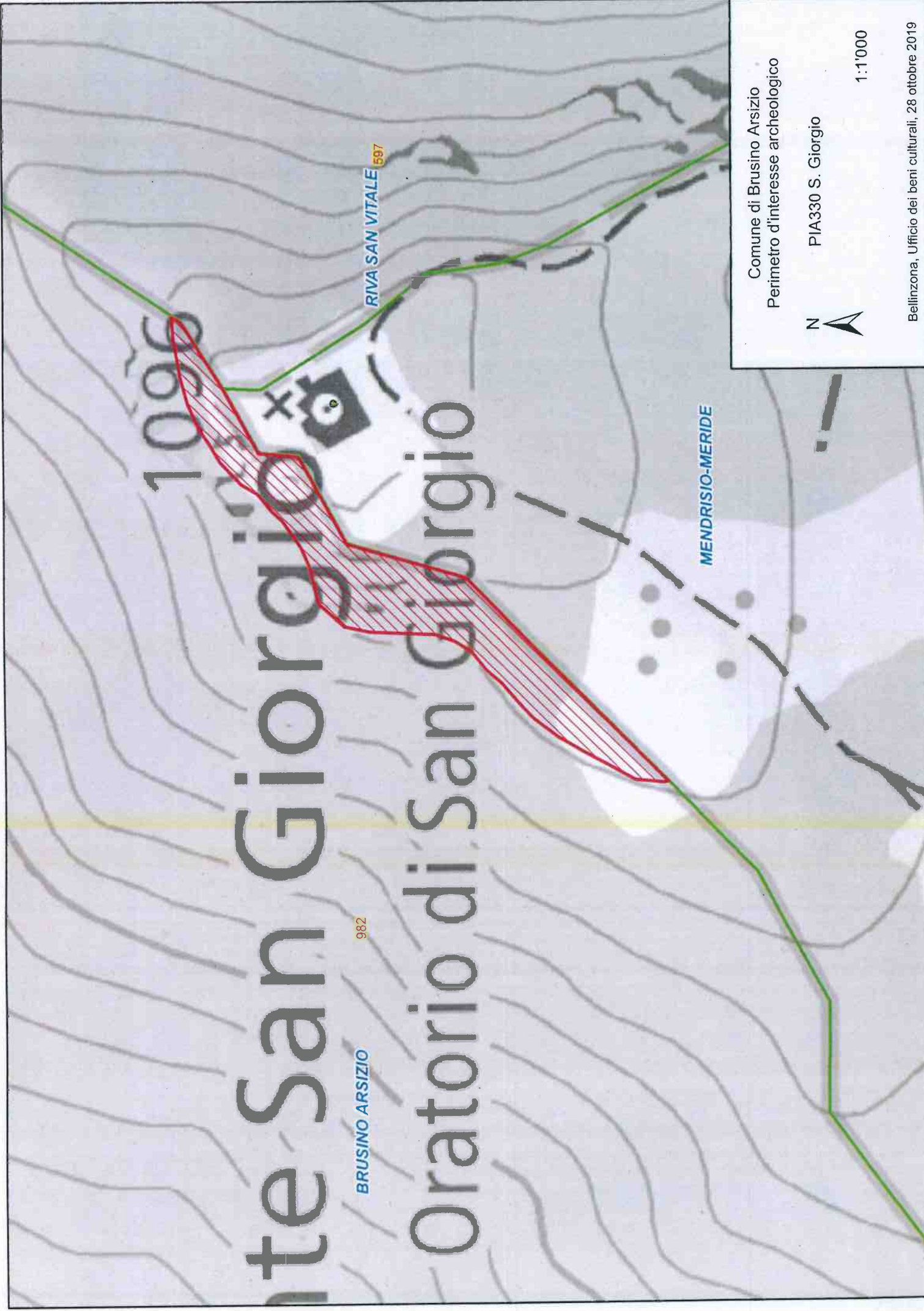
Scheda A	part.
Stazione d'arrivo della funivia Brusino-Serpiano (A23788)	974
Stazione di partenza della funivia Brusino-Serpiano (A20235)	331
Cimitero (A16352)	223
Albergo Zappa (A20229)	710
Canale (A20164)	293
Cappella (A11925)	337
Cappella (A11926)	1284
Cappella (A11927)	4
Cappella in località S. Giorgio (A11928)	464
Casa (A11454)	68, 69
Casa (A12066)	81
Casa (A12069)	139
Casa (A12071)	170, 171, 172
Casa (A12073)	176, 177
Casa (A12154)	116, 119
Casa (A12155)	114, 124, 125, 127, 128, 129, 130
Casa (A18920)	182
Casa (A20221)	418
Casa (A20222)	63
Casa (A20223)	64
Casa (A20224)	88, 91
Casa (A20226)	684
Casa (A20227)	693
Casa (A20233)	625
Casa (A20236)	398
Casa (A20237)	403
Casa (A20239)	97
Casa (A20240)	112
Casa (A20241)	120
Casa (A20242)	121
Casa (A20243)	122
Casa (A20246)	173
Casa (A20247)	174
Casa (A6508)	136
Casa Bellavista (A19909)	720
Casa Carmen (A18921)	62
Casa parrocchiale (A20244)	150
Casa porticata (A12068)	95
Casa Roncaioli (A6509)	70
Casa Sofia (A20238)	408
Chiesa di S. Michele (A635)	150
Dogana (A20225)	682
Edificio plurifunzionale (A20245)	167, 169
Ex Mulino della Valle di Campo (A20210)	1061
Fontana (A20220)	426
Frantoio per noci (A20251)	286
Giardino (A20249)	923
Giardino (A20250)	930
Masso cuppellare 716 (A19777)	956

## Elenco edifici e manufatti censiti Brusino Arsizio

	part.
Scheda A	
Mulino di Finate (ruderi) (A20211)	893
Municipio (A20165)	423
Oratorio della Madonna (A3491)	391
Ristorante Battello (A20248)	179
Villa (A20228)	707
Villa (A20232)	659
Villa Alice (A14968)	719
Villa Aurora (A19908)	720
Villa Bellavista (A14978)	602
Villa Bodmer (A11902)	415
Villa Boni (A14985)	23
Villa Concordia (A19907)	720
Villa Patria (A20234)	549
Villa S. Giuseppe (A10857)	350
Villa Sogno Mio (A14975)	655

---

**Totale 64**



# Oratorio di San Giorgio


BRUSINO ARSIZIO 982

RIVA SAN VITALE 597

MENDRISIO-MERIDE

1095

Comune di Brusino Arsizio  
 Perimetro d'interesse archeologico

N 

PIA330 S. Giorgio

1:1'000

