



COMUNE DI BRUSINO ARSIZIO

ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE (artt. 57 ss. LST)

Comparto edificabile in località Selvadiga

Contenuto

- Scheda descrittiva
- Piano grafico

ADOTTATA DAL MUNICIPIO DI BRUSINO ARSIZIO	RM N.
---	-------

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Gennaio 2021



Architecture and Urban Planning - arch. dipl. ETHZ SIA OTIA, Raumplaner ORL-NDS-FSU,
via Bagutti 45 Lugano tel 091 9702182 fax 091 9702183 - e-mail: info@huberplan.com

SCHEDA DESCRITTIVA

1. Premessa

Il limite del Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) del Comune di Brusino Arsizio comprende l'intera zona del Nucleo tradizionale, gli spazi pubblici sul fronte "al lago", tutta la parte di territorio retrostante al Nucleo ad est, fino alla strada cantonale, e la zona residenziale denominata "Selvadiga", a partire dal fondo 397 fino alla sede del Municipio.

L'inserimento del comparto edificabile in località "Selvadiga" all'interno del PPN è importante poiché rende possibile la gestione del comparto nell'ambito della pianificazione particolareggiata. La normativa in vigore riprende in sostanza le possibilità edificatorie previste per la zona edificabile residenziale R2 comunale, sebbene, al fine di salvaguardare il valore paesaggistico del nucleo, non viene concesso l'abbuono di 1.00 m all'altezza massima di zona, nel caso di terreni con una pendenza superiore al 50%. Inoltre all'interno di questo comparto non è consentita la costruzione di case a schiera o a gradoni.

2. Contenuto e scopi

Il comparto territoriale soggetto alla Zona di pianificazione (ZP) comprende i mappali no. 397, 400, 401, 404, 424, 425, 427, 428, 429, 430, 431, 727, 728 in località Selvadiga.

Secondo il Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) del Comune di Brusino Arsizio approvato dal Consiglio di Stato con Ris. N. 3686 del 9.07.2008 questo comparto è destinato alla zona "Comparto edificabile in località Selvadiga" ai sensi dell'art. 20 NAPPN.

In occasione delle varianti di adeguamento del Piano particolareggiato del Nucleo alla decisione del Consiglio di Stato del 9 luglio 2008, il Dipartimento del Territorio, nel suo esame preliminare, ha sottolineato che all'interno della zona edificabile in località Selvadiga sono presenti una serie di manufatti (edifici e muri in sasso) che per tipologia hanno una forte connotazione da nucleo.

Il Nucleo di Brusino Arsizio è catalogato dall'Inventario federale degli insediamenti Svizzeri da proteggere (ISOS) di importanza nazionale. L'ISOS inserisce parte del comparto Selvadiga all'interno del cosiddetto "nucleo allungato". Il Dipartimento del territorio ha anche osservato che il Piano particolareggiato in vigore tiene conto solo parzialmente delle prescrizioni e degli obiettivi dell'ISOS. Le norme di attuazione del PPN in vigore per il comparto edificabile in località Selvadiga prescrivono parametri edificatori che si accostano a quelli della zona R2, mentre l'ISOS, per una parte del comparto, propone la conservazione integrale della sostanza e il divieto di nuove edificazioni.

Per questo motivo il DT ha invitato il Municipio a verificare questo aspetto e adattare se del caso il Piano particolareggiato del Nucleo.

Il Municipio condivide le osservazioni del Dipartimento del territorio, però, dal momento che l'obiettivo delle varianti di adeguamento del Piano particolareggiato del Nucleo è quello di sistemare le parti rimaste in sospeso, non essendo il comparto edificabile Selvadiga oggetto di variante, ritiene di non modificare lo stato di diritto in vigore del comparto Selvadiga attraverso la variante del PPN in atto.

Ad ogni modo intende intraprendere degli studi pianificatori atti a verificare quale sia l'assetto territoriale per questo preciso settore nell'ottica di una protezione e valorizzazione del Nucleo.

Gli obiettivi strategici che il Municipio intende perseguire sono volti a ricercare un inserimento paesaggistico sostenibile, dal punto di vista delle relazioni spaziali con il tessuto storico. In particolare:

- si studierà un assetto pianificatorio che garantisca ai proprietari la possibilità di godere dei diritti edilizi acquisti, nel rispetto della trama evolutiva dell'agglomerato tradizionale e degli obiettivi di salvaguardia degli spazi ambientali che si trovano nell'area retrostante.
- Si verificherà se la parte del comparto Selvadiga a ridosso del lungolago Roncaioli non debba essere regolamentata in modo differente: ad esempio indicando le superfici all'interno delle quali saranno ammessi ampliamenti e nuove possibilità edificatorie, seguendo il principio dell'ubicazione vincolata.

Per tale motivo il Municipio di Brusino Arsizio istituisce una zona di pianificazione, ai sensi degli artt. 57-61 della Legge sullo sviluppo territoriale, che interessa l'intera zona "Comparto edificabile in località Selvadiga".

3. Effetti e durata

All'interno del comprensorio soggetto a zona di pianificazione nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 61 cpv. 2 LST). Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente (art. 61 cpv. 3 LST).

Nel caso in questione ogni domanda di costruzione che prevede un ampliamento sostanziale o una nuova edificazione non può venir approvata dal Municipio.

La zona di pianificazione ha una validità di 5 anni dalla data di pubblicazione.

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Il ricorso ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST)

PIANO GRAFICO scala 1:1'000

