



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

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 acquisiti, 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

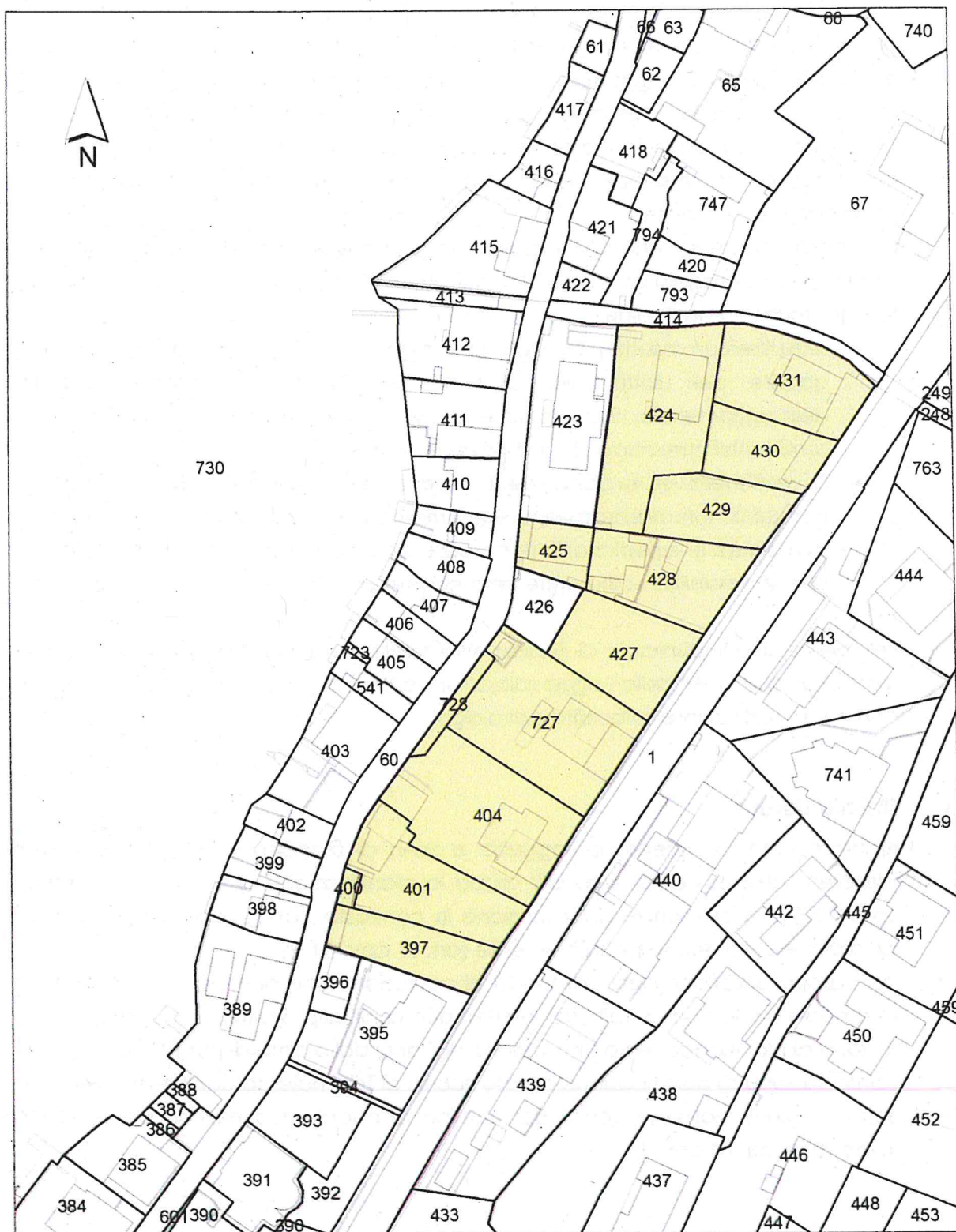
All'interno del comprensorio soggetto a zona di pianificazione nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 61 cpv. 2 LST). Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente (art. 61 cpv. 3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



La Sezione dello sviluppo territoriale

vista la formale richiesta del 4 febbraio 2021 presentata dal Municipio di Brusino Arsizio per il preavviso all'istituzione di una zona di pianificazione comunale **"PPN di Brusino Arsizio – Comparto edificabile Selvadiga"**;

si esprime, con il presente rapporto, in virtù dell'art. 59 cpv 1 Lst, dell'art. 2 cpv 2 lett. e) RLst e del "Regolamento del Consiglio di Stato sulla delega di competenze decisionali ad istanze subordinate e sulla relativa procedura di reclamo".

1. CONSIDERAZIONI D'ORDINE FORMALE

La documentazione sottoposta per esame e preavviso, datata gennaio 2021, è composta da una scheda descrittiva, che illustra le motivazioni, gli obiettivi come pure gli effetti ed i rimedi giuridici della zona di pianificazione, e da un estratto planimetrico indicante il perimetro interessato dalla stessa.

Nell'ambito del compito di verifica d'ordine generale della pianificazione che la Lst affida al Dipartimento del territorio, la scrivente Sezione ha ritenuto di non sottoporre ad altri servizi dello Stato la proposta di zona di pianificazione in oggetto.

2. CONSIDERAZIONI D'ORDINE GENERALE

L'istituzione di una zona di pianificazione costituisce, nella circostanza, lo strumento di salvaguardia della pianificazione previsto dalla Legge (artt. 57 ss. Lst), al quale il Municipio intende far capo per predisporre un adeguato assetto territoriale per un preciso settore del proprio territorio sul quale emergono delle potenziali problematiche che necessitano di essere analizzate e risolte. La zona di pianificazione (ZP) è un provvedimento conservativo volto a evitare che la pianificazione in atto o in procinto di essere intrapresa venga ostacolata o sia influenzata negativamente da un uso del territorio contrastante con il suo indirizzo; si tratta cioè di un istituto che mira principalmente a tutelare la libertà di scelta e d'azione dell'autorità e dei pianificatori. A questo stadio, l'assetto definitivo dell'ordinamento allo studio non può essere dato per certo; non si può in particolare affermare che ne deriverà effettivamente la restrizione della proprietà che l'indirizzo pianificatorio potrebbe far temere.

La zona di pianificazione non si confonde con la pianificazione in formazione; è un provvedimento a sé stante che provoca direttamente, per la sua durata, una restrizione della proprietà (Decisione TPT 90.2005.32 del 7 febbraio 2006, cons. 2.2 e Decisione TCA 90.2005.54 del 25 maggio 2007, cons. 2). La limitazione della proprietà posta in essere da una zona di pianificazione è compatibile con la

garanzia sancita dall'art. 26 Cost. fed. se si fonda su una base legale, è giustificata da un interesse pubblico preponderante e rispetta il principio di proporzionalità. L'adozione di questa misura presuppone, come requisito centrale, una seria intenzione di mutare l'ordinamento pianificatorio vigente, la qual cosa significa che deve sussistere un interesse pubblico sia alla modifica del piano d'utilizzazione, sia all'impiego transitorio dello strumento della zona di pianificazione (Decisione TCA 90.2007.36 del 14 gennaio 2008, cons. 4.1).

Prima di adottare una ZP, il Municipio deve sentire l'avviso del Dipartimento, onde evitare l'adozione di misure di salvaguardia di portata locale in contrasto con obiettivi pianificatori superiori.

3. ESAME DI MERITO

3.1 Situazione e obiettivi della zona di pianificazione

Il Municipio di Brusino Arsizio ha deciso di istituire una zona di pianificazione in corrispondenza del comparto edificabile in località Selvadiga all'interno del Piano particolareggiato del Nucleo (PPN). La misura è volta a garantire il necessario approfondimento pianificatorio che permetta di verificare quale sia l'assetto territoriale per questo preciso settore nell'ottica di una protezione e valorizzazione del Nucleo. L'ISOS inserisce parte del comparto Selvadiga all'interno del cosiddetto "nucleo allungato", per il quale si propone la conservazione integrale della sostanza e il divieto di nuove edificazioni. Le norme di attuazione del PPN in vigore prescrivono invece parametri edificatori che si accostano a quelli della zona R2.

La zona di pianificazione è stabilita affinché gli studi di ordine pianificatorio in corso possano risultare nella definizione dei contenuti urbanistici di quest'area, fondamentali per il perseguimento di un inserimento paesaggistico sostenibile dal punto di vista delle relazioni spaziali con il tessuto storico.

3.2 Aspetti formali

Dal profilo formale, la scrivente Sezione osserva come la documentazione presentata sia completa e di chiara lettura, ciò che garantisce la conformità con gli artt. 58 Lst e 81 RLst.

3.3 Obiettivi di ordine superiore

Per il comparto soggetto a ZP non sussistono al momento obiettivi di ordine superiore che potrebbero essere ostacolati dall'istituzione del provvedimento di salvaguardia qui in esame.

Spetta al Municipio, per contro, sincerarsi che la misura prospettata regga dal profilo della legalità e della proporzionalità e dei suoi effetti, che potranno essere contestate da ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione, con un ricorso al tribunale cantonale amministrativo ai sensi dell'art. 64 Lst.

La scrivente Sezione ed in particolare l'Ufficio della pianificazione locale sono a disposizione per rispondere ad eventuali richieste di precisazione che si rendessero necessarie.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER LA SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Il Capo Sezione

P. Poggiati

Il Capo dell'Ufficio
della pianificazione locale

N. Klainguti

Comunicazione:

Invio per raccomandata:

- Municipio di Brusino Arsizio
6827 Brusino Arsizio

Invio interno:

- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):
- Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch).

