



**COMUNE DI BRUSINO ARSIZIO**  
MUNICIPIO

Ottobre 2024

AL CONSIGLIO COMUNALE  
DI BRUSINO ARSIZIO

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 04 / 2024**  
**Chiedente l'approvazione di una Variante del Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) di Brusino Arsizio per il comparto Selvadiga.**

RM. no.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
252	22.10.2024	Pianificazione	Petizioni

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri comunali,

## **1. Premessa**

*Il Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) di Brusino Arsizio è entrato in vigore il 9 luglio 2008, con l'approvazione del Consiglio di Stato. Successivamente sono state elaborate delle varianti di adeguamento alla decisione del CdS del 2008, entrate in vigore il 4 ottobre 2023 (vedi MM no. 02/2021).*

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

*Nell'esame preliminare del 27 dicembre 2019 alle varianti di adeguamento del PPN alla decisione del CdS del 9 luglio 2008, il Dipartimento del Territorio (DT) 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 tradizionale.*

*Inoltre, il Nucleo di Brusino Arsizio è catalogato nell'Inventario federale degli insediamenti Svizzeri da proteggere (ISOS) di importanza nazionale. Il DT ha osservato che il PPN in vigore tiene conto solo parzialmente delle prescrizioni e degli obiettivi dell'ISOS. Infatti, le norme di attuazione del PPN (NAPPN) 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 PPN.

Il Municipio ha recepito l'osservazione del DT e ha provveduto all'istituzione di una zona di pianificazione che interessa tutto il comparto edificabile Selvadiga, quale salvaguardia della pianificazione ai sensi degli art. 57 e succ. della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

La presente variante di PR propone il superamento della zona di pianificazione attraverso una proposta pianificatoria rispettosa della sostanza storica esistente e dei principi contenuti all'interno dell'ISOS, risultato di una ponderazione degli interessi più corretta.

Gli atti che costituiscono la Variante in oggetto sono quindi stati messi a disposizione per l'informazione e la partecipazione della popolazione dal 12 giugno al 11 luglio 2024. Durante tale periodo non sono state presentate osservazioni da parte della popolazione e la documentazione viene ora sottoposta all'adozione del Consiglio comunale.

## 2. La situazione attuale

Il comparto di variante si trova nella zona sud-est soggetta al PPN. Confina a nord con il percorso pedonale presente al mapp. 414 RFD, ad est con via Giovan Pietro Poma, a sud con i mapp. 395 e 396 RFD e ad ovest con la via Lungolago Roncaioli. La superficie interessata è pari a 4'372 mq.

La zona Selvadiga si distingue in due parti:



- la **parte bassa**, a confine con lungolago Roncaioli, in cui sono presenti degli edifici con le caratteristiche del Nucleo, intervallati da aree verdi e spazi liberi;

- la **parte alta**, a confine con la strada cantonale, dove sono presenti edifici costruiti dopo la seconda metà degli anni '90 che non sono meritevoli di tutela. Queste recenti edificazioni hanno un piano al di sopra della strada cantonale e sono collegate a questa da passerelle carrabili per il collegamento veicolare verso i posteggi privati.



### 3. Norme in vigore e stato di diritto

Prima dell'istituzione del PPN la zona Selvadiga era attribuita alla zona residenziale estensiva R2.

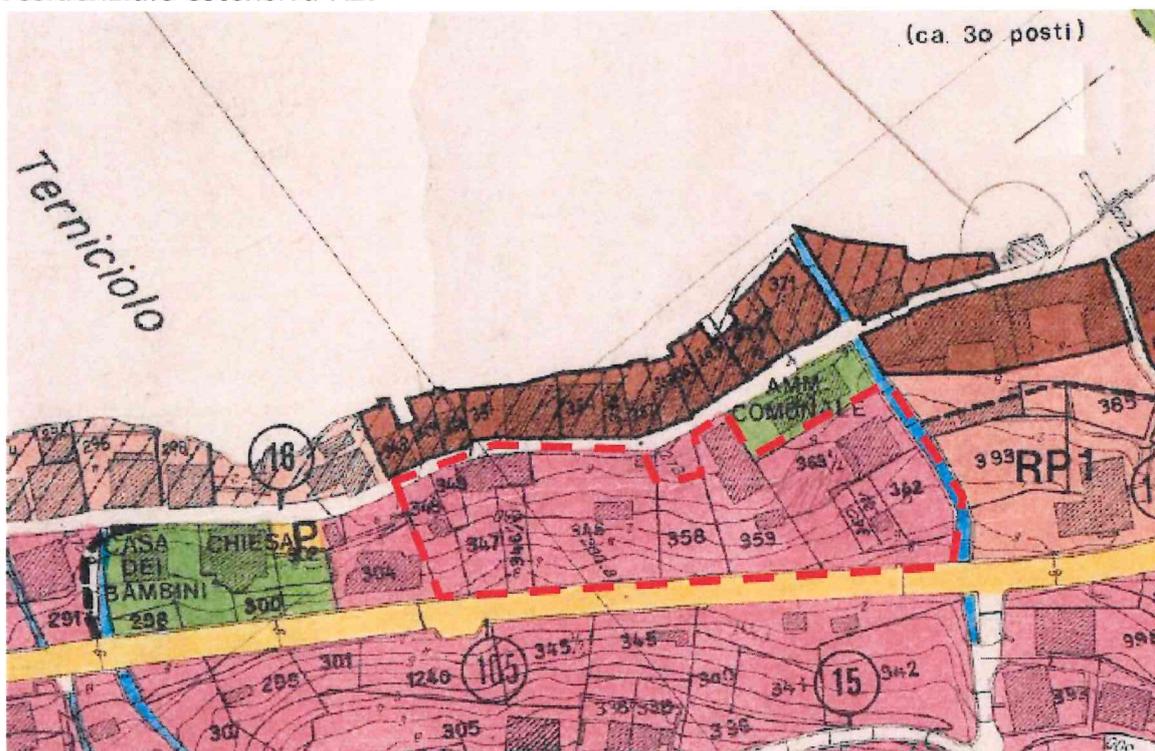


Figura 4: estratto del piano delle zone del 1981



Perimetro di variante



Zona residenziale estensiva R2 (IS 0.4)

Con l'istituzione del PPN, la zona Selvadiga viene inclusa al suo interno, mantenendo sostanzialmente le possibilità edificatorie previste per la zona residenziale R2. Al fine di salvaguardare il valore paesaggistico ed ambientale del Nucleo sottostante non viene concesso il supplemento di altezza, possibile all'interno della zona residenziale.

Durante l'elaborazione delle varianti di adeguamento del PPN alla decisione del CdS del 2008, il DT ha rilevato nell'esame preliminare che le prescrizioni edilizie relative al comparto Selvadiga si ponevano parzialmente in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia previsti dall'ISOS.

Per questo motivo il Municipio si è da subito attivato attraverso lo strumento di salvaguardia della pianificazione fornito dalla LST: la zona di pianificazione. Tale zona, entrata in vigore il 28 aprile 2021, si estendeva al comparto edificabile Selvadiga ed ha quale effetto di bloccare nuove costruzioni o ampliamenti sostanziali degli edifici esistenti in contrasto con gli obiettivi di protezione segnalati all'interno dell'ISOS.

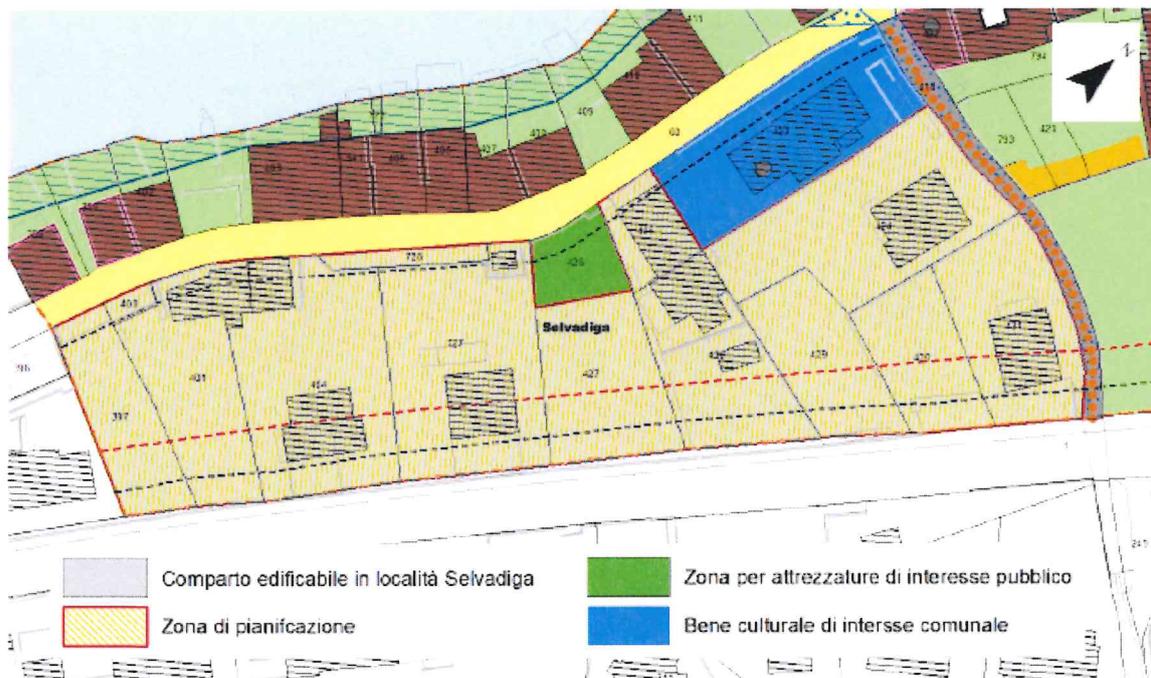


Figura 7: estratto del Piano particolareggiato del Nucleo in vigore

#### 4. L'ISOS e gli obiettivi di salvaguardia del Nucleo storico

Il Nucleo di Brusino Arsizio è catalogato nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) di importanza nazionale, che attribuisce il comparto edificabile Selvadiga a due differenti zone:

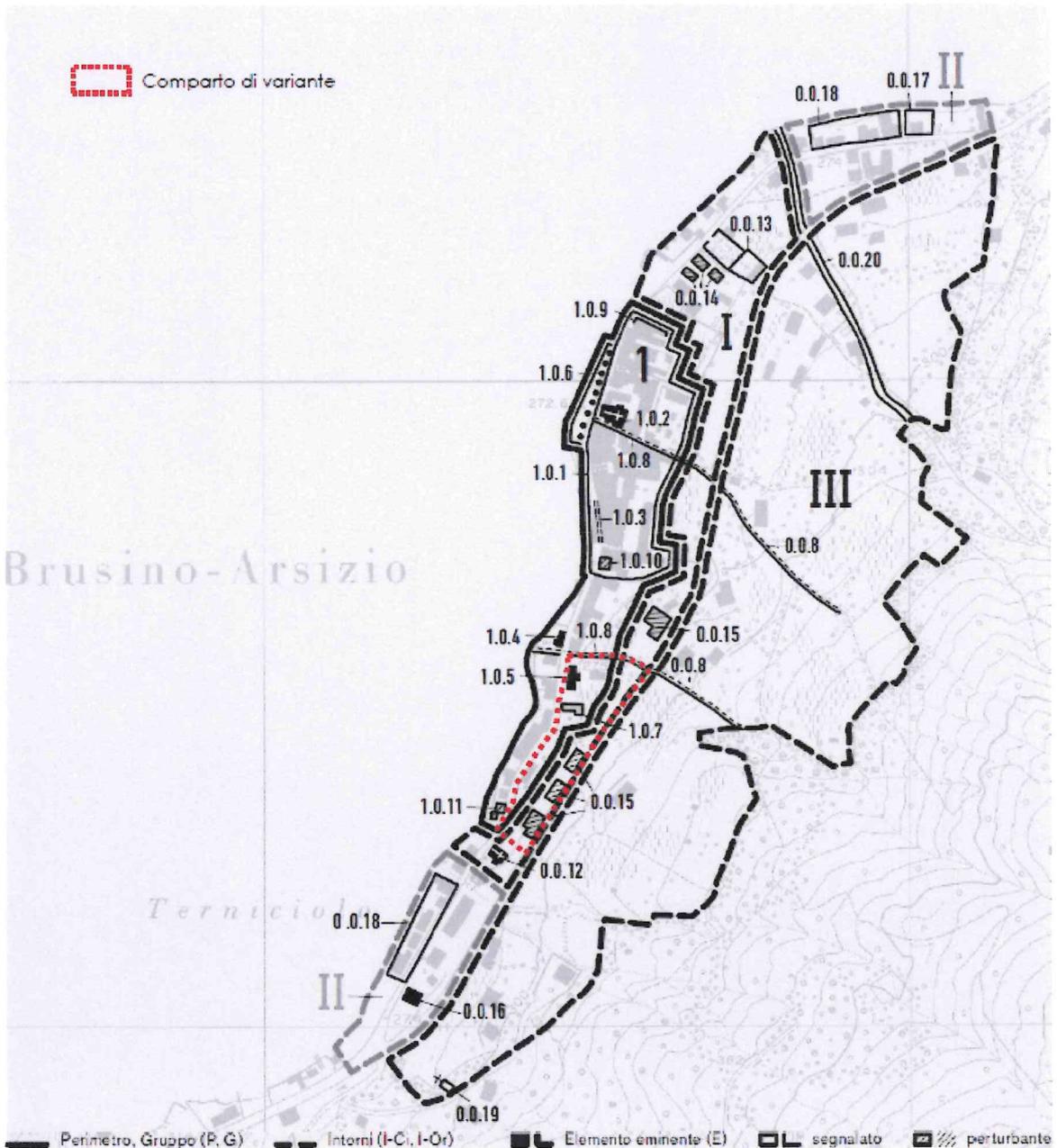
- la parte a confine con lungolago Roncaioli è inserita nel "Perimetro edificato nucleo allungato", con fronte compatto di edifici alti tre piani e mezzo, parallelo alla riva, in parte porticato, inciso da contrade trasversali.
- la parte più alta a confine con la strada cantonale è inserita nell'Intorno circoscritto I, costituito da superfici adibite ad orti e a prato alberato, in lieve pendio, quale sfondo e cornice al nucleo principale.

Per la superficie del comparto di variante inserita nel "Perimetro edificato 1" è previsto un obiettivo di salvaguardia "A", mentre per la parte che ricade all'interno dell'Intorno circoscritto è previsto un obiettivo di salvaguardia "a". Di seguito l'estratto di una tabella esplicativa degli obiettivi dell'ISOS.

Obiett. di salvag.		
A	Per un perimetro edificato o un gruppo edilizio con obiettivo di salvaguardia A si impone la <b>conservazione della sostanza</b> : conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti.	Per gli interni circoscritti o gli interni orientati con obiettivo di salvaguardia a si impone la <b>preservazione della destinazione</b> dei terreni, coltivati e no: conservare la vegetazione importante per l'insediamento e la vecchia edificazione; eliminare i fattori perturbanti.



Le norme di attuazione del PR in vigore per il comparto Selvadiga prescrivono parametri edificatori che si accostano a quello della zona residenziale estensiva R2. Questi sono in parte in contrasto con il Perimetro del nucleo allungato in cui si propone la conservazione integrale della sostanza e il divieto di nuove edificazioni.





## 5. La variante di PPN proposta

Le riflessioni scaturite da una lettura approfondita del territorio, in relazione a quanto prevede l'ISOS, hanno portato l'Esecutivo comunale a trattare il comparto Selvadiga, vincolato dalla zona di pianificazione, in modo distinto.

La **parte alta**, confinante con la strada cantonale, con un'estensione totale di 2'880 mq, viene mantenuta all'interno del "Comparto edificabile in località Selvadiga" e continuerà ad essere regolamentata dall'art. 20 delle NAPPN. I parametri edificatori per la zona edificabile Selvadiga sono i seguenti:

- indice di sfruttamento massimo: 0.4 (minore rispetto a quello della zona residenziale R che è pari a 0.5);
- indice di occupazione massima: 30% (come zona R);
- altezza massima: 7.50 m (come zona R);
- pendenza massima del tetto: 35% (come zona R).

La **parte bassa**, confinante con la via Lungolago Roncaioli, viene stralciata dal "Comparto edificabile in località Selvadiga". Questa zona, che ha un'estensione di 1'492 mq, viene trattata come la restante superficie attribuita al PPN:

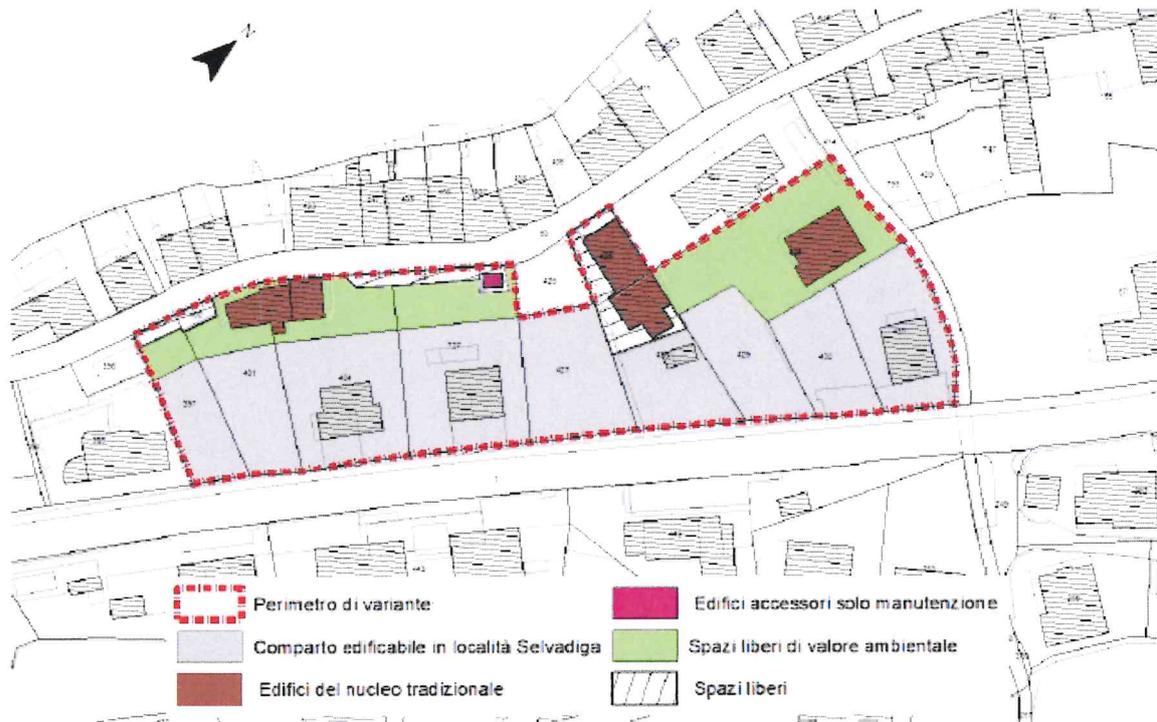
- gli edifici esistenti vengono attribuiti alla categoria Edifici tipici del Nucleo. A questa categoria sono infatti attribuiti gli edifici storici che meritano di essere tutelati in quanto facenti parte della struttura edilizia storica del Nucleo;
- la cabina elettrica presente al mapp. 727 RFD viene attribuita alla categoria degli Edifici accessori per i quali è consentita la sola manutenzione.
- gli spazi liberi vengono distinti in base al loro stato in Spazi liberi e Spazi liberi di valore ambientale.

**Di fatto la Variante propone di suddividere l'attuale comparto Selvadiga in due parti, riprendendo il confine tra il Perimetro edificato del Nucleo allungato e l'Intorno circoscritto definiti nell'ISOS.**

La **parte bassa** si inserisce nello spazio del Nucleo, caratterizzato da vuoti (spazi liberi verdi) e pieni (edifici su 2/3 piani). Questa parte coincide con il Perimetro edificato in cui l'ISOS pone quale obiettivo di salvaguardia la conservazione di tutti gli edifici e degli spazi liberi. Gli edifici presenti meritano di essere tutelati e non si prevede alcuna nuova edificazione che comprometterebbe il tessuto storico.



La **parte alta**, invece, mantiene la sua connotazione di zona residenziale. Gli edifici presenti non sono tipici del nucleo, poiché realizzati negli anni '90. Queste recenti edificazioni sono estranee all'architettura del Nucleo, e, di conseguenza, si ritiene corretto concedere la possibilità di demolizione e di costruzione di nuove volumetrie nel rispetto dei parametri di zona.



La zona edificabile Selvadiga è regolamentata dall'art. 20 delle NAPPN che necessita quindi di essere modificato perché presenta un rimando alla zona residenziale estensiva che con la revisione del PR ha cambiato nome e parametri edificatori. Il nuovo art. 20 NAPPN rimanda all'articolo della zona residenziale R in modo più organico, al fine di regolamentare alcuni aspetti che nell'articolo in vigore non vengono presi in considerazione quali:

- le possibili destinazioni di zona;
- le distanze;
- i posteggi privati;
- il grado di sensibilità al rumore;
- l'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

L'articolo rimane invariato per quanto riguarda l'indice di sfruttamento massimo pari a 0.4, mentre vengono eliminati i riferimenti ai seguenti parametri edificatori e norme edilizie:



- indice di occupazione;
- altezza massima;
- pendenza massima del tetto;
- divieto di costruzioni di case a schiera o a gradoni;
- disposizioni inerenti all'inquinamento fonico;

poiché sono già tutte regolamentate dall'art. 58 NAPR relativo alla zona residenziale R. Viene inserito il divieto di supplemento di altezza concesso per la zona residenziale R dall'art. 28 NAPR, poiché non previsto nell'articolo in vigore.

Inoltre, si coglie l'occasione data dal presente Messaggio per correggere il rimando contenuto nell'art. 8, cpv. 3 NAPPN "Distanze", che per il comparto edificabile Selvadiga rimanda alle disposizioni contenute all'art. 19 NAPR "Distanza dall'area forestale". È chiaro che questo rimando non prescrive correttamente le distanze minime per la zona Selvadiga, in quanto il comparto non è interessato e non confina con la zona forestale.

Si inseriscono quindi i rimandi ai seguenti articoli delle NAPR:

- art. 16 distanze da confine;
- art. 17 distanze tra edifici;
- art. 18 distanze verso l'area pubblica;
- art. 20 spazio riservato alle acque.

In questo modo vengono regolamentate tutte le casistiche delle distanze minime per la zona Selvadiga.

Le modifiche al piano grafico e all'art. 20 NAPPN sono presentate nei documenti di variante, annessi al presente Rapporto di pianificazione e disponibili sul portale di interscambio delle varianti di Piano Regolatore.

## **6. Aspetti procedurali**

Ricordiamo che le modifiche apportate alla LST negli scorsi anni hanno comportato anche un conseguente adattamento procedurale, che coinvolge direttamente il Legislativo in qualità di organo cui compete la decisione di adozione della Variante.

Come sempre fatto, nel presente Messaggio municipale vengono esplicitate le modifiche alle Norme di attuazione (NAPPN) e al Piano delle zone che fanno parte della documentazione relativa alla presente Variante. Tuttavia, tenuto conto della prevalenza rispetto agli altri supporti dei geodati, sono proprio questi ultimi ad essere oggetto di adozione da parte del Consiglio comunale, la cui decisione riguarda direttamente i dati caricati sul portale cantonale di consultazione delle varianti di Piano regolatore, al seguente indirizzo:



<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Selvadiga&idOggettoVariante=ch06116h084100000&idPubblicazione=1>

oppure scansionando il seguente QRcode:



I dati rimangono accessibili al suddetto indirizzo durante tutto il periodo che intercorre dal licenziamento del presente Messaggio municipale fino alla decisione del Legislativo.

## 7. Progetto di decisione

Considerato quanto sopra esposto e restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi dovesse necessitare, vi chiediamo di voler

### **r i s o l v e r e:**

**1. È approvata la Variante del Piano particolareggiato del Nucleo di Brusino Arsizio per il comparto Selvadiga, così come da proposta contenuta nel presente Messaggio.**

**2. Gli articoli 8 e 20 delle Norme di Attuazione del Piano particolareggiato del Nucleo di Brusino Arsizio (NAPPN) vengono modificati, così come da proposta contenuta nel presente Messaggio.**

### **Per il Municipio**

Il Sindaco  
Lucio Negri



Il Segretario  
Andrea Stephani