



COMUNE DI BRUSINO ARSIZIO

PIANO REGOLATORE



Variante del Piano particolareggiato del Nucleo

Adeguamento alla decisione del CdS del 2008

PIANO DI INDIRIZZO

Rapporto di Pianificazione

APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO DI BRUSINO ARSIZIO

Ris. Mun. 314 del 15.10.2018

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Ottobre 2018

1. PREMESSA	3
2. PROCEDURA ED ELEMENTI DI VARIANTE.	3
3. RICHIESTE DEL CDS A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL 2008	4
4. VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PP A SEGUITO DELLA DECISIONE DEL CDS	6
4.1. Edifici accessori	6
4.2. Edifici atipici	7
4.3. Fondo 426, località Selvadiga	9
4.4. Spazio pubblico	10
4.5. Arretramento dall'area pubblica	13
4.6. Limite demaniale e spazio di pertinenza delle acque.	14
4.7. Aree destinate allo stazionamento dei natanti	15
4.8. Perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo	19
5. NUOVE VARIANTI DEL PP PROMOSSE DAL MUNICIPIO	20
5.1. Balconi	20
5.2. Sistemi di chiusura	20
5.3. Passeggiata lago.	20
6. MODIFICA DELLE NAPPN	21
7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	28

1. PREMESSA

Il Piano particolareggiato del Nucleo di Brusino Arsizio è entrato in vigore l'8 luglio 2008, con l'approvazione no. 3686 del Consiglio di Stato (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, avendo sperimentato più volte gli effetti dell'applicazione delle norme particolareggiate sviluppate per questo particolare comparto, Il Municipio elabora il presente incarto di variante al fine di sistemare le parti del Piano particolareggiato non approvate e rimaste in sospeso. Apportare inoltre al Piano particolareggiato le necessarie modifiche per rendere il documento più funzionale.

2. PROCEDURA ED ELEMENTI DI VARIANTE.

La procedura impiegata per l'adeguamento del Piano particolareggiato del Nucleo è quella ordinaria, regolamentata dagli artt. 25 e succ. della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il Municipio elabora il seguente Piano di Indirizzo da sottoporre al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare della documentazione, come previsto dall'art. 26 della Lst.

L'incarto è costituito dalla seguente documentazione:

- Rapporto di pianificazione, a carattere indicativo;
- Modifica delle norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPPN), contenuta nel capitolo 6 del presente rapporto;
- Variante del Piano particolareggiato del Nucleo, 6827.01, scala 1:1000;
- Variante del Piano degli spazi pubblici e delle pavimentazioni, 6827.02, scala 1:1000.

3. RICHIESTE DEL CDS A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL 2008

Con l'approvazione del Piano particolareggiato del Nucleo di Brusino Arsizio, il Consiglio di Stato non ha approvato alcuni elementi proposti dal Municipio e adottati dal Consiglio Comunale (vedi Figura 1).

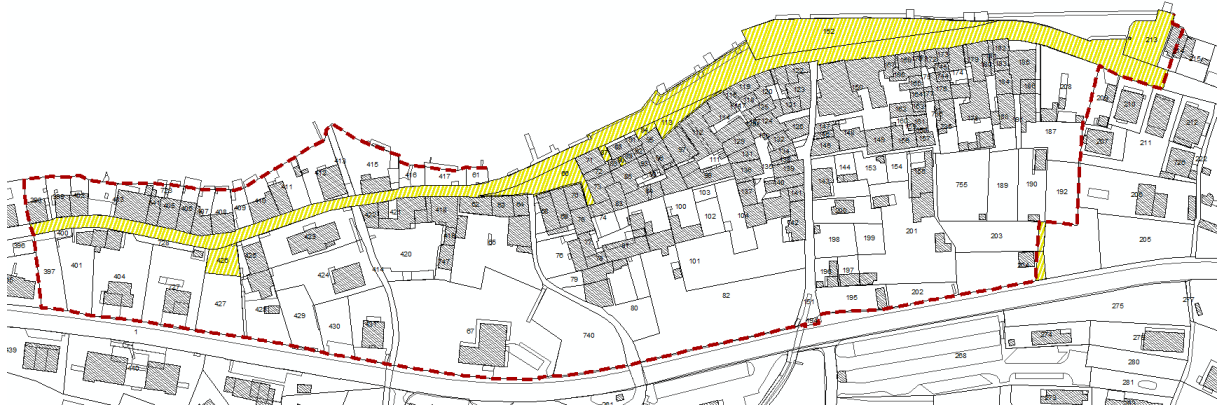


Figura 1: Piano particolareggiato del Nucleo, con tratteggio giallo le parti non approvate dal CdS

Di seguito l'elenco delle parti rimaste sospese che richiedono l'elaborazione della variante per poter entrare in vigore.

- Distinzione delle possibilità di intervento sulle costruzioni accessorie.

Il Piano non distingue gli edifici accessori che dovrebbero essere demoliti da quelli che possono essere invece mantenuti e risanati. Si invita il Municipio ad approfondire la questione e a proporre delle soluzioni che risolvano l'incongruenza tra l'art. 12 delle NAPP che specifica che *"il pPn indica le costruzioni accessorie che possono essere mantenute e risanate nel rispetto dei principi esposti al cpv. precedente..."* e le planimetrie che non distinguono graficamente quanto riportato nella norma.

- Non approvazione del posteggio pubblico previsto al mappale no. 426 in località Selvadiga.

Con l'approvazione del posteggio pubblico in località Rongia sul fmn 268 RFD, il CdS aveva sposato la scelta del Municipio di sopprimere diversi posteggi all'interno del Nucleo. Il Posteggio non è giustificato nel rapporto di pianificazione e va contro la volontà di valorizzazione dell'area pubblica all'interno del nucleo.

- Non approvazione dello spazio pubblico a lago, definito "spazio pubblico di riqualificazione".

La definizione "spazio pubblico da riqualificare" riferito al fronte del nucleo e lago è ambigua e non conforme alle direttive del manuale del traffico, confluite poi nelle linee guida per il piano dell'urbanizzazione. La superficie sarà da attribuire alle strade pedonali o, eventualmente, alla strada di servizio. All'interno del PPN non si deve fare distinzione tra superficie stradale e spazi pubblici da riqualificare. All'interno del PPN non devono inserite definizioni o elementi progettuali, quali "Spazi pubblici riqualificati con pavimentazione pregiata in lastre di granito" o spazio di moderazione del traffico, che hanno una valenza puramente indicativa.

- Non è stato precisato il limite del perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo.

Occorre individuare il limite del demanio, fissato a quota 271,20 m slm e lo spazio di pertinenza del lago, ai sensi dell'art. 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc).

- Non approvazione delle aree destinate allo stazionamento dei natanti, dinnanzi al nucleo.

Manca un'indicazione dei Piani grafici del numero massimo di imbarcazioni previste per ogni struttura. Secondo il Piano direttore non è possibile la creazione dei nuovi porti con un numero inferiore di 15 posti. Occorre quindi che l'inserimento a PR delle aree portuali sia maggiormente rafforzato a livello progettuale. Occorre inoltre definire a PR le dimensioni dei natanti che, considerato il pregiato e delicato contesto paesaggistico, dovranno limitarsi a quelli di piccole dimensioni.

4. VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PP A SEGUITO DELLA DECISIONE DEL CDS

Tenuto conto delle osservazioni contenute nel documento di approvazione del Piano particolareggiato e delle esigenze comunali di protezione del Nucleo, il Municipio propone le modifiche descritte di seguito.

4.1. Edifici accessori

Per edifici accessori si intendono quei fabbricati che non sono adibiti all'abitazione, al commercio o all'artigianato. Nell'ambito del Piano particolareggiato sono state considerate come accessorie anche le costruzioni da giardino, gli edifici adibiti a deposito di materiale che si trovano a monte degli edifici tipici del nucleo.

Il Piano particolareggiato approvato non fornisce una classifica gli edifici accessori, distinti secondo gli interventi ammessi. Questi sono inseriti all'interno degli spazi liberi di valore ambientale ma non è specificato come poter intervenire.

Il Municipio procede quindi alla classificazione degli edifici accessori, come raffigurato in Figura 2, secondo i seguenti possibili interventi:

- a) Mantenimento: manutenzione e riattazione;
- b) demolizione e ricostruzione;
- c) demolizione (senza ricostruzione)

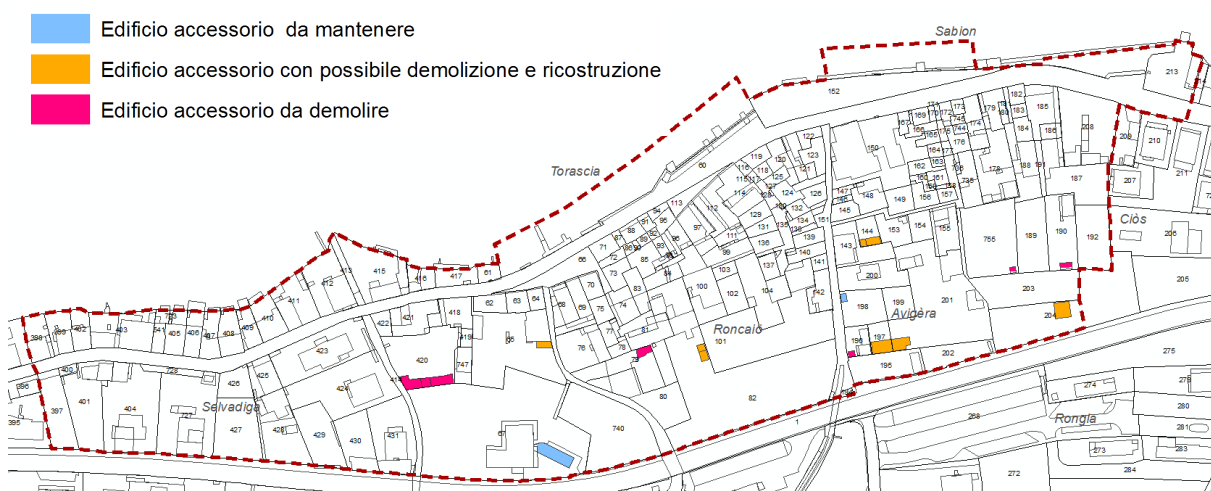


Figura 2: edifici accessorio distinti in diverse categorie

Gli edifici sono stati distinti in base all'attuale funzione, allo stato di conservazione.

Per ogni edificio accessorio sarà possibile intervenire per la semplice manutenzione.

Qualora gli interventi eccedono la semplice manutenzione, per la categoria *demolizione e ricostruzione* l'edificio può essere demolito e ricostruito secondo le modalità di intervento prescritte per gli edifici del nucleo tradizione.

Gli edifici attribuiti alla categoria da mantenere possono essere unicamente risanati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio tradizionale.

Mentre per la categoria edificio accessorio da *demolizione* non è consentita la ricostruzione in quanto l'edificio non si integra decorosamente nel contesto del Nucleo e il suo attuale utilizzo non promuove una qualità paesaggistica degna di essere tutelato.

Nuovi accessori sono permessi unicamente nella forma di pergolati, grill e piccoli depositi per attrezzi necessari alla gestione degli spazi liberi di valore ambientale. La possibilità di costruire degli accessori per la gestione degli spazi liberi di valore ambientale a scopo di svago è coerente con la funzione che essi svolgono dal profilo ambientale, paesaggistico e ricreativo.

4.2. Edifici atipici

Come richiesto nel documento di approvazione del CdS, il Municipio elabora una prescrizione *per quegli edifici principali esistenti all'interno degli Spazi liberi di valore ambientale che attualmente risultano in contrasto con la norma di zona.* Questi edifici non hanno particolari qualità architettoniche e non contribuiscono alla qualità urbanistica del Nucleo. Sono stabili a destinazione abitativa primaria e secondaria o artigianali, ma potenzialmente trasformabili in abitazioni.

Nelle fotografie seguenti alcuni esempi di questi edifici.



¹ Pagina 14 cpv. 2. dell' approvazione del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale, 9 luglio 2008, CdS.



Figura 3: edifici principali siti nella parte alta del Nucleo (foto MH)

Per questi edifici è consentito il mantenimento, la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, a patto che il nuovo volume venga costruito secondo le modalità di intervento previste per gli edifici tradizionali al fine di integrarli maggiormente nel contesto del nucleo.

4.3. Fondo 426, località Selvadiga

Il mappale no. 426 RFD di proprietà pubblica è ubicato in località Selvadiga; ha una superficie di 126 mq ed è confinante con via la Selvadiga.

Il Piano particolareggiato proposto dal Municipio prevedeva di vincolarne la superficie per l'inserimento di un posteggio pubblico, ma il Consiglio di Stato non ha condiviso la scelta dell'Esecutivo in quanto non coerente con la volontà di valorizzazione dell'area pubblica del nucleo, da raggiungere attraverso la riduzione dei posteggi presenti all'interno del perimetro del nucleo con quelli realizzati nel posteggio in loc. Rongia.

Il fondo si presenta in leggera pendenza, con un muro di contenimento della riva a contatto con la strada pubblica, è attrezzato con una panchina e un'altalena (vedi Figura 4).



Figura 4: vista del mappale no. 426 da via la Selvadiga (Fonte Google ©)

Il vuoto pianificatorio venutosi a creare in occasione dell'approvazione del PP viene ora attribuito alla zona per scopi pubblici quale area di svago. Il fondo è già attrezzato a tale scopo e la destinazione legata allo svago non fa che legalizzare l'utilizzo che da anni si svolge al suo interno. Questa attribuzione è sorretta dall'interesse pubblico di disporre di un'area pubblica per lo svago della popolazione del nucleo. Non vi sono

4.4. Spazio pubblico

Nell'elaborazione del Piano particolareggiato il Municipio si è avvalso della collaborazione dello studio di ingegneria del traffico Francesco Allievi per calcolare il fabbisogno di posteggi per i residenti del nucleo, riorganizzare quindi le aree di sosta pubblica ed elaborare una progettazione di massima per la sistemazione dello spazio pubblico.

Ha quindi proposto una regolamentazione per lo spazio pubblico che tenesse in considerazione le indicazioni progettuali dell'ing. del traffico, in particolare per quanto riguarda la sua sistemazione, compresa la pavimentazione e l'arredo urbano.

Di seguito l'estratto del progetto di massima da cui è scaturita la proposta pianificatoria non approvata dal CdS (vedi Figura 5).

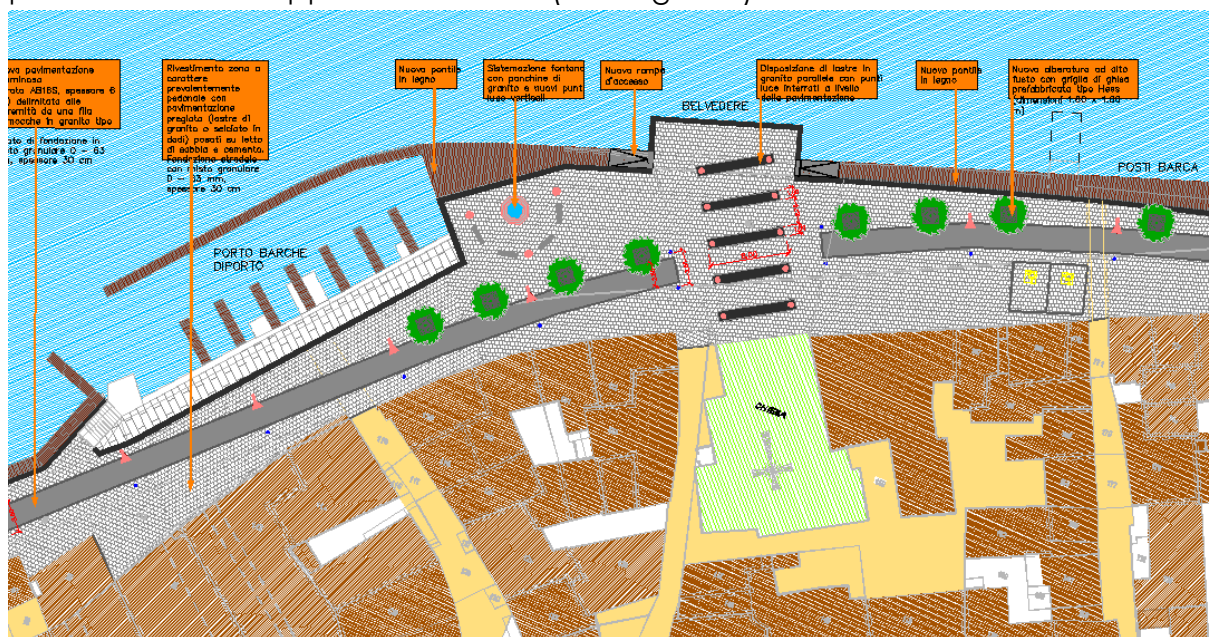


Figura 5: Estratto de Progetto di riqualifica urbana, riva lago (Francesco Allievi, 2003).

Il Consiglio di Stato ha rilevato una definizione dello spazio pubblico non confacente alle direttive del manuale per la redazione dei piani del traffico. Inoltre ha specificato che l'Esecutivo ha introdotto dei vincoli eccessivamente restrittivi per uno strumento pianificatorio quale il piano particolareggiato che limiterebbero i margini di manovra di un eventuale progetto di sistemazione dello spazio pubblico.

Per tale motivo non è stata approvata tutta la zona a lago denominata quale "spazi pubblici da riqualificare".

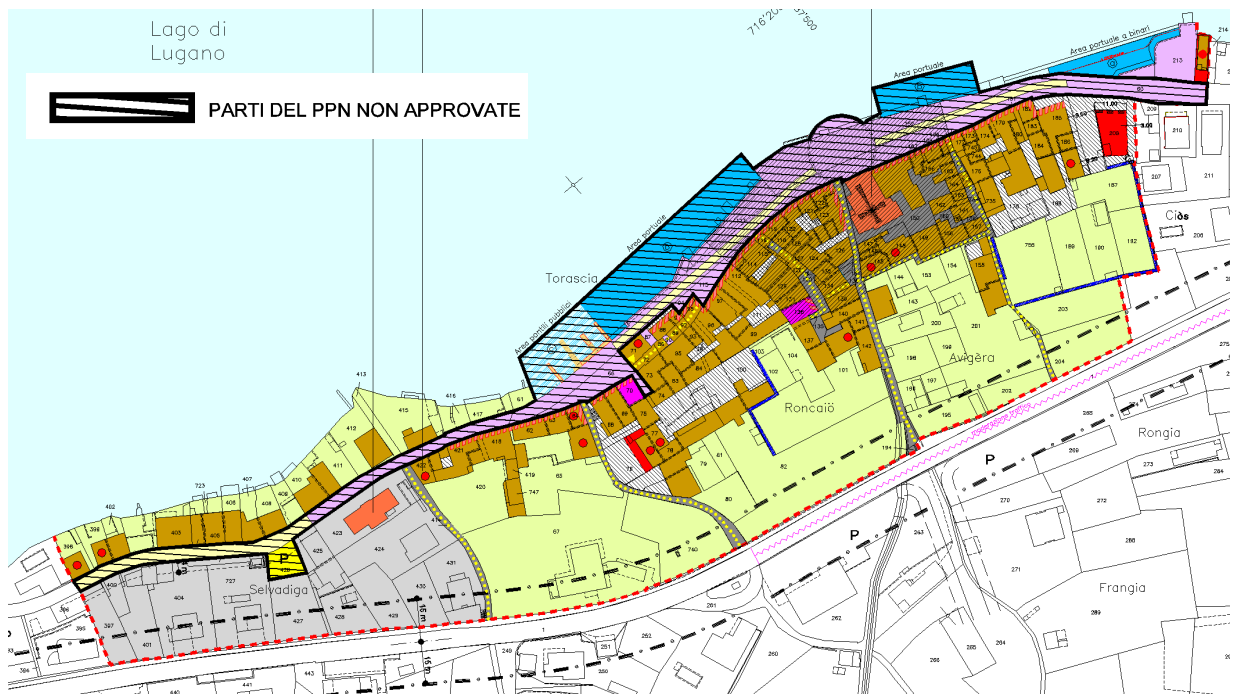


Figura 6: Estratto de Piano particolareggiato, tratteggiata in nero la parte non approvata.

La zona non approvata coincide con i mappali della strada di servizio via lungolago Roncaioli.

La variante prevede di attribuire gli spazi pubblici a lago ai fmn 60 e 152 RFD, compresi all'interno del perimetro del nucleo, alla zona pubblica di PR quale strada di servizio (vedi Figura 7). L'area viene trattata come una superficie unica. Sarà il progetto di riqualifica urbana, che potrà essere elaborato da uno specialista, che definirà nel dettaglio il disegno di sistemazione dello spazio pubblico, distinguendo eventualmente la superficie dedicata al transito veicolare da quella dedicata ai pedoni.



Figura 7: Attribuzione del vuoto pianificatorio alla strada di servizio in giallo e limite del PP in vigore con linea tratteggiata in rosso.

La strada di servizio viene estesa sul mappale no. 60 RFD fino al perimetro sud del piano particolareggiato.

Le superfici ai mappali no. 60 parz. 66, 87, 90, 94, 95, 113 e 213 parz., attualmente prive di destinazione pianificatoria, vengono attribuite alla categoria dei percorsi pedonali. Sono delle superfici limitrofe a via lungolago Roncaioli, non occupate da edifici, utilizzate prevalentemente dai pedoni.

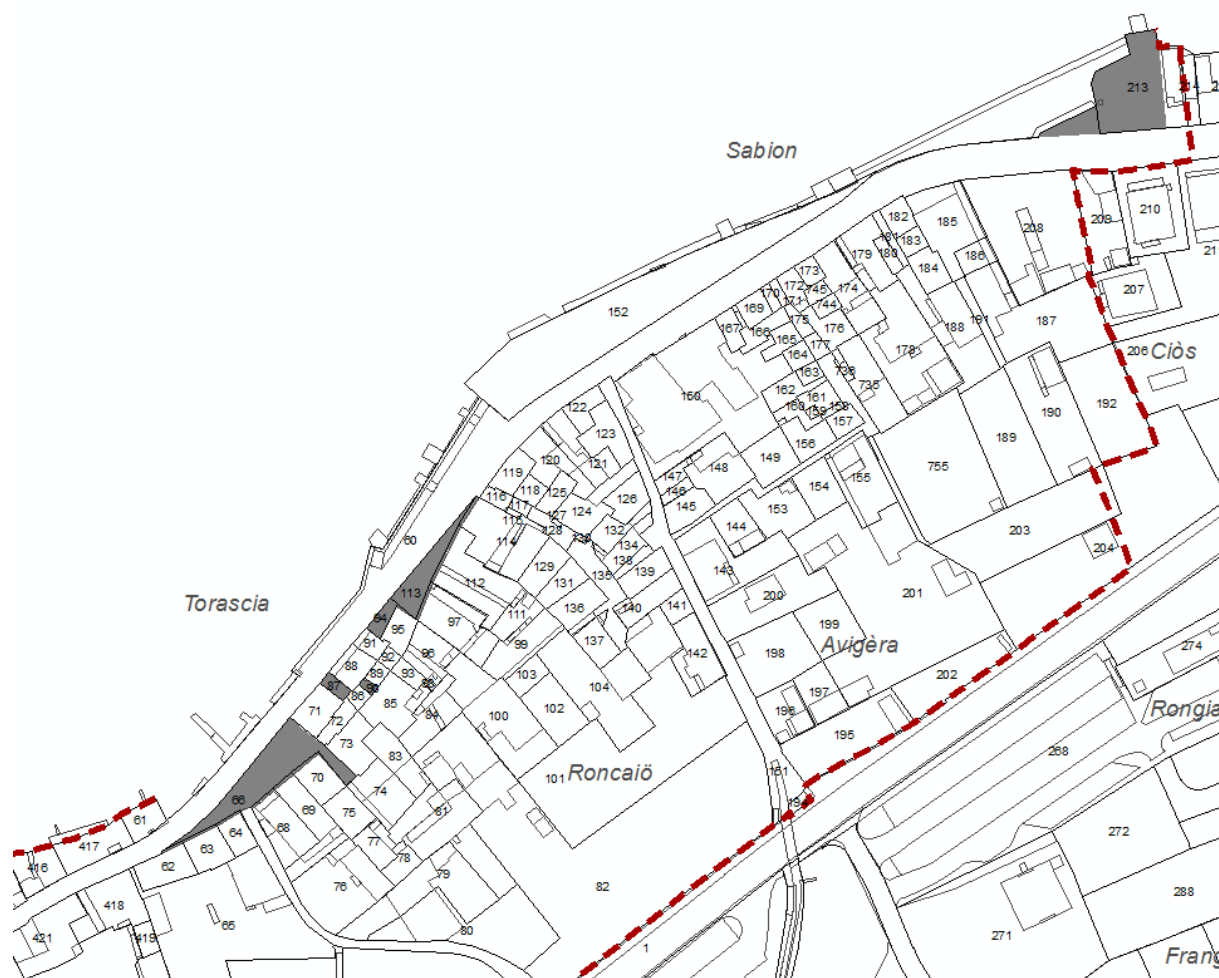


Figura 8: Attribuzione dei vuoti pianificatorio ai percorsi pedonali in grigio e limite del PP in vigore con linea tratteggiata in rosso.

Le norme di attuazione vengono integrate con il nuovo art. 24 che regola le strade all'interno del piano particolareggiato del Nucleo e la modifica dell'art. 25 che definisce le possibili pavimentazioni degli spazi pubblici.

4.5. Arretramento dall'area pubblica

Il Piano particolareggiato del nucleo non riporta l'arretramento delle costruzioni dalla strada cantonale, a garanzia della sicurezza e della viabilità.

Questa mancanza viene colmata attraverso l'inserimento della linea di arretramento dalla strada pari a 4.00 metri.

Inoltre lungo via Selvadiga il Piano particolareggiato inserisce una linea di arretramento di 4 metri a partire dal mappale no. 397 fino al confine del fmn 426. Questa linea di arretramento, oltre a non essere continua lungo tutto il comparto edificabile in località Selvadiga, non è coerente con la restante parte del territorio comunale, che prevede un arretramento dalla strada comunale pari a 3 metri. Si modifica quindi la linea di arretramento attestandola a 3 metri dal ciglio stradale.

4.6. Limite demaniale e spazio di pertinenza delle acque.

Il Piano particolareggiato in vigore non individua la zona di protezione a lago, intesa quale spazio di pertinenza del lago, così come prescritto dall'art. 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc).

Per individuare questa zona è indispensabile definire quale sia il limite del demanio naturale (lago). Da questo limite bisogna poi individuare l'ampiezza della zona a protezione dell'acqua, secondo quanto prescritto dall'OPAc.

Il limite del demanio è fissato dalla Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo regolamento di applicazione (RDP). Il limite del demanio si estende sino al massimo spostamento delle acque alle piene ordinarie e comprende una fascia di terreno priva di vegetazione permanente o soltanto con vegetazione acquatica (riva bianca). Per il lago Ceresio, il limite delle rive pubbliche è fissato alla quota di 271,20 m/s.l.m. In taluni casi, a seconda dell'effettiva configurazione dei luoghi, il confine può estendersi ulteriormente o risultare modificato.

Per il Piano particolareggiato del Nucleo la questione è solo formale perché considerata la conformazione della riva, costruita mediante manufatti murari di sostegno, il limite è identificabile con l'area lacustre stessa, ovvero con il confine del fmn 730 RFD.

A partire da questo limite demaniale è stato valutato lo spazio di pertinenza del lago all'interno del Piano particolareggiato, che si configura quale una zona di protezione delle acque di superficie ai sensi dell'art. 17 LPT. L'art.41b dell'OPAc prescrive che la larghezza di tale spazio sia di almeno 15 metri, misurati a partire dalla linea di sponda. Nelle zone densamente edificate la larghezza può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché venga garantita la protezione contro le piene (cpv.3 art. 41b OPAc).

Analizzando la situazione edilizia all'interno del nucleo, si ritiene che vi siano le condizioni per ritenere il Nucleo densamente edificato poiché vi è una compattazione del tessuto edilizio. Si propone uno spazio di pertinenza del lago pari a 5 metri, a partire dal limite demaniale, ad eccezione dei mappali no. 403 e 411 RFD dove lo spazio è adattato al perimetro degli edifici principali presenti.

Questa zona interessa i fondi privati compresi tra la strada comunale e il lago. La spazio di pertinenza del lago è visualizzato nella Figura 9.

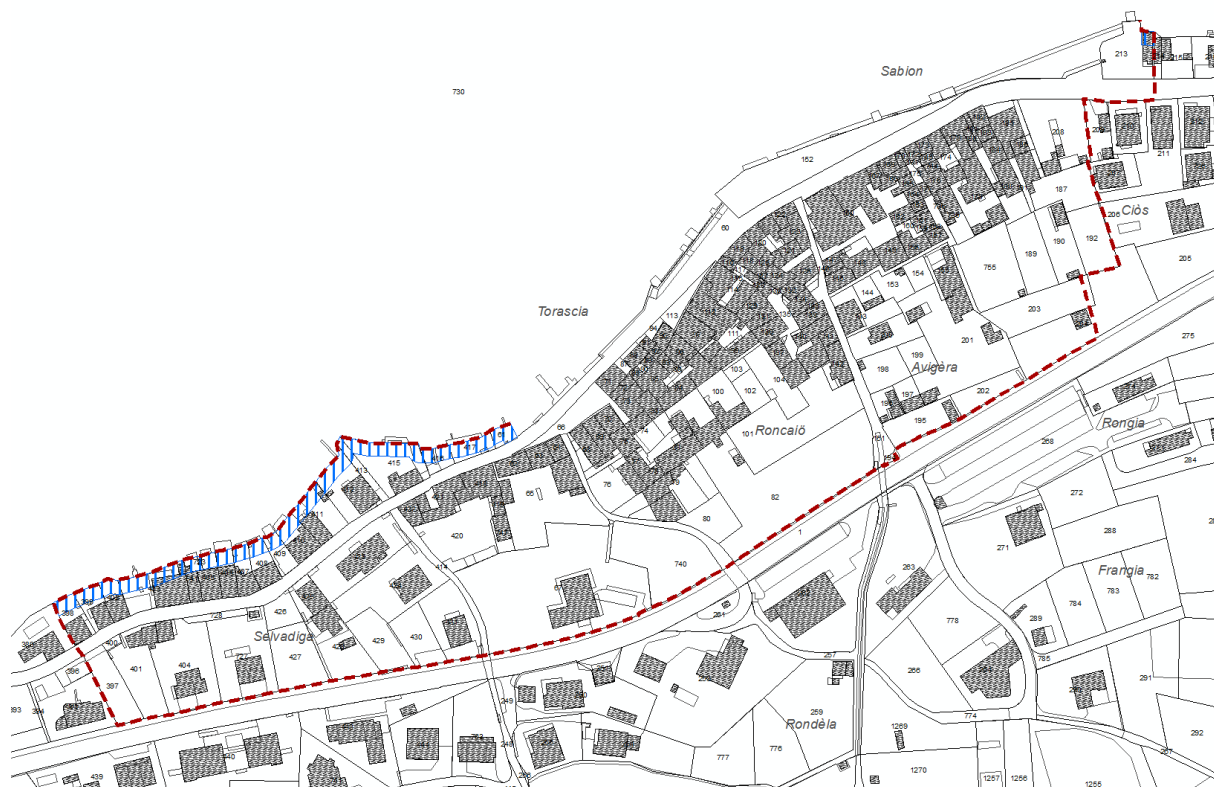


Figura 9: Spazio di pertinenza del lago in tratteggio blu e limite del PP in vigore in linea tratteggiata rossa.

All'interno delle NAPR viene proposto un nuovo articolo per regolamentare tale zona di protezione.

4.7. Aree destinate allo stazionamento dei natanti

Il Consiglio di Stato non ha approvato le aree per lo stazionamento dei natanti proposto dal Consiglio comunale in occasione dell'elaborazione del Piano particolareggiato, ad eccezione della rampa di ormeggio con doppi binari che permette di ospitare una dozzina di imbarcazioni. Questa zona è stata approvata "in ragione della sua preesistenza pianificatoria".

Come per la stragrande maggioranza dei comuni lacustri dal Canton Ticino, la vocazione di Brusino Arsizio sin dal Medioevo è stata la pesca e il trasporto di legname via lago; per tale motivo l'immagine del fronte del nucleo che si poteva scorgere nel '900 era già caratterizzata dalla presenza di imbarcazioni lungo la riva, allora con scafo in legno e prive di motore, oggi prevalentemente in vetroresina e a motore. Le foto storiche aree in Figura 10 e Figura 11 testimoniano tale presenza.



Figura 10: Foto aerea del 1933 (fonte swisstopo)

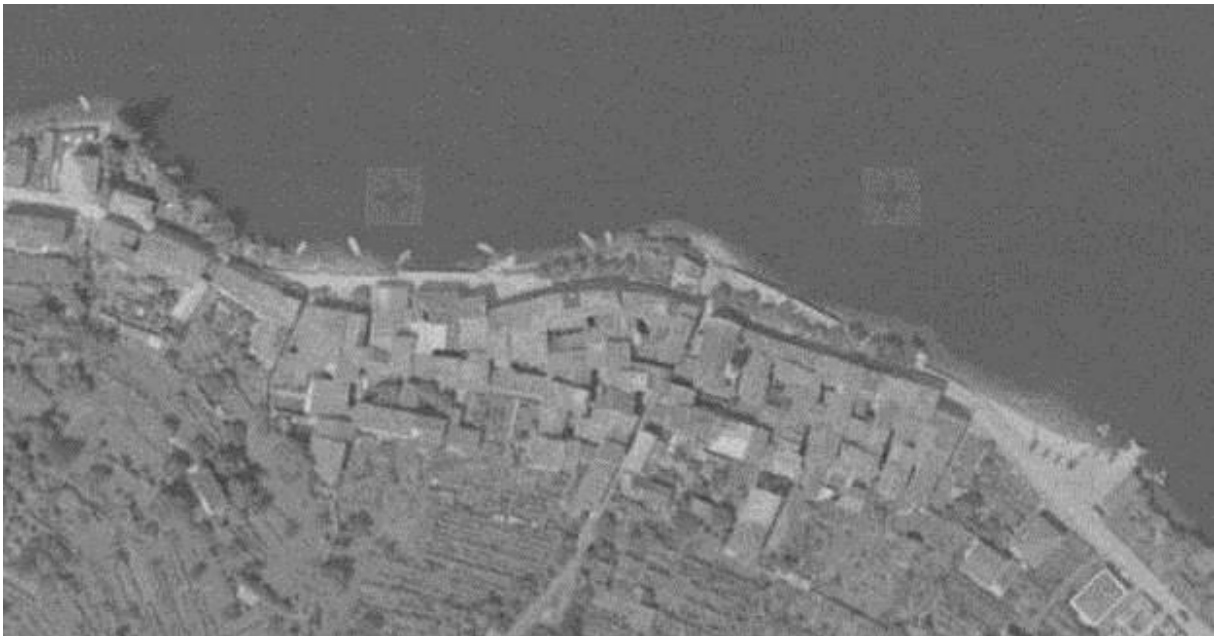


Figura 11: Foto aerea del 1948 (fonte swisstopo)

L'intento pianificatorio era quello di legalizzare la situazione esistente al momento dell'elaborazione del piano, non mutata nel corso degli anni. I natanti stazionati davanti al nucleo sono 12 sulla rampa coi binari e circa 22 in acqua attraccate alla riva e ai pali. Si tratta di piccole imbarcazioni da diporto, non cabinate, per lo più con il tipico scafo a guscio di noce.



Foto 1: vista del fronte Nucleo, novembre 2017 (Fonte Wikipedia.org autore Joachim Kohler Bremen)

Brusino Arsizio dispone di un porto comunale in località San Giorgio che ospita 30 imbarcazioni, costituite da motoscafi moderni e barche a vela. Il porto è completamente utilizzato, tanto che il Municipio aveva elaborato una variante per ampliarne la capacità, interrotta dopo l'esame preliminare dipartimentale.



Foto 2: vista del porto comunale dal lago (Fonte MH, luglio 2015)

Il Municipio è consapevole degli obiettivi e delle misure della pianificazione cantonale contenute nella scheda P7 Rive laghi, ma ritiene che l'interesse pubblico non sia quello di riordinare i natanti con la creazione di un nuovo porto dinnanzi al

nucleo o con lo spostamento degli ormeggi in quello di San Giorgio che andrebbe comunque raddoppiato nella sua capacità.

Le imbarcazioni dinanzi al Nucleo sono collocate lungo un tratto di riva artificiale, compromesso dal punto di vista ecomorfologico. Non si registra quindi un danno a discapito di una vegetazione igrofila quasi inesistente.

La fruizione della riva è garantita dalla passeggiata lungo via Lungolago Roncaioli, dove vi sono molteplici accessi a lago. Una piazza dedicata all'incontro e alla svago della popolazione verrà creata con lo spostamento di quasi la totalità dei posteggi pubblici presenti d'innanzi alla chiesa nel posteggio pubblico in loc. Rongia.

Per tutto quanto suddetto, da un punto di vista pianificatorio il Municipio propone l'inserimento di 2 zone per attrezzature di interesse pubblico sul lago, dove stazionare i natanti:

- AP1 Stazionamento di 25 natanti di piccole dimensioni ormeggiati con pali;
- AP2 Approdo turistico temporaneo per 4 imbarcazioni di piccole dimensioni.

Viene mantenuta l'area AP della rampa di ormeggio con binari.

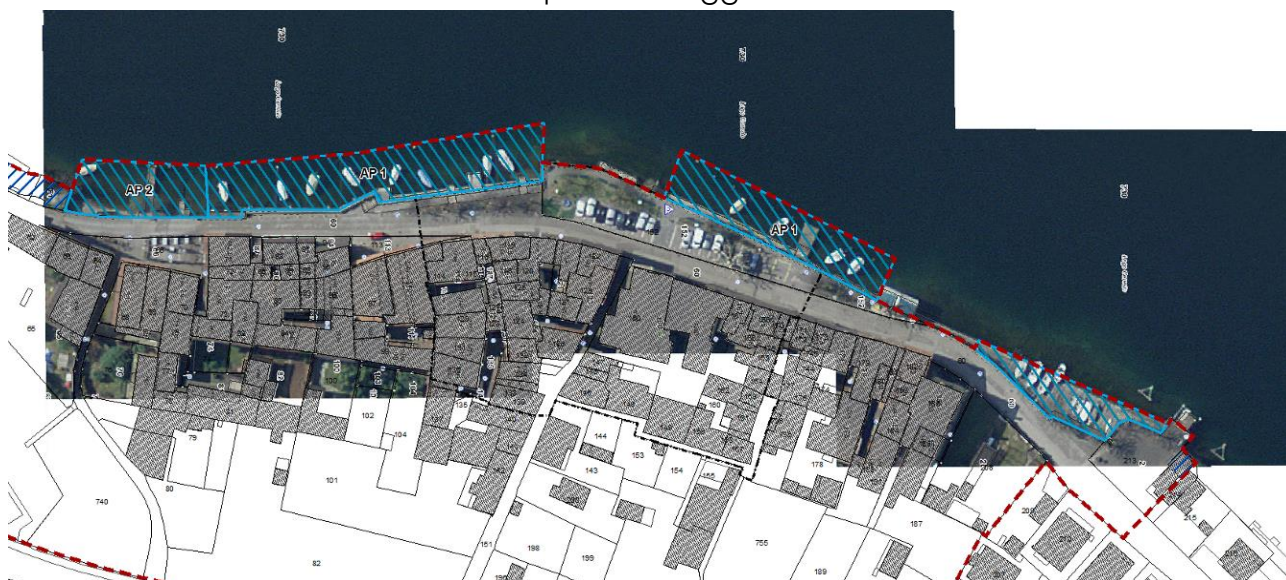


Figura 12: estratto del Nucleo con ortofoto e visualizzazione in blu delle zone AP a lago.

4.8. Perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo

Il perimetro del piano particolareggiato è stato completato con la definizione della parte a lago che è mancante nel piano in vigore.

Tale perimetro definisce il comprensorio all'interno della quale si applicano le norme di attuazione del piano particolareggiato (PPNV) e per tale motivo il suo limite racchiude le aree per lo stazionamento dei natanti, sebbene queste siano sovrapposte all'area demaniale.

Il perimetro viene inoltre corretto in corrispondenza dei mappali no. 203 e 204, laddove si è venuto a creare un vuoto pianificatorio poiché il perimetro del piano particolareggiato non confina con il limite della zona residenziale presente al fmh 204.



Figura 13: Nuovo perimetro del PP con linea tratteggiata rossa.

5. NUOVE VARIANTI DEL PP PROMOSSE DAL MUNICIPIO

5.1. Balconi

Il Municipio modifica l'art. 13 che vieta la costruzione di nuovi balconi, limitandone l'esclusione alle facciate caratteristiche indicate nel PPN.

Questa modifica non compromette la qualità del Nucleo, ma consente di accrescere il valore degli stabili poiché garantisce una maggior vivibilità dell'edificio attraverso un affaccio verso l'esterno. Ad ogni modo il nuovo balcone dovrà contribuire al disegno complessivo della facciata ed essere eseguito con materiali confacenti alla zona: pietra o legno per il basamento, ferro per il parapetto.

5.2. Sistemi di chiusura

Si propone la modifica degli articoli in cui sono contenute le prescrizioni riferite ai sistemi di chiusura.

Per le gelosie, si elimina l'obbligo della doppia anta poiché in caso di chiusure con larghezze ridotte può essere necessaria un'unica anta. Inoltre si consente una gamma cromatica più ampia poiché quella attuale è troppo restrittiva ed ha causato alcune difficoltà nell'applicazione della regolamentazione.

Si propone inoltre la possibilità di inserire delle tende solari avvolgibili esterne, solamente se arretrate dal filo della facciata e con le parti fisse non visibili, incassate nella muratura.

Vengono quindi modificati gli articoli no. 16 e 19.

5.3. Passeggiata lago.

La passeggiata a lago, prevista dal Piano Direttore cantonale ed inserita nel Piano particolareggiato del Nucleo con una linea puntinata, viene modificata nel suo tracciato nel tratto dinnanzi alla Chiesa. Il percorso attualmente inserito sul mappale 60 viene "allargato" all'interno del mappale no. 152 per enfatizzare maggiormente la vicinanza al lago e, al contempo, per permettere nel futuro la creazione di un sagrato appropriato per la chiesa di San Michele attraverso lo spostamento del tracciato stradale.

6. MODIFICA DELLE NAPPN

Le variante descritte nei capitoli 4 e 5 producono delle modifiche alle Norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPPN).

Di seguito le parti nuove sottolineate e le parti eliminante ~~barrate~~

Articolo 9 Autorimessa e posteggi privati

1. Nel comprensorio del PPN, ad eccezione del Comparto edificabile in località "Selvadiga", non è ammessa la formazione di nuove autorimesse e posteggi privati. I posteggi e autorimesse esistenti possono solo essere mantenuti. In caso di interventi che eccedono la semplice manutenzione, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune per il migliore inserimento nel contesto.
2. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o importanti interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento, il proprietario è tenuto a versare un contributo sostitutivo per la formazione degli equivalenti posteggi pubblici pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
Per quanto riguarda il numero dei posteggi necessari valgono le disposizioni delle NAPR di Brusino Arsizio.
3. Per il comparto edificabile in località Selvadiga valgono le disposizioni delle NAPR di Brusino Arsizio.

~~Articolo 12 Costruzioni accessorie~~

- ~~1. Per costruzioni accessorie si intendono fabbricati che presentano un rapporto funzionale di natura subalterna e complementare rispetto alla costruzione principale.
In particolare, sono costruzioni accessorie:
— i fabbricati che non sono adibiti ad abitazione o ad uso commerciale o artigianale,
— le costruzioni da giardino,
— i manufatti adibiti a deposito di materiale che si trovano nelle aree di contorno del Nucleo.~~
- ~~2. Tali costruzioni dovranno integrarsi in modo confacente nel contesto paesaggistico ed ambientale del Nucleo sia dal profilo della forma che dei materiali.~~
- ~~3. Il PPN indica le costruzioni accessorie che possono essere mantenute e risanate nel rispetto dei principi esposti al cpv. precedente.
Il provvedimento di risanamento o demolizione dovrà essere preso al più tardi nell'ambito di importanti interventi di riattamento o trasformazione dell'edificio principale, o nell'ambito di altri sostanziali interventi all'interno della proprietà.~~

Articolo 16 Edifici del nucleo tradizionale

1. Gli edifici del Nucleo sono quelli colorati in marrone nel piano del PPN
2. Questi edifici sono soggetti a protezione particolare e possono essere riattati e trasformati nel rispetto delle volumetrie originali, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio tradizionale.
3. Il Municipio, sentito il parere della commissione di cui all'art. 15, può concedere limitati aumenti delle volumetrie, se sono motivati da esigenze legate ad uno sfruttamento più razionale dell'edificio, se si inseriscono in modo opportuno nel tessuto e nella trama del nucleo tradizionale, e se non sono in contrasto con la salvaguardia degli Spazi liberi di valore ambientale o con altre finalità del PPN (mantenimento degli allineamenti delle facciate e delle coperture contigue, salvaguardia delle corti tradizionali, ecc.)
4. Nell'ambito degli interventi ammessi è richiesta la sostituzione degli elementi strutturali e dei materiali che non si integrano nell'espressione architettonica del tessuto edilizio tradizionale.
5. Per l'ottenimento della licenza di costruzione, oltre al progetto di costruzione nella scala 1:100, è richiesta la presentazione del rilievo dello stato di fatto costituito dai seguenti elaboratori:
 - piante, prospetti e sezioni comprese le sezioni stradali e l'altimetria volumetrica degli edifici limitrofi nella scala 1:100;
 - particolari decorativi, nella scala 1:20;
 - documentazione fotografica dell'unità immobiliare considerata con gli edifici limitrofi;
 - relazione tecnica con l'indicazione dei materiali e colori di finitura esistenti e degli eventuali trattamenti previsti
 - nel caso di costruzioni sui fronti lago o montagna e sulle strade pedonali interne, è richiesta la presentazione, se possibile, di una fotocomposizione generale con l'intervento prospettato.
6. Valgono inoltre le disposizioni inerenti l'inquinamento fonico inserite nelle NAPR di Brusino Arsizio.
7. Il Municipio ha facoltà di deroga, secondo quanto disposto dall'art.27.
8. Vale quanto disposto dall'art.15.

Modalità d'intervento

Tetti

- a. I tetti devono essere a falde con pendenze che si adattano a quelle degli edifici contigui o limitrofi.
Il colmo deve correre parallelo alla direzione delle strade e dei vicoli che delimitano le facciate principali dell'edificio.
- b. Le coperture dei tetti devono essere realizzate in coppi posati alla piemontese o in tegole rosse o brune.
Le coperture eseguite in coppi antichi sono da conservare.
- c. E' vietata la formazione di abbaini e squarci.
- d. La formazione di lucernari legati all'abitabilità dei sottostanti locali è permessa ma limitatamente sulla falda del tetto rivolta verso la montagna del San Giorgio, il loro numero deve essere limitato. La grandezza massima è di 78 x 118 cm, la loro superficie deve essere antiriflettente.

- e. Le gronde devono avere dimensioni e caratteristiche simili a quelle degli edifici tradizionali del nucleo, ed integrarsi con quelle degli edifici attigui.

Facciate

- f. Le facciate, se non in pietra, devono essere intonacate e tinteggiate al minerale o alla calce, quelle in pietra devono rimanere tali.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte o risanamenti parziali dell'edificio è richiesto l'utilizzo di elementi strutturali e di materiali che si adattino alle preesistenze.

I colori dovranno rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovranno essere oggetto di campionatura di dimensione minima di 1 m2 da sottoporre all'approvazione della speciale commissione di cui all'art. 15.

- g. Le aperture devono essere collocate ad intervalli regolari ed allineate lungo la verticale.

I pieni devono prevalere sui vuoti e l'altezza deve prevalere sulla larghezza.

- h. Le porte, i portoni d' entrata pedonale o d'accesso carrabile e i serramenti delle finestre, devono - di regola - essere in legno lasciato naturale o verniciato ed adattarsi ai modelli tradizionali. Nel caso che gli stessi vengono proposti in metallo/alluminio, il loro colore allora deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite ed il nero, con trattamento opaco della superficie. L'uso di serramenti in PVC/materiale sintetico è vietato.

In caso di chiusura con vetrate di loggiati o verande è richiesto l'arretramento del serramento, dietro il filo esterno della struttura di facciata.

- i. Le gelosie devono ~~avere due ante a ventola~~ essere di tipo tradizionale, in legno o in alluminio ~~il loro colore deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite, il nero ed il verde scuro, con trattamento opaco della superficie. Il loro colore deve rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovrà essere approvato dalla speciale commissione di cui all'art. 15.~~ Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posate all'esterno.

Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili.

Per la chiusura di vetrate di dimensioni superiori a quelle ordinarie non è ammessa la posa di gelosie o imposte.

- j. Le ringhiere e le inferiate in facciata devono essere in ferro color grigio scuro - antracite o nero e di semplice disegno.

- k. Le aperture al piano terreno di negozi, autorimesse, depositi e simili sono permesse ma devono rispettare le seguenti condizioni:

- i vani ad ingresso o vetrina siano dimensionati o collocati in rapporto con i partiti architettonici delle fronti;
- il contorno delle bucatore sia eseguito con il medesimo materiale della facciata e sia disegnato in modo tale da armonizzarsi con i particolari architettonici dell'edificio;
- le vetrine e le insegne devono essere eseguite con materiali che non contrastino le caratteristiche dell'ambiente costruito.

- l. E' esclusa la formazione di nuovi balconi e ballatoi sulle facciate caratteristiche indicate nel PPN.
Quelli esistenti possono essere conservati e risanati a condizione che presentino una tipologia tradizionale.
I nuovi balconi devono essere inseriti in modo tale da contribuire a migliorare il disegno della facciata e devono essere eseguiti con materiali tradizionale come di seguito indicato:
 - i basamenti andranno eseguiti in pietra naturale o legno, mentre di principio è vietato il cemento armato.
 - I parapetti dovranno essere eseguiti in ferro con disegno semplice. È escluso l'utilizzo del vetro, pietra artificiale, laminati plastici, lamiere, ecc.
- m. La posa di parabole e armadi elettrici, telefonici, tecnici, ecc. è accettata, se formalmente possibile, unicamente sulle facciate secondarie; questi elementi devono integrarsi completamente nel contesto in cui vengono posati (trompe-l'oeil).

Articolo 18bis Edifici atipici

1. Per gli edifici indicati nel PPN quali edifici atipici è ammessa la demolizione e riedificazione nel rispetto della quantità volumetrica originaria.
2. Le modalità di intervento per le nuove costruzioni sono quelle definite nell'art. 16.
3. Il Municipio, sentito il parere della commissione di cui all'art. 15, può concedere limitati aumenti delle volumetrie, se sono motivati da esigenze legate ad uno sfruttamento più razionale dell'edificio e se non sono in contrasto con la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale.

Articolo 18ter Edifici accessori

1. Per edifici accessori si intendono fabbricati che presentano un rapporto funzionale di natura subalterna e complementare rispetto alla costruzione principale.
In particolare, sono costruzioni accessorie:
 - i fabbricati che non sono adibiti ad abitazione o ad uso commerciale o artigianale,
 - le costruzioni da giardino,
 - i manufatti adibiti a deposito di materiale che si trovano nelle aree di contorno del Nucleo.
2. Gli interventi ammessi sono specificati per ogni singolo edificio accessorio nel piano particolareggiato del Nucleo no. 6827.01 e si distinguono come segue:
 - a. Mantenimento: sono ammessi la manutenzione e il riattamento.
 - b. Demolizione e ricostruzione: per questi edifici è ammessa unicamente la manutenzione. In caso di interventi che eccedono la semplice manutenzione l'edificio deve essere demolito e ricostruito con volume massimo come esistente e secondo le modalità di intervento definite nell'art. 16.
 - c. Demolizione: per questi edifici è ammessa unicamente la manutenzione. In caso di interventi che eccedono la semplice manutenzione l'edificio deve essere demolito senza possibilità di ricostruzione.
3. È ammessa la formazione di nuovi:
 - pergolati,

- gril o simili;
 - depositi per attrezzi per la gestione dell'area verde con superficie massima di 8 mq, altezza massima di 3 metri in numero massimo di 1 per mappale e costruiti secondo le modalità di intervento definite nell'art. 16.
4. Non è ammessa la formazione di piscine.

Articolo 19 Elementi caratteristici da proteggere

1. I seguenti elementi caratteristici indicati nel PPN devono essere mantenuti e risanati:
- Facciate di valore ambientale;
 - Portici e passaggi coperti.

2. Modalità d'intervento per le facciate

Le facciate, se non in pietra, devono essere intonacate e tinteggiate al minerale o alla calce, quelle in pietra devono rimanere tali.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte o risanamenti parziali dell'edificio è richiesto l'utilizzo di elementi strutturali e di materiali che si adattino alle preesistenze.

I colori dovranno rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovranno essere oggetto di campionatura di dimensione minima di 1 m² da sottoporre all'approvazione della speciale commissione di cui all'art. 15.

Le porte, i portoni d'entrata pedonale o d'accesso carrabile e le finestre, devono - di regola - essere in legno lasciato naturale o verniciato ed adattarsi ai modelli tradizionali. Nel caso che gli stessi vengono proposti in metallo, il loro colore allora deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite ed il nero, con trattamento opaco della superficie.

L'uso di serramenti in plastica o in alluminio è vietato.

In caso di chiusura con vetrate di loggiati o verande è richiesto l'arretramento del serramento.

Le gelosie devono avere due ante a ventola di tipo tradizionale, in legno o in alluminio. ~~in questo caso il loro colore deve essere compreso tra il grigio scuro - antracite ed il nero, con trattamento opaco della superficie~~ Il loro colore deve rispettare le tonalità originali riscontrabili nel nucleo e dovrà essere approvato dalla speciale commissione di cui all'art. 15.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posate all'esterno.

Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili.

3. Modalità d'intervento per portici e passaggi coperti

Portici e passaggi coperti dovranno essere conservati o ripristinati secondo le proporzioni, i materiali e le tipologie tradizionali.

In particolare:

i portici e i passaggi coperti dovranno rimanere aperti sia frontalmente che lateralmente, privi di serramenti fissi o amovibili (come tende o lamelle), di rivestimenti che coprano l'intonaco della muratura, di arredamenti di tipo fisso (come bancarelle, armadi, vetrine, giochi o attrezzature infisse nella muratura o altrimenti ancorati alla muratura o al pavimento), che altererebbero il valore ambientale interno e il valore paesaggistico esterno dei portici.

4. Sono ammessi unicamente gli interventi volti al ripristino delle parti funzionalmente guaste, alla ricomposizione delle caratteristiche architettonico-ambientali ed al riordino degli elementi formalmente carenti.
5. Le strutture originali che nel passato hanno subito degli interventi alteranti devono essere ripristinate secondo le caratteristiche del tessuto edilizio tradizionale.
6. Il Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15, può prescrivere le misure atte alla conservazione degli elementi caratteristici e, se necessario, ordinare gli interventi di risanamento indispensabili per una corretta manutenzione.
7. Il Municipio ha facoltà di deroga, secondo quanto disposto dall'art.27.
8. Vale quanto disposto dall'art.15.

Articolo 23bis Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC) e l'art. 41a dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAC). L'obiettivo della definizione dello spazio riservato alle acque è di garantire le funzioni naturali delle acque e degli ambienti ad esse correlati, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e delle superfici a loro prossime.
2. Al suo interno è consentito realizzare unicamente interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
3. Nelle zone densamente edificate e su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particella edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione di zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

Articolo 24 Strade

1. Le strade previste dal piano particolareggiato del nucleo si suddividono in:
 - strade di servizio (SS)
 - percorsi pedonali.

2. La circolazione dei veicoli a motore lungo la strada di servizio è regolamentata dal Municipio che può imporre norme di polizia per consentire l'accesso ad una limitata cerchia di persone con autorizzazioni speciali (confinanti, necessità di servizio, carico scarico ecc.)

Articolo 25 Pavimentazioni

1. ~~La pavimentazione pregiata degli spazi pubblici deve essere in lastricato o in dadi di pietra.~~
Il genere della pavimentazione della strada di servizio sarà definito dal Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15, sulla base di un progetto di riqualifica dello spazio pubblico.
2. Per i percorsi pedonali ~~Oltre allo Spazio pubblico da riqualificare il PPN indica i percorsi pedonali per i quali~~ è prevista la posa di una pavimentazione pregiata, che deve essere in lastricato, dadi di pietra o acciottolato.
Il genere della pavimentazione viene definito dal Municipio, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 15.
3. Negli spazi privati sono ammesse pavimentazioni in acciottolato, lastricato, dadi di pietra, ghiaia o terra battuta.
Sono vietate nuove pavimentazioni in asfalto o cemento.
I proprietari interessati possono accordarsi tra loro per una pavimentazione (da scegliere tra quelle sopraelencate) previo accordo con la commissione di cui all'art. 15.
4. In caso di ristrutturazioni di stabili, i proprietari privati delle corti interne o dei passaggi, devono accordarsi per la sostituzione di pavimentazioni non conformi al cpv 3.
5. Vale quanto disposto dall'art.15.

Articolo 26 Disciplina del traffico

~~All'interno dello Spazio pubblico da riqualificare la circolazione dei veicoli a motore è da limitare. Il Municipio può concedere delle autorizzazioni speciali (confinanti, necessità di servizio, carico scarico, ecc.).~~

Articolo 26 Aree portuali

- 1) AP area portuale a binari (a sud del sbarcadere comunale al fm 213), capienza indicativa 15 posti.
- 2) AP1 area portuale con attracco a palo per piccole imbarcazioni, con capienza indicativa di 25 posti.
 - a) Lunghezza massima imbarcazioni: 6.50 metri;
 - b) Non è consentito l'attracco di cabinati e barche a vela.
- 3) AP2: pontile destinato alla sosta temporanea di piccoli natanti
Lunghezza massima imbarcazioni: 6.50 metri.

7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La variante di PR comporta un costo di esproprio del mappale no. 94 RFD che viene attribuita alla zona per gli spazi pubblici, quali percorso pubblico. I costi presentati nella Tabella 1 hanno un carattere indicativo e sono intesi unicamente a presentare l'ordine di grandezza del complesso degli impegni finanziari che possono derivare al Comune nell'esercitare i vincoli espropriativi. Si ripropongono i costi di espropriazione di alcune superfici, già vincolate nel PP, ma non ancora acquisite dal Comune.

A differenza di quanto presentato in occasione della variante di approvazione del Piano particolareggiato del Nucleo, non si indicano i costi derivanti dall'opera di pavimentazione per la riqualifica del lungolago fintanto che non vi sarà un progetto definitivo e i relativi costi di costruzione, condivisi dal legislativo comunale.

Gli oneri per l'occupazione delle superfici demaniali sul lago, per le aree portuali e i pontili pubblici, verranno concordati a dipendenza delle decisioni di ordine superiore delle autorità cantonali competenti.

La priorità di esproprio di questi mappali è pari ad 1, ossia il Comune è intenzionato ad esercitare quanto previsto dai vincoli espropriativi subito dopo l'approvazione delle varianti di PR al fine di poter riqualificare la pavimentazione dei percorsi pedonali.

Mappale	Zona PP in variante	SUP. mq	ESPR Fr./mq	ESPR: Fr.
94	Percorso pedonale	24	400	9600
201	Percorso pedonale	33	400	13200
202	Percorso pedonale	10	400	4000
203	Percorso pedonale	35	400	14000
			TOT	40800

Tabella 1: distinta dei sedimi soggetti ad espropriazione

il pianificatore
arch. Matteo Huber