

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI BRUSINO ARSIZIO

Variante di adeguamento alla decisione del CdS del 2008

**Informazione e partecipazione della popolazione sull'esito dell'esame preliminare
del DT (27.12.2019) e sulle proposte per l'esame definito da sottoporre al CdS**

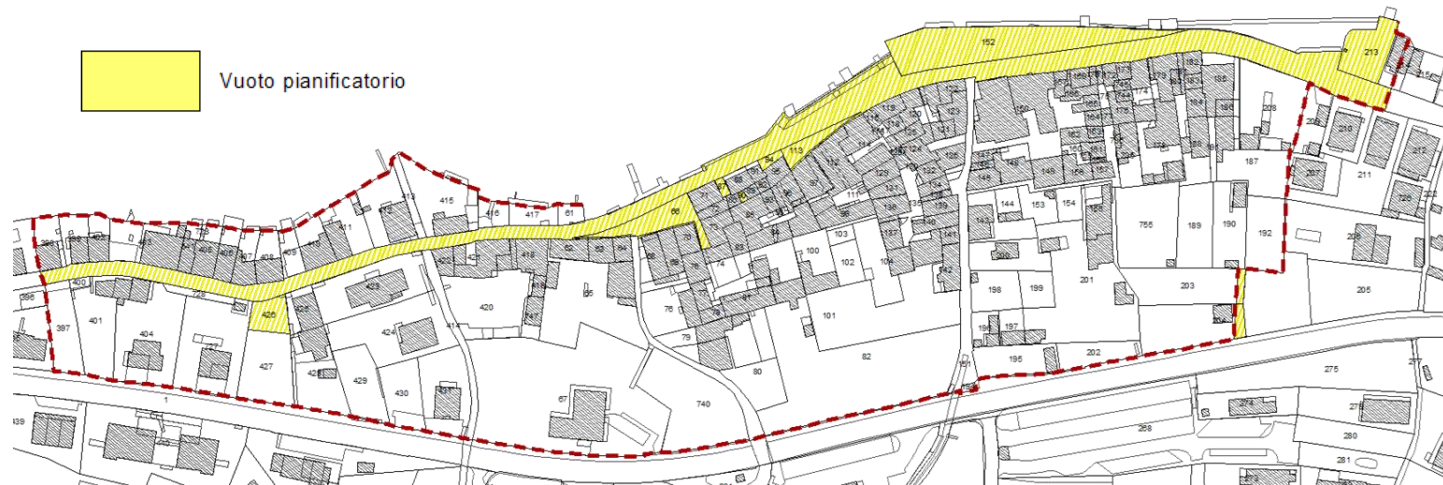


Il Piano particolareggiato del Nucleo è entrato in vigore l'8 luglio 2008, con l'approvazione del Consiglio di Stato (CdS)

Alcune parti del PPN non sono state approvate.

Viene promossa una variante di adeguamento del PPN, allo scopo di:

1. Colmare i vuoti pianificatori.



2. Rispondere ad alcune richieste del CdS formulate nel 2008.
3. Migliorare il PPN con delle modifiche richieste dal Dipartimento del territorio (DT) nell'esame preliminare.
4. Proporre delle modifiche per migliorare lo strumento pianificatorio rispetto agli obiettivi di protezione della sostanza edilizia.

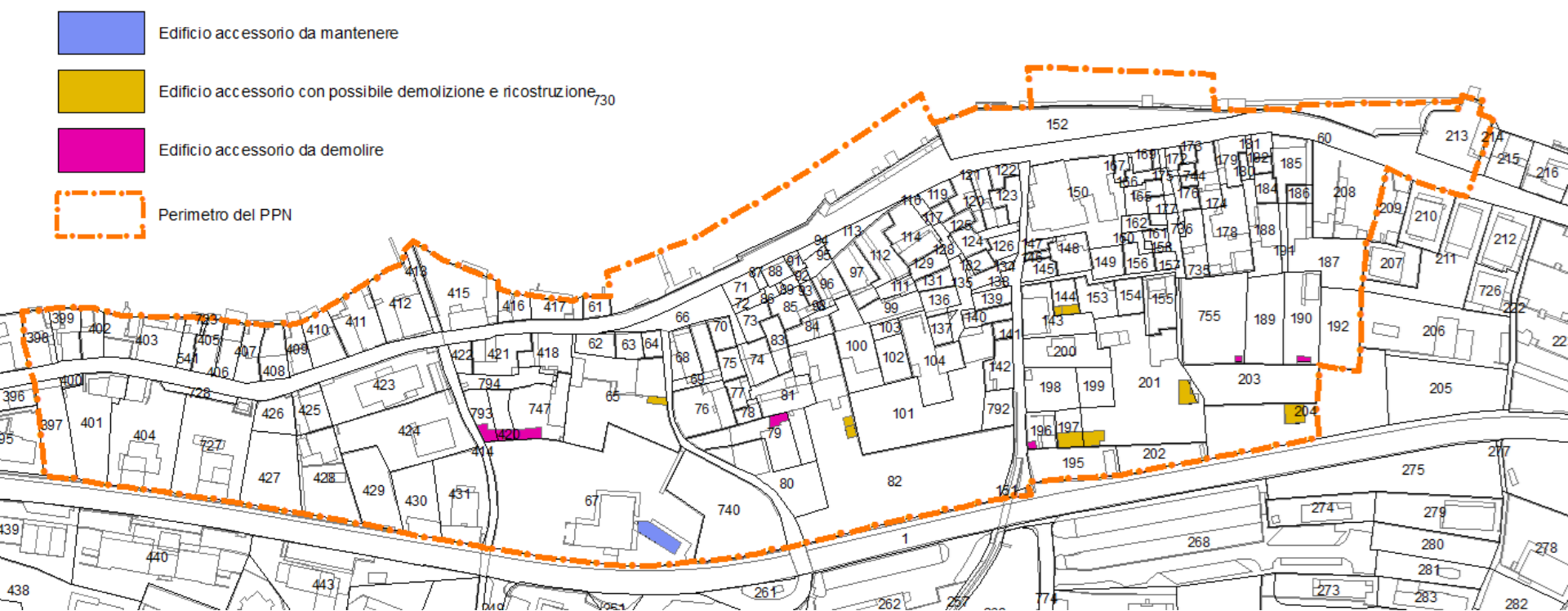
Di seguito sono riportate le principali modifiche contenute nella variante di adeguamento del PPN sottoposta all'esame preliminare del DT:

- Gli edifici accessori sono distinti in base agli interventi ammessi
- È proposta una nuova regolamentazione per gli «edifici atipici»
- Il mappale 426 RFD, di proprietà pubblica, è attribuito alla zona AP (area di svago)
- Lo spazio pubblico a lago coincidente con via Lungolago Roncaioli è attribuito alla strada di servizio
- Gli spazi liberi limitrofi a lungolago Roncaioli vengono attribuiti alla categoria dei percorsi pedonali
- Inserimento dello spazio di pertinenza del lago (zona di protezione del lago)
- Inserimento di due aree portuali (attracco con pali e con pontile)
- Modifica delle Norme di attuazione del Nucleo (NAPPN) per:
 - Inserire nuovi balconi
 - Consentire tende esterne

Edifici accessori

Il CdS nel 2008 ha chiesto di distinguere gli edifici accessori da demolire da quelli che possono essere mantenuti e risanati nel rispetto del contesto in cui si trovano.

Individuati nel piano, distinti dagli spazi liberi, e classificati in base ai differenti possibili interventi.

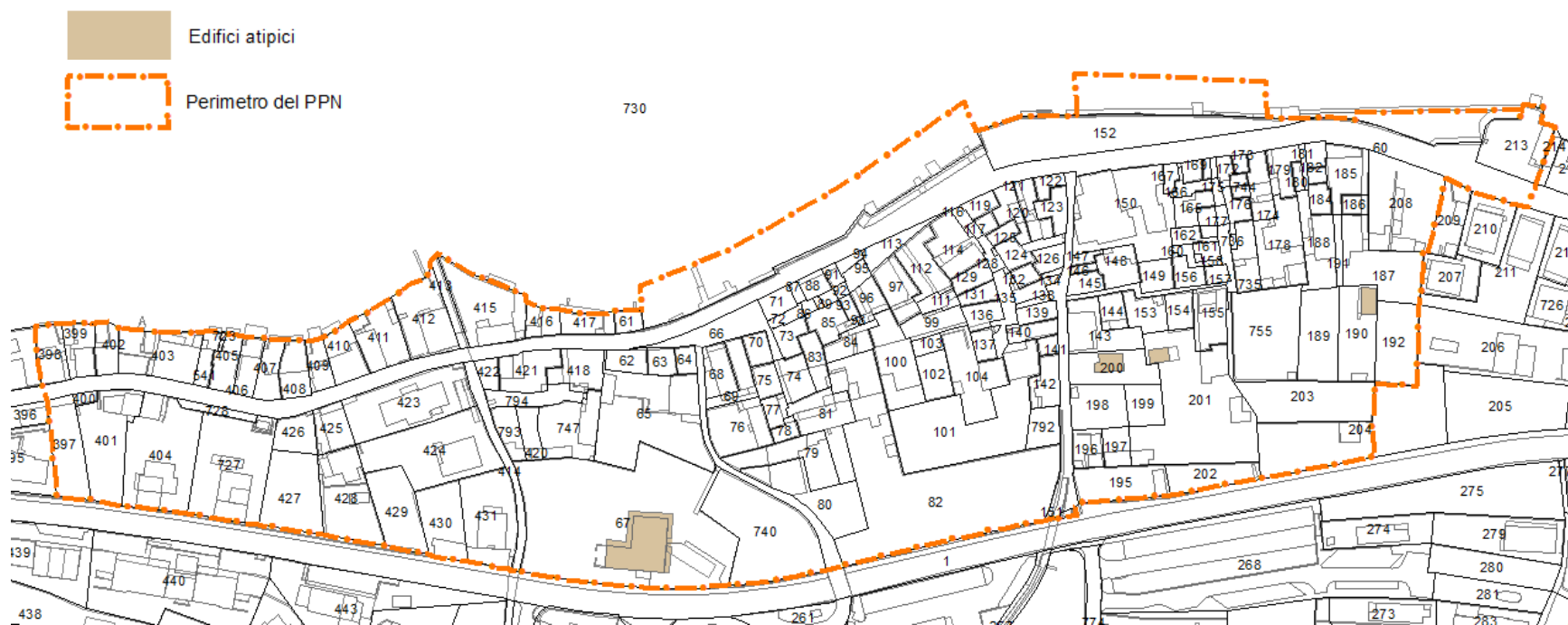


Il DT preavvisa favorevolmente la proposta del Municipio.

Edifici atipici

Nuova categoria: edifici abitativi primari e secondari all'interno degli spazi liberi di valore ambientale che risultano in contrasto per la zona del nucleo. Non hanno particolari qualità architettoniche.

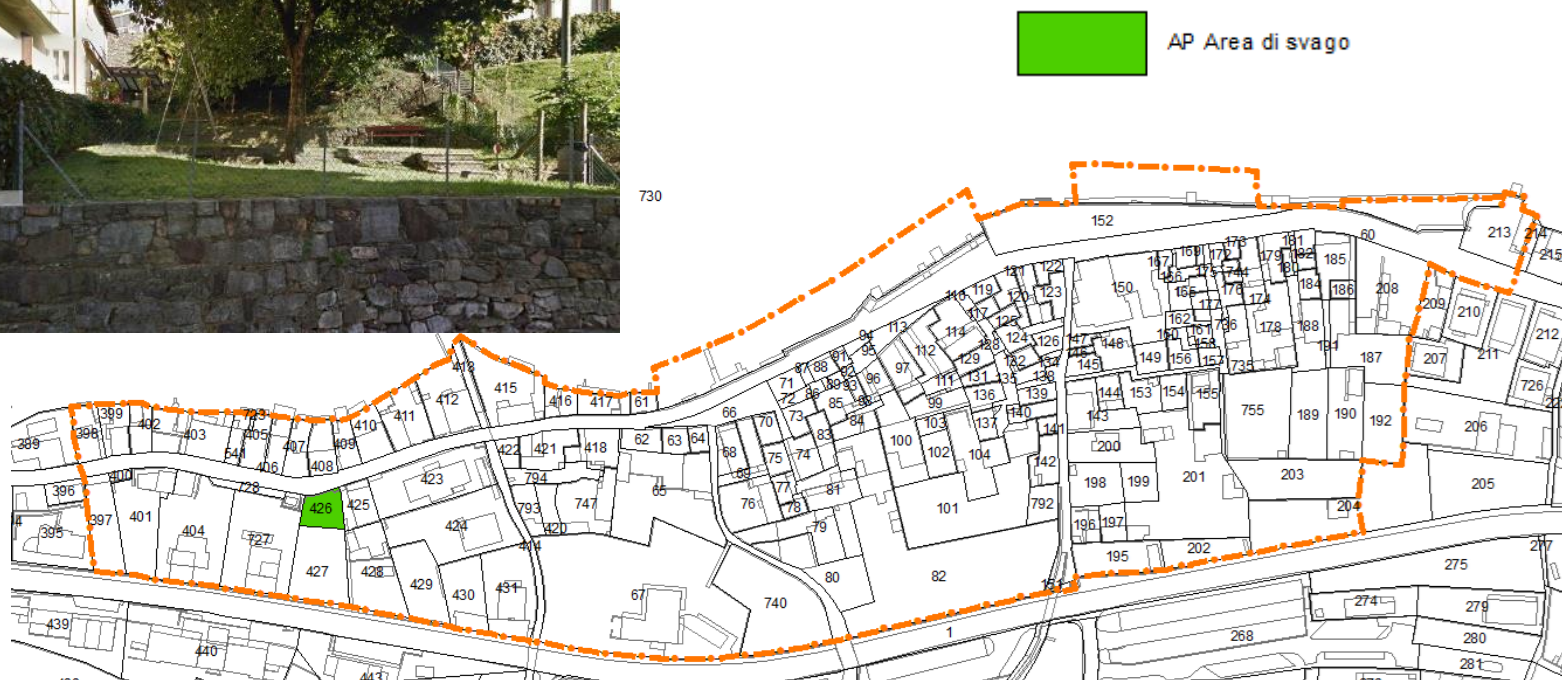
Consentito il mantenimento, la demolizione e la ricostruzione della volumetria esistente.



Il DT preavvisa favorevolmente la proposta del Municipio.

Mappale no. 426, località Selvadiga

Vuoto pianificatorio attribuito alla zona per attrezzature di interesse pubblico, quale area di svago



ESAME PRELIMINARE DT

Incoerenza tra rapporto di pianificazione che attribuisce il fmn alla zona AP (attrezzature pubbliche) mentre il piano grafico alla zona EP (Edifici pubblici)

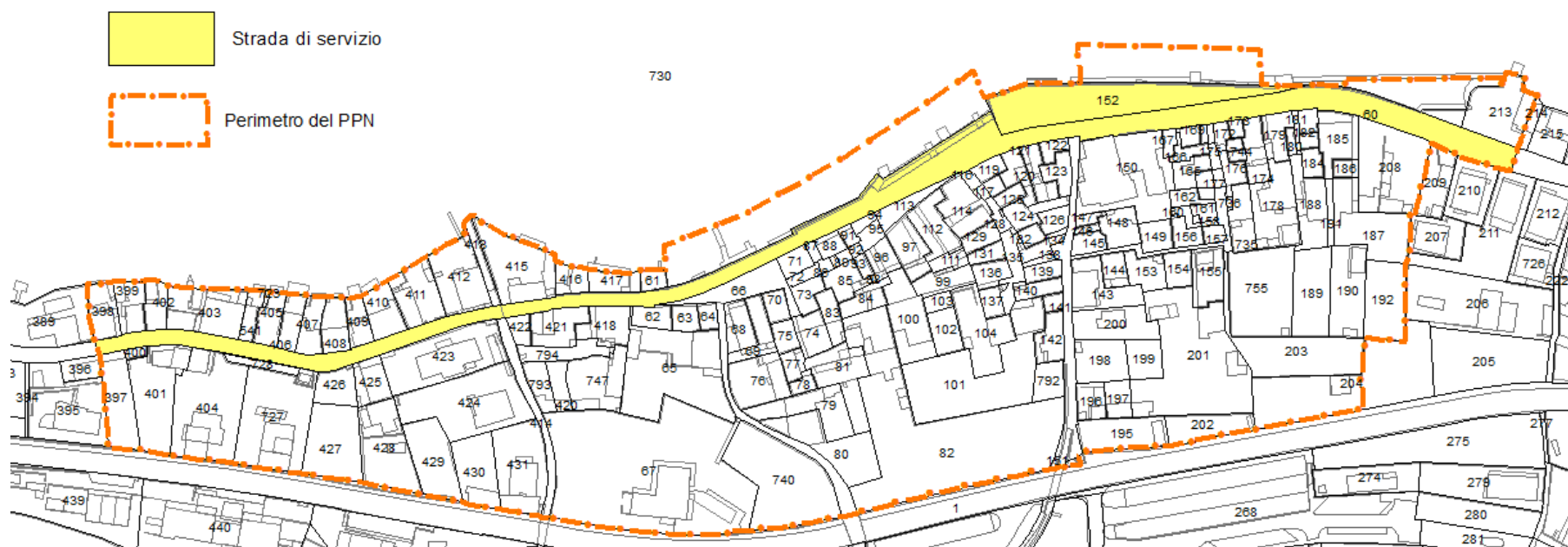
PROPOSTE MUNICIPIO

Correzione del Piano grafico ed attribuzione alla zona AP di svago

Lungolago Roncaioli

Il CdS nel 2008 non aveva approvato la definizione «spazio pubblico da riqualificare» a lago → si è quindi creato un vuoto pianificatorio.

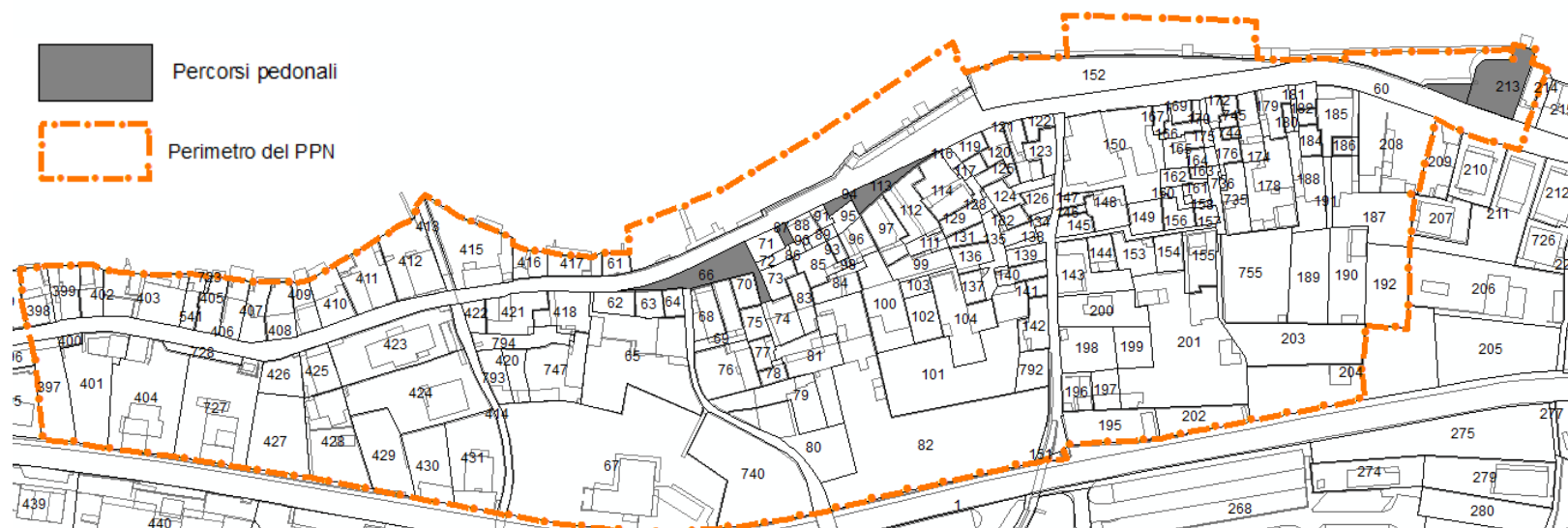
Si propone di attribuire la superficie ai mappali no. 60 e 152 alla categoria strada di servizio, come prevede il manuale per la redazione del Piano del traffico.



IL DT preavvisa favorevolmente la proposta del Municipio.

Spazi liberi limitrofi al lungolago Roncaioli

Vuoto pianificatorio di alcune superfici libere a lago → attribuiti alla categoria percorsi pedonali



ESAME PRELIMINARE DT

I percorsi pedonali, quando sono superfici e non elementi lineari devono essere definiti “strade pedonali”

PROPOSTE MUNICIPIO

Ok, correzione formale non sostanziale.

Spazio di pertinenza del lago

Zona di protezione delle acque di superficie: no nuove costruzioni.

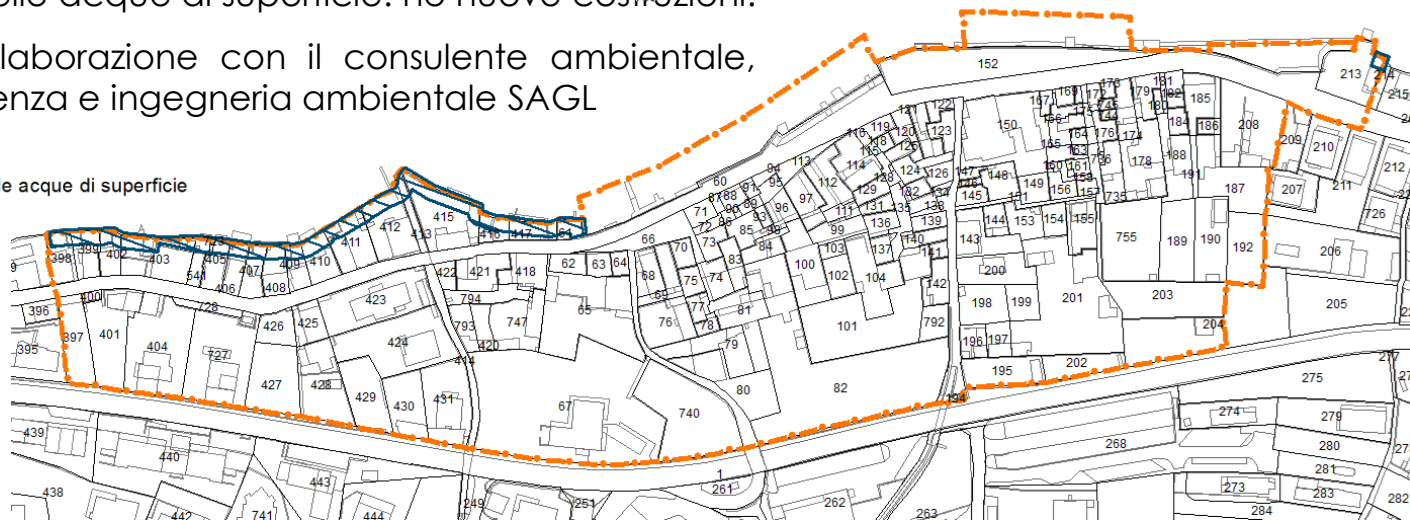
Zona definita in collaborazione con il consulente ambientale, studio Oikos – consulenza e ingegneria ambientale SAGL



Zona di protezione delle acque di superficie



Perimetro del PPN



ESAME PRELIMINARE DT

Si condivide lo spazio proposto, con puntuali aumenti fino al filo delle costruzioni esistenti (fmn 412, 413, 415, 416, 417, 61)

PROPOSTE MUNICIPIO

Ok, la modifica richiesta non implica un aggravio sensibile delle possibilità edificatorie dei mappali interessati.



Modifica delle NAPPN

Art. 13 NAPPN

BALCONI

Attualmente non sono consentiti. Si propone di vietarli in futuro solamente in corrispondenza delle facciate protette.

SISTEMI DI CHIUSURA

Tende esterne

Proposta di poter installare tende da sole esterne avvolgibili verticali, purché le parti fisse vengano mascherate

Gelosie

Si elimina l'obbligo della doppia anta, scomoda nel caso di piccole aperture.

ESAME PRELIMINARE DT

Ok a tende solari esterne avvolgibili verticali.
Definire però la gamma di colore.

PROPOSTE MUNICIPIO

Definiti i colori possibili in modo simile a quanto fatto per le gelosie (tonalità originali riscontrabili nel nucleo)

Di seguito sono riportati alcuni approfondimenti richiesti dal DT nell'esame preliminare che vanno al di là degli elementi in variante promossi dal Municipio:

- Comparto Selvadiga: verificare la compatibilità della zona con inventario ISOS
- Beni culturali: attribuzione ad una categoria propria
- Accessi al lago: verificare nuovi accessi pubblici
- Alberature da proteggere lungo il lungolago

Comparto Selvadiga

Comparto edificabile (in vigore) posto all'interno del PPN con parametri edificatori simili a quelli della zona residenziale estensiva.

ESAME PRELIMINARE DT

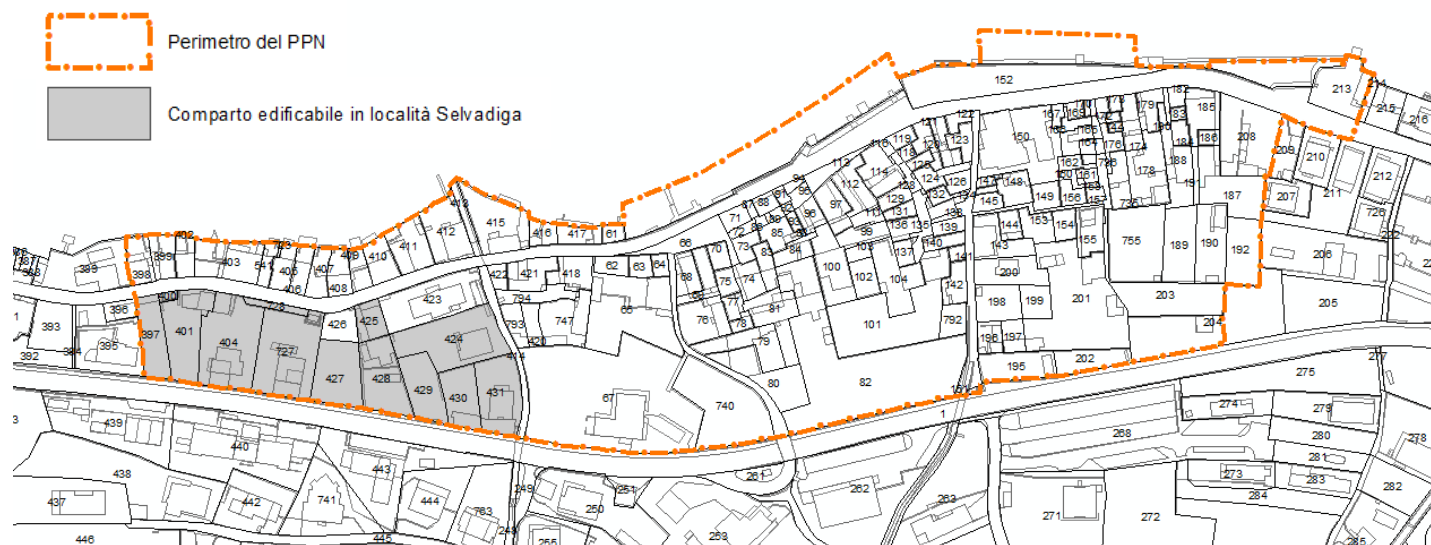
Si chiede al Municipio di verificare se non sia il caso di riconsiderare questa zona al fine di proporre una conservazione maggiore della zona che tuteli una serie di manufatti (edifici e muri in sasso) dal momento che l'ISOS (inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere) prevede obiettivi di salvaguardia di parte del comparto Selvadiga.

PROPOSTE MUNICIPIO

L'obiettivo delle presenti varianti di adeguamento del PPN alla decisione del CdS del 2008 è quello di sistemare le parti rimaste in sospeso.

L'osservazione del DT riguarda un comparto esteso che non è oggetto di variante.

Il Municipio non entra ora nel merito di una modifica della prescrizione del comparto Selvadiga, ma fa proprie le osservazioni del DT che verranno considerate per l'elaborazione del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) ai sensi della scheda R6 del Piano direttore cantonale.



Beni culturali

ESAME PRELIMINARE DT

Non sono visualizzati tutti i beni culturali siti nel Perimetro del PPN

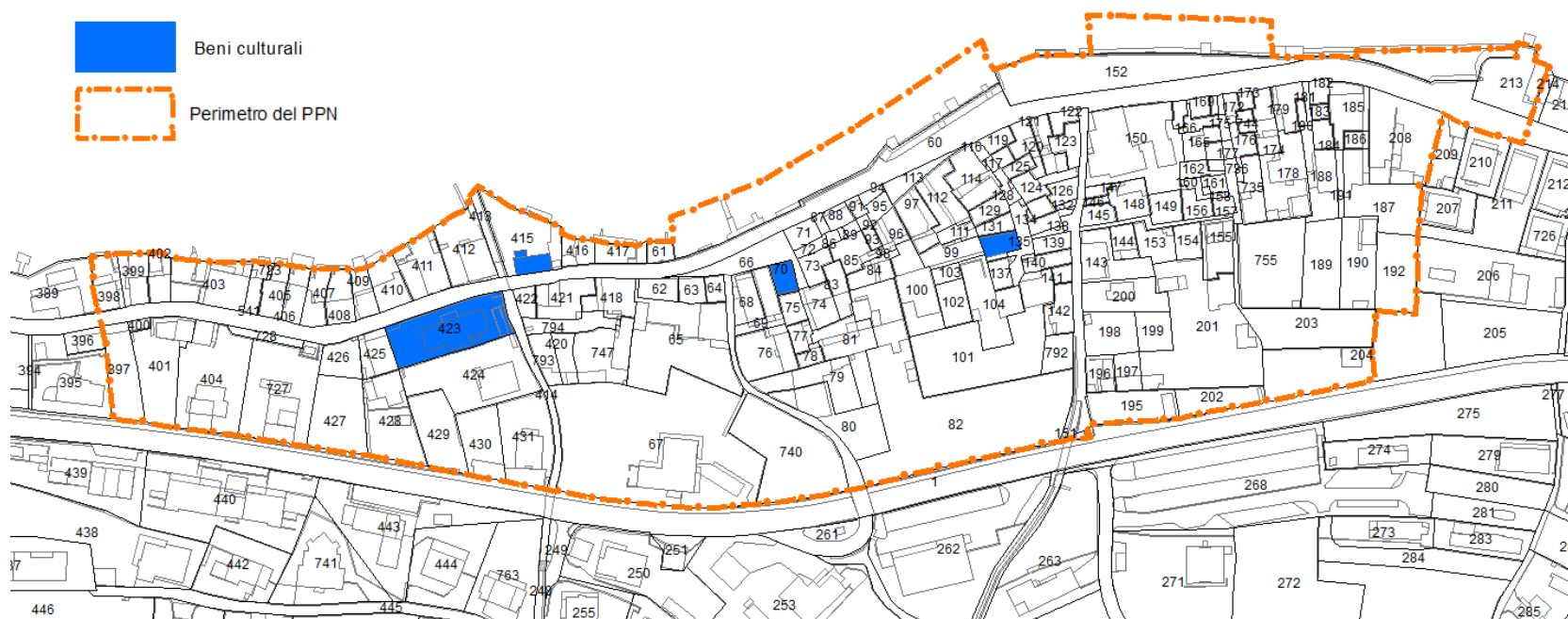


Si colma la lacuna con la visualizzazione di tutti i beni culturali

I beni culturali sono attribuiti alle categorie *Edifici del Nucleo tradizionale*, *Edifici soggetti a protezione integrale* e *Edifici pubblici*. Queste norme non sono idonee alla loro gestione che deve prevedere solamente interventi di restauro.



Si crea una nuova classe *Beni culturali* a cui vengono attribuiti tutti gli edifici inventariati tutelati.



Accessi a lago

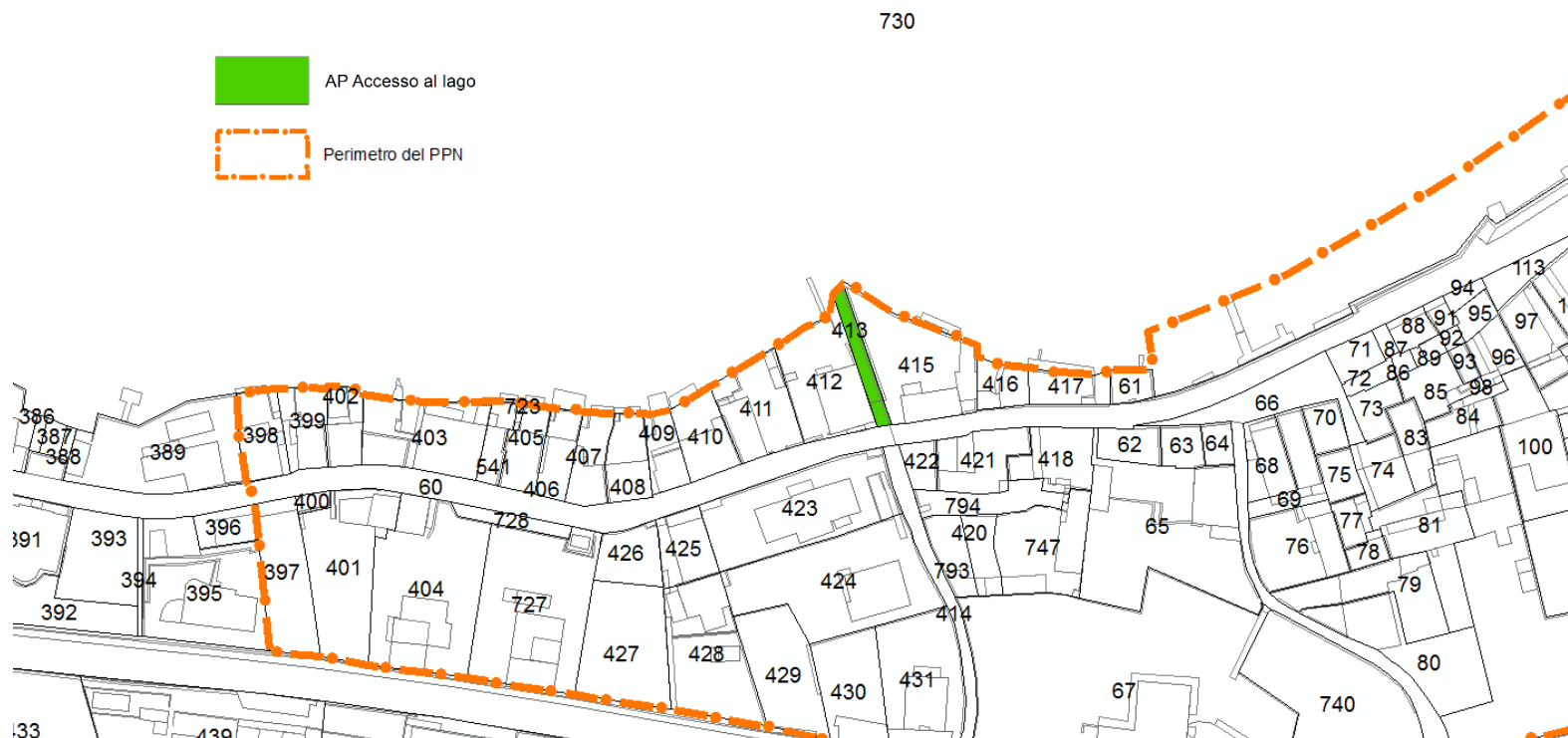
ESAME PRELIMINARE DT

Si invita il Municipio a valutare ulteriori accessi a lago in corrispondenza del Nucleo.



Il Municipio individua quale nuovo accesso al lago il mappale di proprietà comunale no. 413 RFD.

Questo fondo costituisce il naturale prolungamento a lago del percorso pedonale presente al fmn 414 RFD.



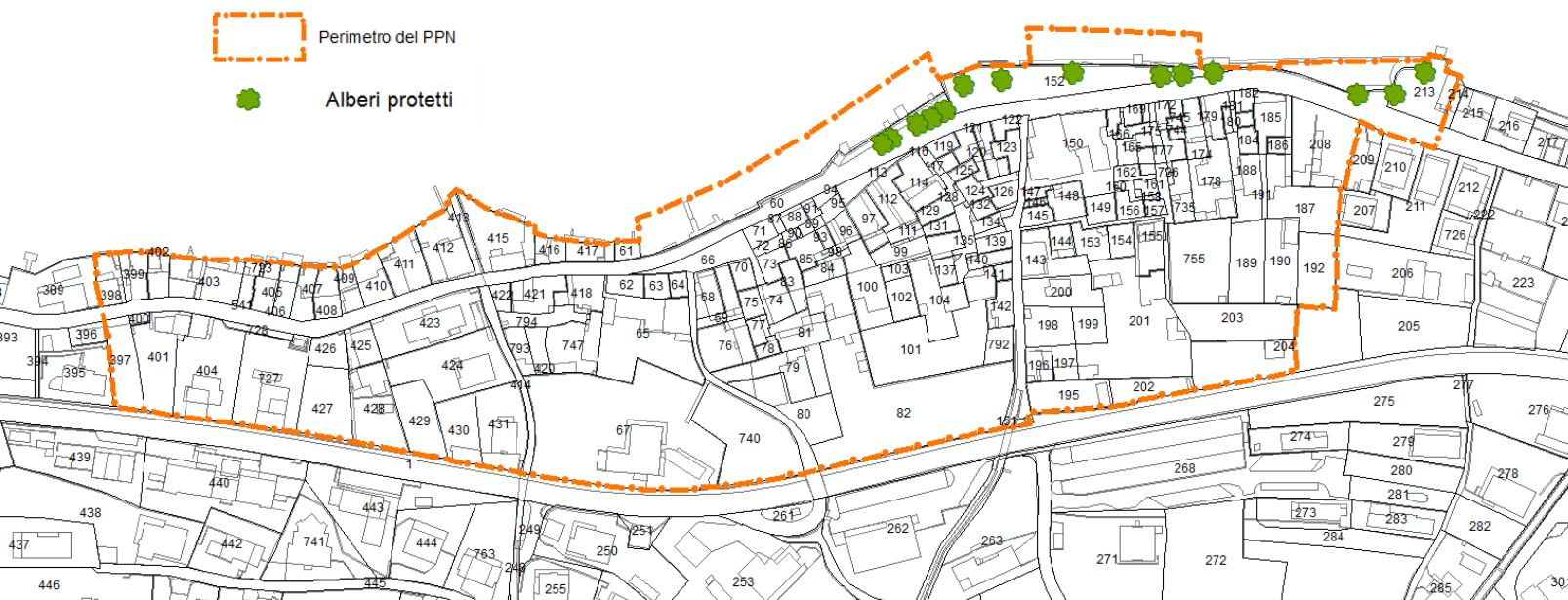
Alberature da proteggere

ESAME PRELIMINARE DT

Si invita il Municipio a proteggere gli alberi ad alto fusto presenti sul lungolago.

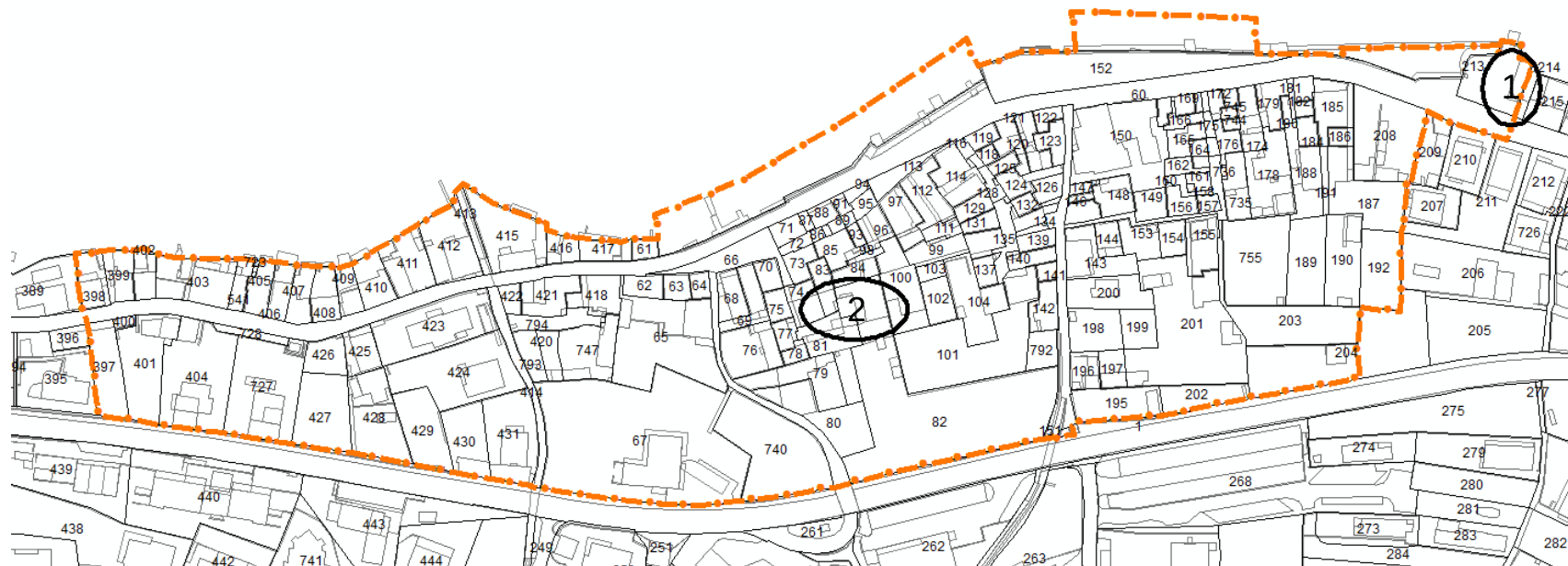


Il Municipio propone la protezione dei tigli e degli ippocastani dinnanzi al nucleo.



Sono infine riportate delle modifiche al PPN promosse dal Municipio, successive all'esame preliminare del DT:

- Mappale 213, debarcadere (1)
- Mappali 81 e 82 RFD (2).

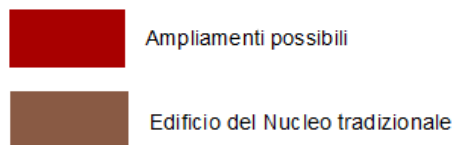


Mappale no. 213 debarcadere

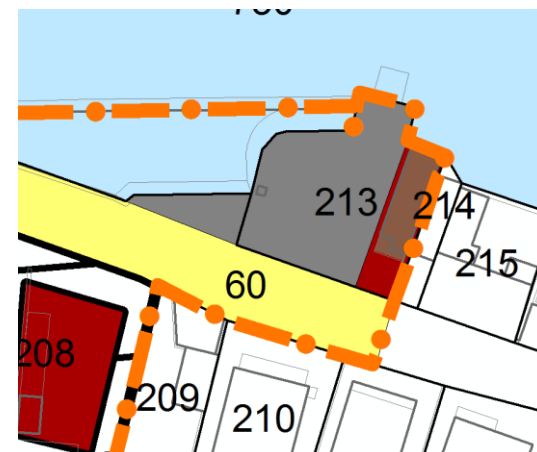
Il PPN in vigore consente l'aumento volumetrico e la sopraelevazione di 1 piano del debarcadere.

Il Municipio ritiene che la sopraelevazione comprometterebbe la qualità architettonica dell'edificio. Mantiene la sola possibilità di ampliamento in orizzontale per possibili esigenze future di disporre di superfici per contenuti pubblici.

PPN IN VIGORE



PPN IN VARIANTE



Mappali 81 e 82

Il Piano particolareggiato in vigore prevede una superficie degli spazi liberi ai fmn 74, 81, 82, 83 e 100 di circa 500 mq per la formazione di una corte privata.

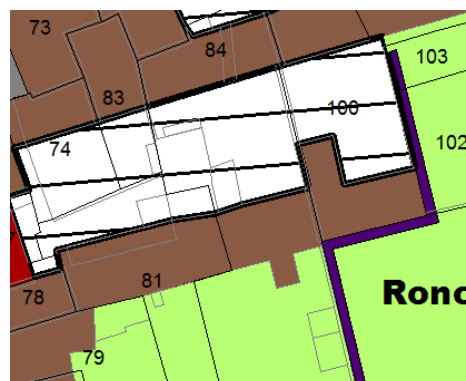
Per poter realizzare l'intervento prospettato dal PPN dovrebbero essere demoliti degli edifici accessori ai fmn 81 e 82.

Il Municipio ritiene che la formazione della corte attraverso la demolizione di questi edifici storici sia una misura non più attuale.

Attribuisce tali edifici quindi alla categoria *Edificio del Nucleo tradizionale*.



PPN IN VIGORE



Spazi liberi



Edificio del Nucleo tradizionale

PPN IN VARIANTE

