



Messaggio municipale

No. 24

Risoluzione municipale n. 127/2009

Collina d'Oro,

19 febbraio 2009

Concernente la variante del Piano regolatore che interessa il piano particolareggiato (PP) del nucleo di Arasio, Montagnola e richiesta di un credito di Fr. 20'000.-- per la completazione della procedura

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

il Municipio sottopone al vostro esame la variante di piano regolatore relativa al comparto del piano particolareggiato (PP) del nucleo di Arasio a Montagnola, nonché la richiesta di un credito di Fr. 20'000.-- per la completazione della procedura.

Premessa

Nell'agosto 2005 il Municipio ha trasmesso alla Divisione della pianificazione territoriale alcune varianti del Piano regolatore, il cui studio era stato promosso dall'allora Comune di Montagnola prima dell'aggregazione e in seguito ripreso da Collina d'Oro. Tra queste figurava anche il piano particolareggiato (PP) del nucleo di Arasio a Montagnola.

Esame preliminare PP Nucleo di Arasio

L'esame preliminare si è concluso con la decisione della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del 12 settembre 2006. In questo ambito, sono stati formulati degli apprezzamenti negativi che si possono così riassumere:

1. in generale la proposta di orientare i nuovi volumi edilizi previsti secondo l'asse longitudinale del nucleo di Arasio e non quello parallelo all'andamento del pendio (voluta dal Municipio proprio per la difficoltà nell'edificazione legata alla forte pendenza del terreno) è stata giudicata mancante di elementi probatori volti a suffragare l'esistenza di un interesse pubblico preminente;
2. la proposta che prevedeva il riorientamento e la ridefinizione dei volumi previsti sui mappali n. 878, 2220 e 2221 arrecherebbe un pregiudizio alla salvaguardia ed alla valorizzazione dell'impianto urbanistico del nucleo. Il Municipio aveva

formulato questa proposta con l'intento di evitare un impatto ambientale giudicato eccessivo, con particolare riguardo al volume che il PP vigente concede sul fondo n. 878.

I volumi sulle particelle n. 2220 e 2221, alternativa all'edificio unico inserito nel PR vigente, sono stati proposti a seguito di una specifica richiesta dei proprietari di questi fondi. Infatti, a seguito di una divisione ereditaria, uno dei due fondi (mappale 2221) beneficia dell'unico volume concesso dal PR mentre sull'altro (mappale 2220) è preclusa qualsiasi possibilità di edificazione.

La soluzione consistente nello sdoppiamento dell'edificio, è di principio accettata, considerato che il nuovo volume previsto sul fondo 2221 compensa la riduzione delle potenzialità edificatorie sul fondo 2220. Se per il primo edificio la SST non esprime particolari osservazioni, per il nuovo volume fa osservare che l'ubicazione proposta è eccessivamente a ridosso della retrostante Casa Lucchini/Corno (mappali 890 e 917), edificio con facciata protetta secondo l'inventario dei beni culturali di interesse comunale.

Per questa ragione il Dipartimento propone che l'ubicazione di questo volume, che deve rispettare anche una servitù d'altezza (diritto privato) venga riconsiderata;

3. la medesima considerazione viene espressa in merito al prospettato riordinamento delle nuove possibilità edificatorie sulle particelle site a monte del nucleo;
4. per quanto attiene alla soluzione relativa ai posteggi, atta ad aumentare, compatibilmente con l'area a disposizione, il numero nettamente insufficiente degli stalli ed a facilitarne la realizzazione in uno spazio non eccessivamente ampio e di forma e morfologia particolare, la SST chiede di circostanziare i motivi che impedirebbero la realizzazione della soluzione pianificatoria dell'attuale PR.

Variante proposta

Con il presente messaggio viene sottoposta all'approvazione del Legislativo la variante del piano particolareggiato del nucleo di Arasio, nella Sezione di Montagnola, rielaborata tenendo in considerazione, laddove si sono ritenuti opportuni, gli apprezzamenti espressi dalla SST in sede di esame preliminare.

Con la pianificazione del comparto del nucleo di Arasio si gettano le basi per la completazione di un comparto importante del Comune, dove si sono voluti finalizzare i seguenti obiettivi:

- assegnare qualità urbanistiche ad una zona;
- scongiurare il rischio della banalizzazione del territorio;
- evitare disparità di trattamento fra i cittadini proprietari dei mappali che costituiscono il comparto in esame;
- potenziare i posteggi comunali per i residenti.

Questo progetto costituisce la risposta comunale ragionata, approfondita, forte e responsabile alle sollecitazioni e agli indirizzi invocati dall'Autorità cantonale. In particolare, è stato progettato un posteggio sotterraneo su due livelli ubicato sul mappale n. 932, di proprietà comunale dove sono previsti 27 posti auto.

Per una migliore lettura, vi accludiamo alla presente, i documenti redatti dal pianificatore arch. Matteo Huber e più precisamente:

- il rapporto di pianificazione e Norme di applicazione del Piano regolatore PP di Arasio (gennaio 2009);
- la tavola 434/33 (PP Nucleo di Arasio) – scala 1: 500 (gennaio 2009),

che illustrano esaustivamente i contenuti delle suddette varianti nell'aspetto grafico, redazionale e normativo.

Informazione pubblica

La variante in oggetto è stata esposta per informazione alla popolazione il 3 marzo 2008 e successivamente in data 11 e 12 novembre 2008. La procedura è stata svolta secondo l'art. 33 cpv. 3 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, preceduta dall'annuncio agli albi comunali, sul foglio ufficiale e sugli organi di stampa.

Durante il periodo di deposito degli atti sono pervenute alcune puntuali osservazioni da parte di alcuni proprietari, che nel limite del possibile sono state integrate nel progetto.

Proseguo della procedura

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LALPT: viene quindi sottoposto a codesto consesso per l'adozione di sua competenza, dopo di che sarà pubblicata e trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

Costo della procedura

Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative e più precisamente:

- allestimento degli atti, rappresentazioni grafiche, NAPR e rapporto di pianificazione	Fr.	10'000.–
- spese di pubblicazione e amministrative e procedurali	Fr.	<u>10'000.–</u>
Totale netto (IVA compresa)	Fr.	20'000.–

L'incarto completo della variante in oggetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico a Gentilino.

Conclusioni

Il Municipio, con questa proposta di organizzazione territoriale, considera d'aver operato e pianificato ai sensi della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), come richiesto dal DT in esame preliminare.

Sulla base di quanto sopra esposto si chiede a questo Onorando Consesso di voler

r i s o l v e r e:

1. È adottata la variante del Piano regolatore che interessa il piano particolareggiato (PP) del Nucleo di Arasio, nella sezione 3, Montagnola, costituita dai seguenti documenti:
 - il rapporto di pianificazione e Norme di applicazione del Piano regolatore (PP) di Arasio (gennaio 2009), da votare articolo per articolo e nel complesso;
 - la tavola 434/33, PP Nucleo di Arasio/Scala 1: 500 (gennaio 2009).
2. La variante è adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, di cui al punto 1/2.
4. È concesso un credito di Fr. 20'000.– per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
5. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2012 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli



Il Segretario
Pietro Balerna



Allegati: relazione, norme di attuazione e piano n. 434-33

Revisione parziale PR Collina d'Oro

Sezione 3 – Montagnola

PP Nucleo di Arasio



Relazione

Norme di attuazione

Piano n° 434-33

ESAME PRILIMINARE	12 settembre 2006
APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO	ris. mun. 98/2.02.2009
APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
PUBBLICAZIONE	

Per il Municipio

Il Sindaco
S. Novelli



Il Segretario
[Signature]

Gennaio 2009

INDICE

I	INTRODUZIONE	3
II	PP NUCLEO DI ARASIO.....	5
III	MODIFICHE AL PR VIGENTE	9
IV	VALUTAZIONE FINANZIARIA DELLA VARIANTE	11
Allegato 1: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI ARASIO – SEZ. MONTAGNOLA N° 434/33		12

Indice delle immagini

Figura 1: vista sul nucleo e il parcheggio.....	14
Figura 2: cannocchiale visivo.....	14
Figura 3: facciata Ovest casa Lucchini-Corno	15
Figura 4: facciata Nord casa Lucchini-Corno.....	16
Figura 5: Corte del Nucleo di Arasio sul mappale 913 e facciata dell'edificio sul fmn 890.....	17
Figura 6: modello virtuale del comparto a nord del PP di Arasio (fmn. 878, 2220, 2221).....	18
Figura 7: fotomontaggio e modello virtuale del parcheggio di Arasio	19
Figura 8: piante del parcheggio di Arasio	20

I INTRODUZIONE

Le motivazioni che stanno alla base della presente revisione possono essere così riassunte.

L'allora Municipio di Montagnola, cosciente del costante problema dei posteggi presenti nella piazza di Arasio, voleva realizzare quanto definito dal PP in vigore. Dopo la verifica effettuata con l'elaborazione di un modello digitale, si è constatato che lo stesso non era realizzabile.

Inoltre il modello territoriale del PP non era confacente alla reale situazione urbanistica, ne consegue che nel 2003 il pianificatore ha ricevuto il mandato per elaborare una variante generale del piano in questione. Dopo aver fatto eseguire le sezioni dal geometra Lucchini, è stata elaborata una nuova soluzione di sistemazione della piazza che tiene in considerazione la particolare situazione paesaggistica della stessa e il posizionamento dei posteggi al suo interno.

I posteggi previsti dal Piano vigente sono difficilmente realizzabili rispetto all'orografia del sito (vedi Figura 1) e non congruenti al tracciato della strada esistente: gli stalli posti a monte invadono completamente la carreggiata, spezzandone la pendenza e il percorso, obbligando l'autovettura ad un inutile tragitto a zig-zag; mentre gli stalli a valle, così addossati al nucleo storico, rischiano di compromettere i rapporti spaziali tra il centro antico e il disegno generale del comparto. Rompendo così drasticamente gli andamenti delle pendenze e i percorsi tradizionali conseguenti, soprattutto verso la chiesa che chiude a sud la trama delle edificazioni storiche; si banalizza e snatura la conformazione del luogo e il senso delle tracce sedimentate dalla storia.

La nuova proposta prevede la realizzazione di un posteggio sotterraneo su due piani ubicato sul fmn. 932 che non modifica il tracciato della strada esistente, ma ne sfrutta la pendenza quale rampa di ingresso al parcheggio (per approfondimenti si rimanda al capitolo successivo). Il posteggio ospiterà 27 posti auto a favore dei residenti, ponendo rimedio al problema dell'esiguità dei parcheggi nel Nucleo. I posti auto proposti sono contenuti nei piani interrati al di sotto dell'area pubblica sul fondo 932 che ospiterà la piazza del nucleo.

Si è eliminato il punto di vista ubicato sopra il manufatto dell'acquedotto al mappale 933, in quanto l'accessibilità e la sicurezza su questo tetto piano non è garantita. Allo scopo di garantire la salvaguardia e l'accessibilità pubblica della vista panoramica che si può scorgere dalla casa Lucchini verso il bosco e le aree agricole sottostanti, si è ampliata l'area pedonale con pavimentazione pregiata inserendo il percorso fino al termine della facciata dell'edificio sul fmn 890.

Con l'inserimento degli edifici sui mappali 2220 e 2221, così come proposti nella seguente variante, non si pregiudica la vista panoramica verso la zona agricola e forestale e verso il lago che si scorge dal passaggio pedonale che costeggia la casa Lucchini-Corno e dal percorso pedonale di via Ceresio.

Il limite del PP in corrispondenza dei fmn 878 e 2211 viene adeguato ai nuovi volumi proposti.

Oltre alla nuova conformazione della piazza si è voluto rivedere l'aspetto urbanistico in ordine all'inserimento dei nuovi volumi ammessi. In sostanza ci si è basati sull'orientamento esistente delle case nel nucleo che si affacciano sui passi pedonali (parallele alle curve di livello); questa nuova percezione è stata ripresa nel nuovo concetto del PP.

Il riorientamento generale scaturisce dalla lettura del tessuto edilizio del nucleo di Arasio e dell'intorno nel suo complesso, alla luce di cambiamenti avvenuti nel frattempo, che hanno

rimesso in discussione l'integrità e la coerenza dell'impianto urbanistico del PP precedente.

La riconsiderazione dell'opportunità della soluzione per i parcheggi in piazza, deriva da una valutazione sull'effettiva praticabilità del progetto e coerenza morfologica rispetto alla struttura del nucleo e della piazza stessa, data dalla forte pendenza del terreno; così come il frazionamento della particella 2220 ha rimesso in discussione la quantità delle superfici e degli allineamenti delle nuove edificazioni; o ancora, la ridefinizione di alcuni volumi concessi si è resa necessaria per garantire l'effettiva tutela delle peculiarità delle costruzioni tradizionali, come per esempio al fondo 2211, dove il posizionamento dell'ampliamento, come da PP in vigore, implica la demolizione della stalla, che si è valutato invece più corretto recuperare come parte dei volumi concessi.

Il Nucleo di Arasio si è sviluppato longitudinalmente rispetto alle curve di livello del crinale, lungo la strada (vecchia mulattiera) che da Montagnola conduce al lago: riorientare le nuove edificazioni concesse dal Piano Particolareggiato in continuità rispetto a questo impianto ha l'obiettivo di integrarsi con il tessuto edilizio esistente, senza sconvolgerne la trama e la percezione. L'impostazione urbanistica in vigore attualmente, pur nascendo dalla volontà di porre un limite chiaro e leggibile all'edificazione diffusa della zona residenziale R a monte, a seguito delle modifiche e valutazioni suddette, perde quella forza, efficacia ed organicità rispetto al disegno del nucleo, frantumandosi anch'essa con edificazioni sparse. Inoltre il PP attuale, proponendo una disposizione delle edificazioni in senso trasversale rispetto alle curve di livello, ha scoraggiato qualsiasi nuovo intervento per i costi troppo elevati da sostenere da parte dei privati interessati.

Dall'analisi del tessuto edilizio, sia del nucleo che della zona residenziale R a monte, risulta più chiara e coerente, rispetto alla salvaguardia e alla valorizzazione, la lettura di corpi edilizi in continuità alle edificazioni lungo gli assi di accesso che conducono al vecchio borgo, compattando maggiormente le costruzioni in prossimità del centro tradizionale, piuttosto che spezzettarne il fronte in piccole unità.

Il nuovo volume inserito al fondo 2221, è direttamente legato alla diminuzione volumetrica del corpo di fabbrica al fondo 2220. Ambedue sono di dimensioni ridotte. Il corpo di fabbrica proposto sulla particella 2221 ha un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato dalle norme dei nuclei (art. 35 NAPR di Montagnola), rispettando una servitù d'altezza privata; la sua posizione non pregiudica la vista, con il mantenimento del cannocchiale visivo che si scorge dal passaggio pubblico sui fmn. 918 e 919 (vedi Figura 2) verso il lago e verso gli abitati presenti sulla sponda opposta.

La soluzione è sicuramente più interessante, dato che l'inserimento urbanistico propone un impatto dei volumi completamente diverso ma atto ad armonizzarsi nel contesto del Nucleo di Arasio, rispettando l'allineamento con le vicine case del Nucleo.

II PP NUCLEO DI ARASIO

I nuovi volumi inseriti nel PP in vigore non riprendono le direzioni tipiche del nucleo di Arasio, ma sono stati inseriti in maniera perpendicolare; si ritiene che sia giusto correggere alcune anomalie con la proposta in questione; di conseguenza laddove non sono stati individuati dei fondati motivi per il mantenimento del loro orientamento, gli stessi sono stati ruotati di 90°.

La decisione di orientare le nuove possibilità edificatorie parallele alle curve di livello, anziché perpendicolarmente, oltre che da una lettura dello sviluppo edilizio del nucleo, come già spiegato nei punti precedenti (e non da un'omologazione alla zona R), nasce anche da valutazioni di reale fattibilità delle costruzioni sia rispetto alla problematica delle distanze dagli accessi, sia per l'impegno degli eccessivi sbancamenti necessari.

All'ingresso del nucleo, superata la piazza di giro lungo via Ceresio, i nuovi volumi sono stati mantenuti perpendicolari alle curve di livello per sottolineare la funzione di portale di ingresso all'abitato.

Fondo 2211

Sul fondo 2211 (a monte dell'accesso all'Oratorio di San Silvestro), si è ridefinita la posizione del volume concesso, in quanto si ritiene che l'attuale situazione mal si integri nella definizione d'ampliamento del Nucleo. Inoltre dalla verifica in loco, questa proposta rispecchia quanto già edificato dai proprietari (attuale tettoia – deposito), si ritiene che la nuova soluzione possa riprendere e migliorare la situazione attuale. La possibilità edificatoria data dall'attuale PP è in contrasto con la costruzione esistente, la sua realizzazione potrebbe essere effettuata con una demolizione della stalla; la conseguenza sarebbe quella di ottenere un nuovo stabile con particolarità anomale rispetto al comparto in cui è inserito. Se lo scopo della pianificazione è quello di conservare al massimo le particolarità del territorio costruito e non, il nuovo volume deve essere parallelo alla strada che conduce all'Oratorio e non perpendicolare.

Fondi 2220 / 2221 / 878

La proposta si basa sui ricorsi inoltrati contro l'approvazione del PP del nucleo di Arasio (adeguamento 2002).

A seguito del frazionamento del mappale 2220, si è dovuta risolvere la distribuzione delle quantità edificatorie, superando di fatto la soluzione di un unico edificio, così come indicato nel PP vigente, scorporando il volume tra le due particelle.

La variante qui proposta analizza inoltre l'elemento di protezione inerente la casa Lucchini-Corno (mappale 890 e 917 sub.A) giudicando non più opportuno l'obiettivo della protezione "il volume e la porzione delle aperture" dato che la facciata ovest e quella nord hanno subito nel tempo importanti trasformazioni. Infatti, la porzione delle aperture è stata sostanzialmente modificata con l'inserimento nella facciata ovest di due finestre a tutta altezza (vedi Figura 3) e nella facciata Nord sono stati aggiunti portici ed accessori che deturpano l'edificio in questione (vedi Figura 4). Per quanto attiene al volume, è opportuno puntualizzare che le norme del nucleo permettono un'altezza inferiore a quella esistente delle due strutture, per cui una loro futura diminuzione risulta improbabile e, quindi, si ritiene che la protezione del volume sia anch'essa divenuta superflua. Di conseguenza sembra opportuno togliere la protezione quale bene culturale d'interesse locale a quest'edificio. Invece si ritiene importante salvaguardare la corte e le facciate che si affacciano sul fmn 913. Ci troviamo all'interno del nucleo di Arasio, nell'unica corte esistente non ancora ristrutturata. Le strutture presenti, l'acciottolato e le interessanti

facciate che qui si affacciano vanno tutelate e difese inserendole, se possibile, nella lista dei beni d'interesse locale. Si vorrebbe quindi spostare la protezione dalla casa Lucchini-Corno alla corte del fmn 913 e alle facciate che si affacciano sul fondo (vedi Figura 5).

La pianificazione del comparto è stata supportata da una fase di studio incentrata sull'analisi territoriale intesa ad inserire in maniera organica le possibilità edificatorie; è risultato fondamentale sviluppare un modello tridimensionale mediante le curve di livello e le altezze degli edifici esistenti, per andare al di là di una visione bidimensionale del piano, allo scopo di visualizzare i nuovi volumi e il loro inserimento nell'area di studio. Tra le diverse varianti studiate (presentate nella brochure allegata) si è optato per la soluzione qui presentata e visualizzata in Figura 6.

Il corpo di fabbrica al fondo 2220 è stato mantenuto perpendicolare alle curve di livello, con la facciata rivolta verso la zona residenziale allineata alla corrispettiva presente sul fondo 878 in modo da ricreare un portale di ingresso all'abitato e creare uno stacco tra la zona residenziale e il nucleo. La possibilità edificatoria futura del fondo, dopo le verifiche effettuate con l'assenso del consulente pianificatorio della proprietaria, sono state ridotte sensibilmente.

Il fondo 2221, direttamente sotto la casa Lucchini-Corno, è gravato da una limitazione d'altezza (servitù privata). Dal viottolo sito a lato di questa proprietà, soprastante i fondi in oggetto, si gode di una particolare vista su Magliaso. Il fondo è quindi indirettamente gravato dal punto panoramico e dalla servitù privata. La posizione del nuovo volume è stata determinata in modo da salvaguardare questi punti, consentendo l'accesso dal viottolo pedonale.

Il nuovo volume, integrandosi con il disegno urbanistico complessivo, per cui gli orientamenti degli edifici seguono quelli di sviluppo longitudinale degli assi di penetrazione e della tessitura edilizia del nucleo stesso, ha un allineamento obbligatorio e si affaccia sul percorso storico esistente, così da creare un fronte di accesso compatto con uno spazio di visuale libero (cannocchiale visivo).

Sul fondo 878 si inseriscono tre corpi di fabbrica con differenti altezze che si compenetrano a ricreare un unico blocco ad "U" (vedi piano 434/33 in Allegato 1):

- il corpo di fabbrica A, con dimensioni 12 ml x 16 m, ha un'altezza pari a 6.00 ml misurati dal punto X;
- il corpo B ha dimensioni identiche al corpo A, ma un'altezza inferiore pari a 3.00 ml misurati dal punto X;
- il corpo C, posto tra i due volumi sovrastanti, ha un'altezza massima pari a 0.00 ml misurati dal punto X..

Verso via Ceresio si vorrebbe a ricreare una corte simile a quelle storiche presenti all'interno del nucleo.

Il volume più alto concorre assieme a quello presente sul fondo 2220 a ricreare il fronte di ingresso al nucleo. Il volume B ha un'altezza inferiore alla quota di via Ceresio e non ostruisce i punti di vista verso il fondo 878.

Questi due edifici possono essere messi in comunicazione attraverso il volume C che ha un'altezza pari al punto X.

Con questa soluzione vengono mantenute le possibilità edificatorie attuali, ma viene modificata l'occupazione del fondo 878, non concedendo un unico blocco edificatorio di dimensioni 36 ml x 12 ml con altezza pari a 10.80 ml (art. 35 NAPR), che con la complicità della forte pendenza del terreno arrecherebbe un impatto volumetrico d'imponenza monumentale.

Con questo sviluppo del "comparto nord" del nucleo di Arasio (corrispondente ai fondi 878, 2220, 2221) viene preservata la vista che dal vicolo pedonale del Nucleo si ha sulla zona

agricola sottostante e sul lago. Questo scorcio rappresenta uno dei “cannocchiali visivi” più belli di Arasio.

Inoltre risultano molto interessanti i volumi sul fondo 878 che offrono svariate soluzioni in fase progettuale e richiamano le disposizioni dei volumi tradizionali dei Nuclei.

Fondi 931 e 1805

Il nuovo volume proposto è a completamento dei corpi di fabbrica presenti sui fondi 931 e 1805. Le nuove possibilità edificatorie permettono di creare un corpo di fabbrica unico ad “elle”. Non concedendo uno sviluppo dell’edificazione verso la parte sud del fondo, viene mantenuta una visuale aperta verso la zona boschiva e verso il lago che si scorge dal passaggio pedonale sul fondo 930.

Fondo 929

Per far fronte al problema particellare, si propone l’inserimento dell’ampliamento verso il fondo 1646. Bisogna puntualizzare che i muri perimetrali delle due costruzioni esistenti al cui interno esiste l’intercapedine sono ciechi (senza finestre). L’intercapedine si è creata a seguito della demolizione di una vecchia tettoia che avrebbe dovuto essere ricostruita e che è stata oggetto di una procedura legale.

La realizzazione proposta è quindi fattibile e risolverebbe il problema legale che si trascina da tempo.

Si propone inoltre l’ampliamento dello stabile verso valle per allinearlo alle altre costruzioni ed al viottolo pedonale.

Fondi 949 / 2329

Sul mappale 949 le possibilità edificatorie consentite dal PP in vigore sono già state sfruttate con l’ampliamento dell’edificio nella parte retrostante, mentre sul fondo 2329 viene concesso un piccolo ampliamento a lato dell’edificio esistente, con obbligo di allineamento lungo la facciata verso la nuova strada di servizio, per concedere il diritto acquisito di sfruttamento del mappale così come indicato dall’attuale PP.

Fondi 1679 / 950 / 1680

Anche per queste particelle si è attuata la rotazione degli stabili sull’asse nord-sud.

La decisione di orientare le nuove possibilità edificatorie parallele alle curve di livello, anziché perpendicolarmente, oltre che da una lettura dello sviluppo edilizio del nucleo, come già spiegato nei punti precedenti (e non da un’omologazione alla zona R), nasce anche da valutazioni di reale fattibilità delle costruzioni sia rispetto alla problematica delle distanze dagli accessi, sia per l’impegno degli eccessivi sbancamenti necessari. Pur con un diverso orientamento è stata mantenuta la medesima superficie edificatoria concessa dal PP in vigore.

Così come previsto dallo strumento vigente, l’ubicazione dei nuovi edifici risulta a una distanza insufficiente dal ciglio della strada per la creazione di rampe di accesso correttamente dimensionate; con il riorientamento dei sedimi si è allora potuto aumentare opportunamente la distanza.

Nel contempo si è ridefinita la strada d’accesso privata, che nel precedente piano non permetteva l’accesso a tutti i fondi a causa anche della presenza di una strettoia tra i mappali 949 e 950.

Il collegamento tra la strada comunale e quella privata è garantito da un’area pubblica.

Il Piano vigente prevede l’accesso di questo comparto da una strada in realtà non collegata direttamente alla via principale, si è dovuto quindi prolungarla affinché servisse efficacemente tutti i lotti; si è previsto anche una rettifica del tracciato stradale per ovviare a problemi di accessibilità.

Il piano indica anche il passaggio pedonale pubblico tra la Piazza di Arasio e la soprastante Via Minigera, che va ad inserirsi sulla strada privata (diritto di passo).

Fondo 932-parcheggio e piazza (vedi Figura 7 e Figura 8)

Con la seguente variante si risolvono due problemi che da anni gravano sul Nucleo di Arasio:

- 1 formazione di un parcheggio a favore dei residenti
- 2 inserimento di un'area pubblica quale piazza di ritrovo per la popolazione che dia centralità al nucleo.

Questa duplice funzione è resa possibile dall'inserimento di posti auto nei piani interrati del posteggio coperto, con riduzione del degrado panoramico dovuto alle macchine parcheggiate a lato strada.

Nel piano -1 vengono inseriti 16 posti auto, nel piano -2 11 posti per un totale di 27 parcheggi.

Questa scelta libera la superficie a livello strada, al di sopra del posteggio, che viene completamente utilizzata quale piazza caratterizzata da una pavimentazione dura, con l'impiego di materiali tipici e caratteristici, e una parte a verde attrezzata con panchine. L'ingresso al posteggio è stato previsto lungo via Ceresio, sul fondo 861. Per tale motivo il percorso pedonale lungo via Ceresio viene spostato più a valle verso l'area pubblica AP di proprietà comunale sul fmn 1093 che viene conseguentemente ridotta.

Fondo 933

L'area pubblica AP viene estesa sull'intera superficie del fondo con l'inserimento di un area destinata a contenere i rifiuti, nella parte nord del mappale confinante con il manufatto dell'acquedotto.

Strada di servizio SS3, fmn 940, 941, 949

Si inserisce in strada Comunale il tracciato dal fondo 940 al 949, che si collega alla strada privata sui fondi 949, 950. Non si prevedono modifiche al tracciato esistente.

Via Ceresio

In un primo tempo era stata pensata quale strada a senso unico verso la piazza, per limitare l'impatto di una piazza di giro, da inserirsi sui fondi privati. Dopo la serata d'informazione pubblica, le osservazioni pervenute hanno chiaramente indicato il disappunto pressoché totale degli abitanti di Arasio. Dopo lunghe discussioni il Municipio ha preferito rinunciare a questa proposta, riproponendo la piazza di giro come pensata nel PP vigente ed inserendo comunque la possibilità di pavimentazione pregiata di tutti i viottoli all'interno del Nucleo.

III MODIFICHE AL PR VIGENTE

Variante ad alcuni articoli delle norme di attuazione del Comune di Collina d'Oro, sezione di Montagnola

ARTICOLI IN VIGORE

Art. 31 *Elenco dei beni culturali protetti*

cpv.2 Beni culturali di interesse locale definiti dal PR:

Mappale n°	Proprietà	Obiettivo della protezione
917 A	Corno Maria Angela	il volume e la proporzione delle aperture
890	Lucchini Riccardo	il volume e la proporzione delle aperture

ARTICOLI DA APPROVARE

Art. 31 *Elenco dei beni culturali protetti*

cpv.2 Beni culturali di interesse locale definiti dal PR:

Mappale n°	Proprietà	Obiettivo della protezione
917 A	Corno Maria Angela	il volume e la proporzione delle aperture
890	Lucchini Riccardo	il volume e la proporzione delle aperture la facciata verso la corte del fondo 913
913	coattiva mapp. 890/892 e 912	la corte, i muri e l'acciottolato
912	De Alessandris Irene	la facciata verso la corte del fondo 913
915	Corno Maria Angela	la facciata verso la corte del fondo 913

ARTICOLI IN VIGORE

Art. 38 *Piano particolareggiato di Arasio - norme particolari*

Vedi tavola n° 434-33

Sono vietate in particolare:

- le coltivazioni in serra su grandi superfici;
 - la costruzione di nuovi elettrodotti.
- 1 per il mappale 917
obbligo di domanda preliminare
 - 2 per il mappale 878
obbligo di domanda preliminare
In deroga all'art 10.1 gli accessori sono ammessi limitatamente:
 - a) ad uso di autorimessa:
 - l'ingombro massimo è quello indicato nel piano;
 - la quota altimetrica massima è quella della strada comunale;
 - il manufatto può essere costruito a confine con la strada;
 - b) ad uso di deposito per attrezzi da giardino: superficie massima m² 5
 - c) il giardino è delimitato dalla linea tratteggiata sul piano; può essere sistemato liberamente nell'ambito della legislazione vigente
 - 3 per i mappali 912, 920, 921 e 924
H massima: m. 9,50
 - 4 per il mappale 931
H massima: quella dell'edificio esistente.
 - 5 per il mappale 2211
non sono ammesse aperture al piano terreno verso il sentiero d'accesso all'Oratorio
 - 6 sui mappali 2220 e 878, al termine della parte veicolare di Via Ceresio, è prevista la piazza di giro. La rimanente tratta di Via Ceresio fino al mappale 932 è pedonale.
 - 7 Beni culturali da proteggere: vedi art. 31.2

ARTICOLI DA APPROVARE

Art. 38 *Piano particolareggiato di Arasio - norme particolari*

Vedi tavola n° 434-33

È vietato:

- **ogni intervento in contrasto con le caratteristiche e l'armonia attuale del territorio.**

In particolare:

- le coltivazioni in serra su grandi superfici;
 - la costruzione di nuovi elettrodotti.
- ~~1 per il mappale 917
obbligo di domanda preliminare~~
 - 1 per il mappale 878
La quota altimetrica massima misurata dal punto X è di:
 - **6.00 metri per il corpo A;**
 - **3.00 metri per il corpo B;**
 - **0.00 metri per il corpo C.**In deroga all'art 10.1 gli accessori sono ammessi limitatamente:
 - a) ad uso di autorimessa:
 - l'ingombro massimo è quello indicato nel piano;
 - **la quota altimetrica massima è quella del punto X;**
 - il manufatto può essere costruito a confine con la strada;
 - **i parcheggi devono essere coperti;**
 - b) ad uso di deposito per attrezzi da giardino: superficie massima m² 5
 - c) il giardino è delimitato dalla linea tratteggiata sul piano; può essere sistemato liberamente nell'ambito della legislazione vigente
 - 2 per i mappali 912, 920, 921 e 924
H massima: m. 9,50
 - 3 **per il mappale 929 è permessa la realizzazione di un corpo di collegamento con il fondo 1646, altezza massima definita dall'art. 35;**
 - 4 per il mappale 931 **e 1805**
H massima: ~~quella dell'edificio esistente~~ **art. 35 Zona dei nuclei.**
 - ~~5 per il mappale 2211
non sono ammesse aperture al piano terreno verso il sentiero d'accesso all'Oratorio~~
 - 5 sui mappali 2220 e 878, al termine della parte veicolare di Via Ceresio, è prevista la piazza di giro. La rimanente tratta di Via Ceresio fino al mappale 932 è pedonale.
 - 6 Beni culturali da proteggere: vedi art. 31.2
 - 7 **per il mappale 2221**
Quota massima colmo 408,23 m.s.l.m
 - 8 **La realizzazione della strada privata che interessa i mappali n° 949, 950 e 2339 deve essere oggetto di accordo tra i rispettivi proprietari.**

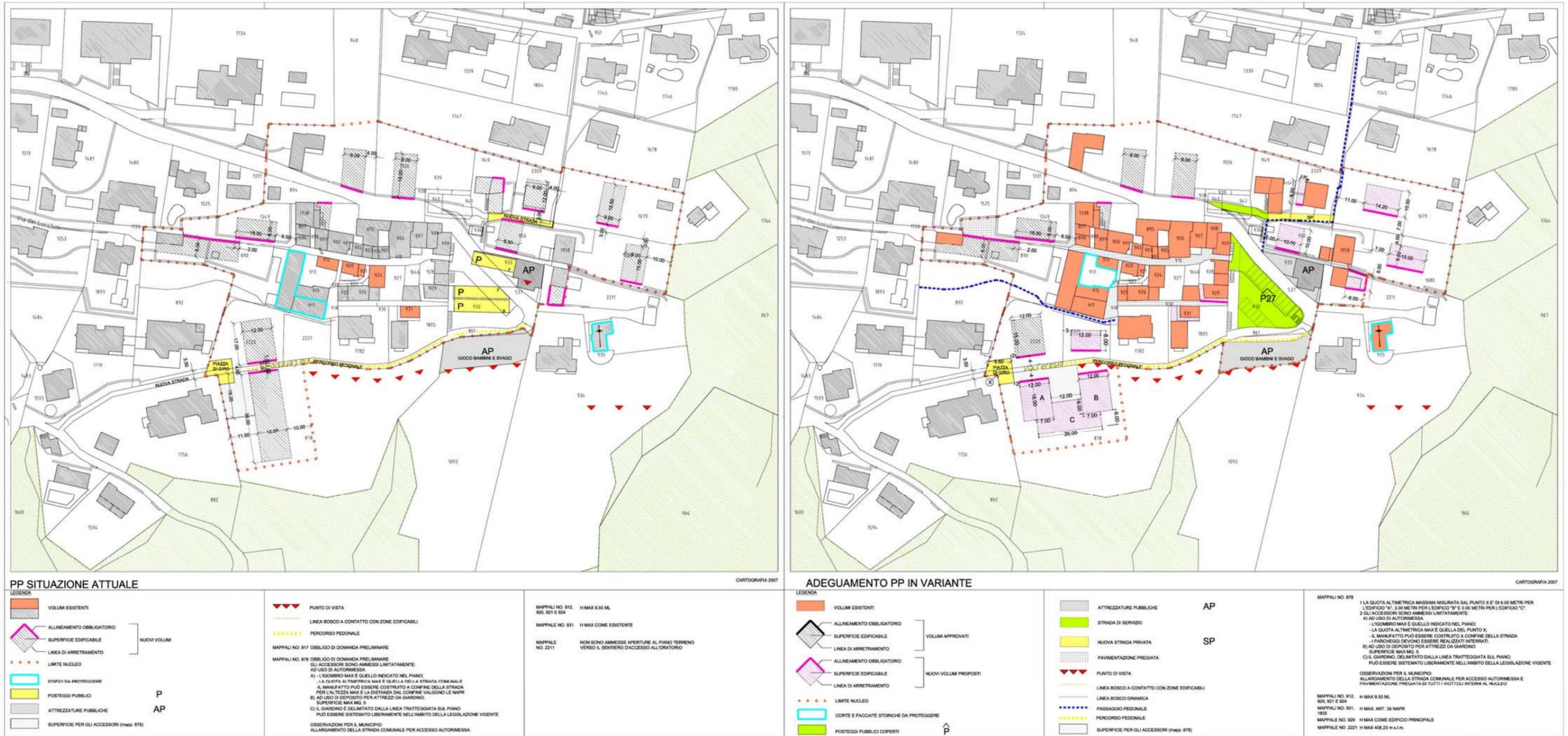
IV VALUTAZIONE FINANZIARIA DELLA VARIANTE¹

MAPPALE n°	ZONA PR ATTUALE	ZONA PR NUOVO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Fr/mq	TOT. Fr
INVESTIMENTO PIANO VIARIO/costo d'esproprio						
949	Nucleo	SS3	inserimento strada di servizio	20	650	13'000
INVESTIMENTO PIANO VIARIO/costo d'opera						
932	Parcheggio	Parcheggio	Nuovo parcheggio coperto su due piani	4000 (m3)	500 (Fr/m3)	2'000'000
940, 941, 949	Nucleo	SS3	inserimento strada di servizio	64	350	22'400
890, 1782, 2220	Passaggio pedonale	Passaggio pedonale	inserimento della pavimentazione pregiata	56	40	2'240
					TOT	2'037'640

**il pianificatore
arch Matteo Huber**

¹ I parametri sono stati ricavati dall'Allegato 3 del documento "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione – Direttive Piani regolatori", redatto dal Dipartimento del Territorio e consegnato ai Comuni ed ai Tecnici qualificati LALPT del Cantone Ticino il 10 luglio 2007

Allegato 1: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI ARASIO – SEZ. MONTAGNOLA N° 434/33



IMMAGINI



Figura 1: vista sul nucleo e il parcheggio



Figura 2: cannocchiale visivo



Figura 3: facciata Ovest casa Lucchini-Corno



Figura 4: facciata Nord casa Lucchini-Corno



Figura 5: Corte del Nucleo di Arasio sul mappale 913 e facciata dell'edificio sul fmn 890

Figura 6: modello virtuale del comparto a nord del PP di Arasio (fmn. 878, 2220, 2221)

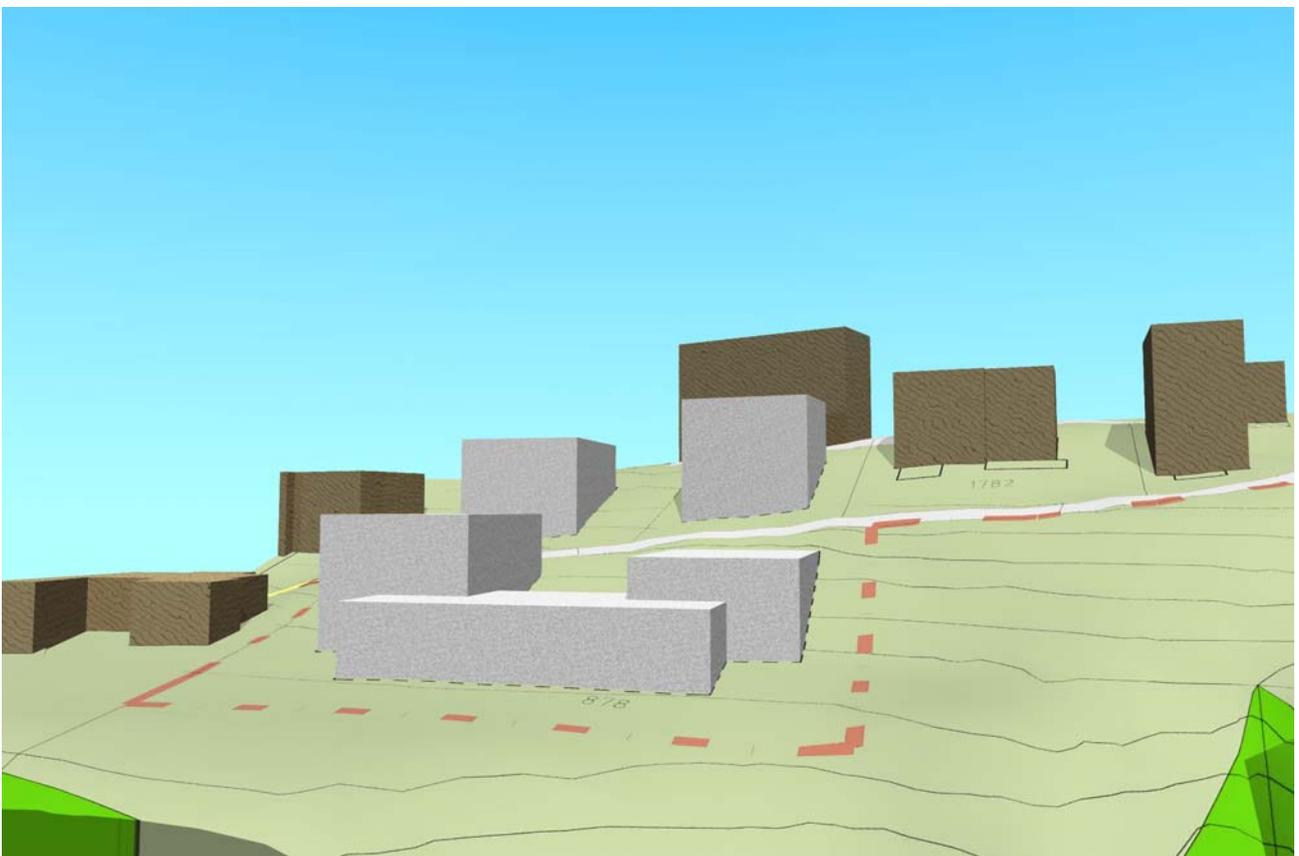
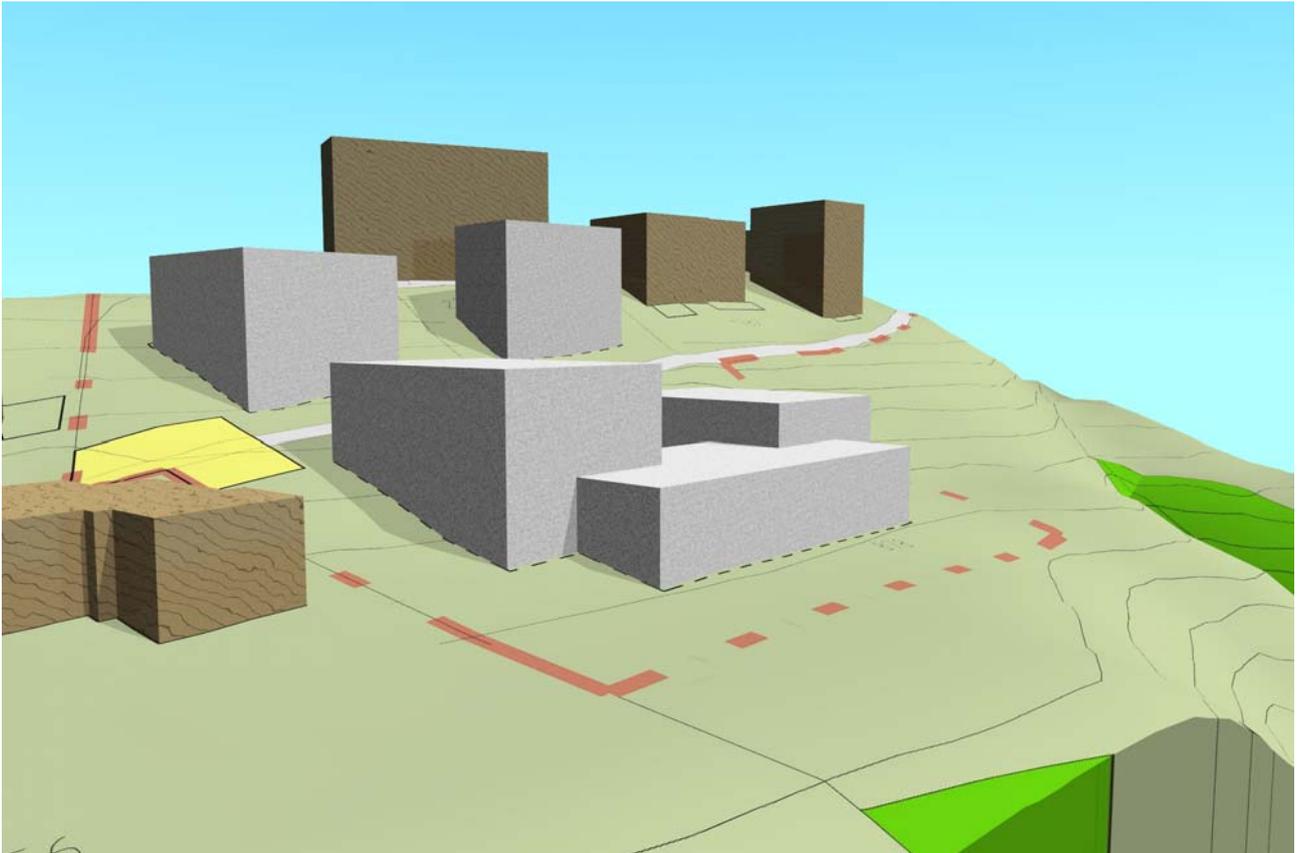


Figura 7: fotomontaggio e modello virtuale del parcheggio di Arasio



Figura 8: piante del parcheggio di Arasio

