



COMUNE DI COLLINA D'ORO

Sezione 2 Gentilino

Variante di poco conto del Piano regolatore

**Zona di Protezione del Monumento (ZPM)**

**fmn 96**

***Documenti di variante***

APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO DI COLLINA D'ORO

Ris. Mun. 401 del 11.04.2023

**Per il Municipio**

 Il Sindaco



Il Segretario  


Marzo 2023

## DOCUMENTI DI VARIANTE

- Modifica delle NAPR di Collina d'Oro, sezione di Agra, Gentilino e Montagnola
- Piano di variante: "Zona di protezione del monumento, Piano no. 435-51 variante mapp. 96 RFD Gentilino", scala 1:1000 (Piano allegato)

## Variante

### Art. 63 NAPR "Zona di Protezione del Monumento (ZPM)- sezione di Gentilino"

Modifiche: ~~staleiate~~  
nuovo

(...)

#### Art. 39 Zona di protezione del Monumento (ZPM) – sezione di Gentilino

La zona di Protezione del Monumento è suddivisa in due comparti distinti, quello a monte e quello a valle, così come indicato nella tavola n°435-51:

1. Il comparto a monte è vincolato ad un Piano Particolareggiato, il cui fine è il restauro del complesso monumentale della Chiesa, del Cimitero e il suo Sagrato e dei viali alberati con cappelle terminali.

a) Il P.P. deve proporre inoltre:

- la formazione di nuovi posteggi per permettere la ristrutturazione di quelli esistenti e l'abolizione di quelli occasionali sul prato a valle;
- la nuova strada di collegamento fra Via Sant'Abbondio e Via Bora da Besa per eliminare il traffico veicolare esistente sul vicolo.
- L'ingrandimento definitivo del Cimitero deve adeguarsi alle caratteristiche fondamentali dell'impianto primitivo, in sostituzione dell'ultimo intervento atipico.

b) Comprende i mappali seguenti: 37 parz.; 87; 88; 521; 526 e 527

c) Gli edifici al mappale 526 possono essere solo oggetto di lavori di manutenzione fino all'entrata in vigore del PP.

2. Il comparto a valle è caratterizzato dall'uso agricolo dei terreni inedificati a protezione del complesso monumentale e quale recupero della memoria dell'attività rurale del passato

La zona residenziale di protezione del monumento tiene conto degli edifici esistenti e permette un ulteriore uso residenziale limitato.

2.1 Comprende i mappali seguenti: 94 parziale; 96; 98; 99; 100; 101; 102; 529; 740; 741 e 917.

2.2 Si suddivide in:

- Zona Ep
- Zona Agricola di Protezione del Monumento ZagrPM
- Zona Residenziale di Protezione del Monumento ZRPM

a) Zona Ep

È ammessa la manutenzione ed il restauro.

b) Zona Agricola di Protezione del Monumento ZagrPM

Mappali 99, 101, 852 e 917

È caratterizzata dall'uso agricolo dei terreni inedificati a protezione del complesso monumentale e quale recupero della memoria dell'attività rurale del passato.

L'uso agricolo non deve compromettere la fruizione del monumento. È consentita la ricostruzione della rovina esistente del roccolo a testimonianza degli usi e costumi del tempo; riservato l'art. 24 LPT.

Sarà iscritto a Registro Fondiario un diritto di passo a favore del mappale 96 (zona Nord).

c) Zona Residenziale di Protezione del Monumento ZRPM

Mappale 96 Nord

Il terreno inedificabile è destinato ad uso agricolo, analogamente alla ZagrPM.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione e le ristrutturazioni interne.

~~Il nuovo edificio è indicato~~ Per i nuovi edifici indicati nel PP n° 435-51 Zona di protezione del Monumento ZPM valgono le seguenti prescrizioni:

- La linea di arretramento fissa il limite fino al quale è possibile costruire, serve per il calcolo della SUL obbligatoria per piano; deroghe progettuali sono ammesse nell'ambito del +/- ml 2.00 rispetto alla linea indicata nel piano.
- La linea di allineamento stabilisce il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
- L'altezza alla gronda massima per il corpo A è pari a 396.80 m s.l.m., per il corpo B è pari a 393.80 m s.l.m.
- L'altezza alla gronda per il corpo C è pari a quella dell'edificio adiacente.
- ~~L'altezza in gronda obbligatoria è pari a quella del corpo quella della sub. C vicino.~~
- La copertura deve essere uguale a quella degli edifici esistenti.
- La conformazione della valletta Nord-Est della nuova costruzione è da ripristinare.
- Il muro di controriva esistente a valle del giardino può essere modificato secondo le indicazioni del Piano n° 435-51 PP; deve essere in rasa pietra.
- È ammessa la costruzione di una piscina sul pianoro a monte del muro di controriva del punto precedente. La dimensione massima dello specchio d'acqua è di mq. 90.

Mappali 529 e 740

L'area inedificabile, indicata nel Piano n° 435-51 è computabile negli indici ammessi per la Zona Rppa; l'uso è solo agricolo<sup>1</sup> analogamente alla ZagrPM.

La Zona edificabile è soggetta a Piano di Quartiere.

3. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.

(...)

<sup>1</sup> Aggiunta necessaria perché in fase di armonizzazione delle NAPR era stata erroneamente tralasciata