



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 agricolo¹ analogamente alla ZagrPM.

La Zona edificabile è soggetta a Piano di Quartiere.

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

(...)

¹ Aggiunta necessaria perché in fase di armonizzazione delle NAPR era stata erroneamente tralasciata