

## RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

- Doc.: - Norme d'attuazione, doc. nr. 5.422.100  
- Elaborati grafici, doc. nr. 5.422.101 / 5.422.102 / 5.422.103 / 5.422.106  
- Indagine sul territorio  
(storica, tipologica, sull'utilizzo e sull'altezza degli edifici), Degima SA, aprile 1997
- Rif.: - Progetto PPN per esame preconsultivo, Degima SA, giugno 1997  
- Rapporto d'esame preconsultivo, SPU e CBN, marzo 1998  
- Verbale del Municipio di Coldrerio, seduta nr. 125 del 05.10.1998  
- Informazione alla popolazione – osservazioni dei cittadini, rapporto 21.10.2005  
- Rapporto d'esame preliminare, DT 08.05.2007

### A OBIETTIVI

1. Tutela e recupero della sostanza architettonica attraverso interventi di:
  - risanamento conservativo per le parti di nucleo di maggior pregio
  - ristrutturazione e completazione edilizia per le parti di nucleo e per gli spazi ancora liberi d'importanza secondaria
2. Permettere l'edificazione in alcune parti di contorno del nucleo nell'ottica di evitare eventuali indennizzi dovuti ad espropriazioni materiali.
3. Riqualifica dell'immagine "nucleo" per Coldrerio-paese compreso interventi per assicurare autonomia e leggibilità nel più ampio contesto del territorio urbanizzato.

### B PROPOSTA PIANIFICATORIA

Per raggiungere questi obiettivi, i comprensori NV delimitati sugli elaborati di PR, sono stati suddivisi in settori d'intervento con disciplinamenti pianificatori specifici:

#### I SETTORI DI RISANAMENTO E COMPLETAZIONE SR

Qui, le disposizioni edilizie tendono ad una riqualifica dell'immagine "nucleo" attraverso disposizioni che mirano al risanamento della sostanza edilizia originaria ed alla densificazione del tessuto urbano.

In linea generale, in questo settore saranno permessi, oltre agli interventi di risanamento, riattazione e trasformazione:

- Limitate sopraelevazioni e piccole aggiunte in caso di provato bisogno.
- Nuove costruzioni a prolungamento organico degli edifici esistenti.

- Nuove costruzioni indipendenti se originate da un fronte stradale su via Mola, via Bolghetto e via al Guasto.

Queste possibilità date di costruire a nuovo sono pianificatoriamente giustificate dalla genesi e dallo sviluppo storico del nucleo di Coldrerio: si costruiva dalla strada e ci si sviluppava, aprendosi, verso la campagna. Quindi, la densificazione del tessuto urbano avviene con le medesime modalità generatrici dell'insediamento di Coldrerio.

Limitazioni al prolungamento organico degli edifici esistenti sono date con un limite di edificabilità posto a ca. 20 metri da via S. Giorgio e via al Bongio. Questo permetterà di mantenere una zona cuscinetto (fascia di protezione) tra il nucleo e la nuova espansione delle zone edificabili di PR (per gli edifici attualmente presenti oltre questo limite, sarà concessa la ricostruzione pari volumi in posizione libera purchè arretrata entro l'area edificabile).

Altre fasce di protezione vengono istituite:

- a valle di via Bolghetto poichè l'area è di alto pregio ambientale (ISOS) e per creare sufficiente stacco tra nucleo tradizionale e recente urbanizzazione.
- a monte di via al Guasto come logica conseguenza della situazione pianificatoria presente a confine (protezione del paesaggio secondo il vigente PR) e per mantenere distinti i due insediamenti di Castello e Bolghetto.

#### I SETTORI DI PROTEZIONE SP

Racchiudono le parti di nucleo di maggior pregio storico-architettonico ed ambientale per le quali le disposizioni mirano ad un recupero conservativo delle preesistenze. È il caso di Villa, villaggio che l'ISOS ha inserito nell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere, del promontorio di Castello, elemento emergente del tessuto originario, nonché dell'edificato di fronte alla parrocchiale di San Giorgio che, data la sua stretta relazione con la facciata della chiesa, si è reso necessario mantenerne l'equilibrio spaziale esistente.

Qui le norme d'attuazione saranno più restrittive e di regola non saranno permesse nuove costruzioni ma solo piccoli ampliamenti volumetrici per questioni funzionali e d'utilizzo.

In occasione d'importanti lavori di riattazione, particolare attenzione dovrà essere rivolta a:

- risanare le parti costruttivamente guaste
- riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti
- ripristinare i caratteri tipologici d'origine, intervenendo sulle successive sovrapposizioni in contrasto con il carattere architettonico dell'edificio
- recuperare le corti interne liberandole dagli elementi deturpanti

Condizioni queste vincolanti per il rilascio di licenza edilizia.

Manufatti deturpanti: All'interno dei settori SP sono stati tuttavia censiti manufatti di recente costruzione la cui presenza nuoce gravemente al tessuto ed agli spazi esterni del nucleo. Pianificatoriamente non si è trovato mezzo per giustificare la loro presenza nel tempo e le norme,

pur non obbligando la loro demolizione, vanno nella direzione di impedire interventi volti a procrastinare nel tempo la loro permanenza.

È il caso di:

Una villetta al fmn 1326 edificata in terreno aperto all'interno del nucleo di Villa la cui presenza crea confusione tra l'edificazione formalmente compatta del nucleo e l'edificazione a carattere estensivo presente massicciamente al di là della via Monte Generoso.

Una villetta al fmn 834 inserita all'interno del perimetro di protezione dell'oratorio Beccaria, monumento iscritto nell'elenco cantonale dei beni culturali da proteggere.

Una serie di box auto in linea ubicati ai fmn 588/589 ricavati all'interno di un vecchio cortile rurale trasformato ed ora aperto su vicolo Beccaria.

Per altri due edifici invece, è stata trovata la possibilità di "redimersi":

È il caso dell'edificio in località Castello al fmn 1086 che pianificatoriamente ha trovato aggancio territoriale nel settore SC.

#### I SETTORI DI CONTORNO AD EDIFICAZIONE LIBERA SL2, SL3 E SL5

Queste aree erano state inserite preventivamente all'interno del perimetro di NV del PR'96 data la loro vicinanza ai due edifici ecclesiastici: parrocchiale di San Giorgio e Madonna del Carmelo. Soprattutto per quanto concerne la protezione della chiesa Madonna di Villa, l'istituzione in PR di una linea d'arretramento per le nuove edificazioni in zona R3 e NCC, come pure la creazione dei perimetri di rispetto inseriti per entrambe le chiese nel piano del paesaggio di PR e regolamentati dall'art. 35.2 NAPR, sono già di per sé strumenti pianificatori sufficienti per proteggere questi due edifici. Pertanto, non si è ritenuto opportuno consolidare queste scelte iniziali e si è proceduto con l'attribuzione di queste aree alle zone di PR confinanti (R2, R3 e R5)

#### IL SETTORE DI CORRELAZIONE SC

Questa porzione di territorio ai confini meridionali del nucleo di Coldrerio si trova incuneata in una vasta area residenziale. Il nucleo rimane già protetto a valle dall'area libera di valore ambientale che si completa a nord con un settore di protezione e a sud con una vasta area assoggettata a scopi agricoli. Inoltre, da questo lato (via al Guasto), la vista sul perimetro edificato di Castello già non esiste. Pertanto s'è ritenuto giustificato porre le basi per possibili edificazioni su quest'area. Trattandosi comunque d'una porzione di territorio particolarmente sensibile nel rapporto tra nucleo e collina, l'edificazione avverrà in maniera controllata secondo un piano di dettaglio specifico che va ad individuare gli accessi veicolari comuni alle proprietà, l'individuazione delle aree edificabili all'interno del settore, come pure tutta una serie di limitazioni edificatorie e di sistemazione dei terreni volti ad evitare la deturpazione del comparto e garantire ancora la leggibilità della collina.

L'edificabilità nella futura zona SC permetterà di chiudere/fermare/bloccare in maniera chiara e controllata lo sviluppo dell'edilizia recente in R2.

2 edifici esistenti al fmn 1086 e fmn 1521 d'espressione architettonica contemporanea e tetto piano creano la sensazione di penetrazione incontrollata dell'edificato di R2 verso i terreni aperti che s'incuneano tra le 2 realtà edificate (nucleo basso e R2) e che fungono da cuscinetto di stacco e protezione.

Il posizionamento di altri due edifici sulla medesima linea, a distanze ritmate, pure loro con tipologie di chiara impronta contemporanea, a tetto piano e alle medesime altezze alla gronda, permetteranno di disegnare sul territorio un limite netto all'espansione edificatoria recente.

L'allineamento avviene in posizione arretrata rispetto i limiti di proprietà a valle. Il divieto di costruire muretti di contenimento, permetterà di leggere più territorio verde a cuscinetto tra le due realtà nucleo antico – nuovi quartieri.

Arretrando gli edifici futuri, questi si avvicineranno maggiormente agli edifici soprastanti in R2 evitando di creare uno stacco tra queste due realtà edificatorie.

Tutti gli edifici recenti presentano il medesimo allineamento/orientamento dei fronti a valle in contrapposizione con gli orientamenti generali degli edifici che compongono il tessuto antico degli agglomerati confinanti (Castello, Pianchetta, Bolghetto-Guasto)

Si è proposto quindi anche questo tipo d'orientamento, dando alla facciata a valle, il lato maggiore. La strada d'accesso ai mappali 1446 e 905, si sviluppa posteriormente, larghezza della carreggiata 3 ml, quota costante almeno sino a confine con fmn 905 fissata a 368.00 m s/m. Accesso veicolare in attraversamento del fmn 1445 come da iscrizione a RFD già avvenuta. La quota della sua livelletta, sempre in depressione rispetto le quote attuali del terreno, definisce il posizionamento altimetrico dei futuri edifici e contribuisce nettamente alla lettura del limite all'espansione edificatoria recente.

## **C CONCLUSIONI**

### **COMMISSIONE EDILIZIA CONSULTIVA**

Viene istituita una speciale Commissione edilizia consultiva preposta all'esame dei progetti in zona nucleo e preventivamente consultabile dal progettista prima dell'inoltro della domanda di costruzione. Tale Commissione si avvarrà della documentazione in suo possesso, della consulenza del pianificatore e, se del caso, del parere offerto all'Ufficio beni culturali.

Scopo principale sarà quello di trasmettere ai progettisti lo spirito del Piano particolareggiato anche perché non si è voluto dare indicazioni metriche fisse né tantomeno indicazioni architettoniche particolari.



Tali indicazioni sono tutte riconducibili alla sensibilità progettuale richiesta a chi opera all'interno dei nuclei e che dovrebbe già essere patrimonio corrente delle categorie professionali quali quelle degli architetti e dei costruttori.

Spetterà quindi ai singoli progettisti dare forma ai nuovi interventi, calandosi nello spirito del piano e prendendo a cuore i luoghi dove saranno chiamati ad operare.