



# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI BEDIGLIORA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPNV) DEL NUCLEO DI BEDIGLIORA

# RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**ATTI ADOTTATI DAL CONSIGLIO COMUNALE**

### ATTI DI PUBBLICAZIONE

approvati dal Consiglio comunale il 16.06.2014

Il Sindaco .....  
*Marco Piattini*

La Segretaria .....  
*Hedy Andina*

**giugno 2014**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DEL COMUNE DI BEDIGLIORA



© Bruno Pellandini



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**



## INDICE

I	PREMESSA .....	I
I.1	Cenni introduttivi .....	I
I.2	Breve cronistoria della pianificazione comunale.....	I
I.3	Procedura .....	I
I.4	Basi legali.....	2
I.4.1	Il Piano particolareggiato .....	2
I.5	Metodo di lavoro .....	3
I.6	Atti del PPNV .....	4
2	OBIETTIVI.....	5
3	RIFERIMENTI AL NUCLEO NEL PR IN VIGORE.....	6
4	ANALISI INSEDIATIVA E ARCHITETTONICA .....	7
4.1	Documenti di studio .....	7
4.2	Lo sviluppo storico letto attraverso l'architettura del nucleo.....	7
4.2.1	Il nucleo: una struttura compatta di edificazioni a schiera molto alte.....	7
4.2.2	Un insediamento fortificato composto da due ricetti .....	8
4.2.3	La funzione di “castello-deposito” e il carattere difensivo del borgo.....	13
4.2.4	L'entrata originaria del nucleo e l'organizzazione interna viaria .....	16
4.2.5	Gli airali nel nucleo .....	19
4.2.6	Le origini dei passaggi coperti .....	21
4.2.7	Caratteristiche architettoniche.....	23
4.2.8	Alcune informazioni tratte dalla toponomastica.....	27
4.2.9	Conclusioni per lo studio del PP del nucleo di Bedigliora.....	28
4.3	Analisi diverse.....	30
4.3.1	Piano di rilievo di elementi architettonici particolari .....	30
4.3.2	Il paesaggio dei tetti del nucleo.....	30
4.3.3	Piano di rilievo delle destinazioni .....	31
4.3.4	Alcune considerazioni sulla distribuzione delle proprietà.....	31
5	PROPOSTE.....	32
5.1	Il piano di edificabilità (1:500) .....	32
5.1.1	Principi d'intervento sugli edifici di valore.....	32
5.1.2	Principi d'intervento su altre costruzioni .....	34



5.1.3	Superficie edificabile vincolata ( <i>indicata con tratteggio rosso, Art. 10</i> ).....	35
5.1.4	I beni culturali ( <i>color viola, Art. 11</i> ) .....	35
5.1.5	Tutela dei ricetti ( <i>linea color marrone , Art. 12</i> ) .....	36
5.1.6	I passaggi coperti ( <i>retino color viola , Art. 18</i> ).....	36
5.1.7	Le corti ( <i>retino color arancione , Art. 35</i> ).....	36
5.2	Piano di arredo (1:500).....	37
5.2.1	Terrazze e giardini rialzati ( <i>retino puntinato verde, Art. 36</i> ).....	37
5.2.2	Alberature da proteggere ( <i>Art. 37</i> ).....	37
5.2.3	Orti e giardini ( <i>Art. 38</i> ).....	37
5.2.4	Muri di cinta e di sostegno ( <i>Art. 39</i> ).....	38
5.2.5	Pavimentazioni e arredo ( <i>Art. 40</i> ) .....	38
5.2.6	Pavimentazioni e arredo ( <i>Art. 41</i> ) .....	38
5.2.7	Punti panoramici ( <i>Art. 42</i> ) .....	38
5.3	Proposte normative.....	39
5.3.1	Impostazione generale .....	39
5.3.2	Prescrizioni particolari – esempi .....	41
6	ADEGUAMENTO DEGLI ATTI DEL PR GENERALE.....	46
7	ALTRE COMPONENTI DEL PPNV .....	46

## ALLEGATI (v. fascicolo separato)

- A0 Risultanze della consultazione pubblica e presa di posizione del Municipio
- A1 Sviluppo insediativo di Bedigliora - Piano di rilevamento ISOS
- A2 Piano rilievo fotografico (le foto dei diversi comparti sono disponibili su CD)
- A3 Cartine topografiche 1891 – 1981 – 1989 - 2009
- A4 Figure : come da elenco sottostante (in formato ingrandito)
- A5 Piani di indagine (in formato ridotto)
  - Piano di rilievo di alcuni elementi architettonici particolari
  - Piano di rilievo delle destinazioni
  - Piano quote tetti (estratto dal piano Studio ing. Ferretti e Bottani)



## FIGURE

*Oss. : sono inserite nel testo del rapporto in formato ridotto e riprese quindi nel fascicolo Allegati (v. Allegato A4)*

- Figura 1: Planimetria dei pieni e dei vuoti
- Figura 2: Planimetria con l'indicazione di due ricetti del nucleo di Bedigliora
- Figura 3: Gli isolati del nucleo di Bedigliora
- Figura 4: Edificazione a schiera delimitante il nucleo di Bedigliora
- Figura 5: L'anello circolare attorno al ricetto "a guscio"
- Figura 6: L'entrata al nucleo da ovest, come quella del ricetto centrale
- Figura 7: L'entrata al nucleo da ovest fino al 1839
- Figura 8: L'entrata al nucleo da est dopo il 1839
- Figura 9: Gli airali del nucleo di Bedigliora
- Figura 10: La struttura meno compatta della parte centrale del nucleo di Bedigliora
- Figura 11: I passaggi coperti del nucleo di Bedigliora
- Figura 12: Le edificazioni a corte del nucleo di Bedigliora
- Figura 13: Toponomastica nel nucleo di Bedigliora



## I PREMESSA

### 1.1 Cenni introduttivi

Il valore e l'unicità storica, culturale ed architettonica del nucleo di Bedigliora, sono riconosciute dall'inclusione dello stesso nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

Considerate le raccomandazioni dell'Inventario ISOS, nella revisione del PR è stata stabilita la necessità di uno studio particolareggiato per il nucleo per poter disporre di norme e misure pianificatorie adeguate per la tutela e la valorizzazione di questo insediamento di valore.

Il presente rapporto accompagna quindi la redazione del nuovo piano particolareggiato.

### 1.2 Breve cronistoria della pianificazione comunale

Il piano regolatore del Comune di Bedigliora è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 2820 del 15.04.1992.

Successivamente all'approvazione, sono state apportate modifiche ed aggiustamenti; in dettaglio queste consistono:

- adeguamento delle norme di PR all'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), approvato con ris. CdS n. 1163 del 08.02.1994;
- Variante per l'inserimento della nuova strada di accesso all'area ZEIC in località "Pezza", approvata con ris. CdS n. 3423 del 20.04.1994;
- due varianti relative a un'area edificabile soggetta a rischio di alluvionamento (Località Banco-Rood) e alla nuova strada di quartiere a Nerocco-Ronco Vecchio, approvate con ris. CdS n. 6188 del 15.11.1995;
- approvazione del Piano Particolareggiato e del Piano di Quartiere dell'area ZEIC in località Pezza oltre che di altre varianti (ris. CdS n. 3871 del 05.08.1997);
- approvazione dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile (ris. CdS n. 5405 del 09.02.2003);
- approvazione delle varianti relative al PR e PP della ZEIC della località Pezza (ris. CdS n. 537 del 10.02.2004).

In data 6.12.2005 il Municipio ha conferito mandato all'arch. Francesca Pedrina dello Studio Habitat.ch SA di Bellinzona/Airolo per l'allestimento del PP del nucleo di Bedigliora.

### 1.3 Procedura

La proposta pianificatoria del PPNV è trattata secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 32 ss. LALPT (vedi art. 107 Lst attinente alle prescrizioni transitorie), in quanto il Municipio ha inoltrato al Dipartimento le proposte pianificatorie per l'esame di sua competenza prima dell'entrata in vigore della nuova Lst (v. richiesta del 29.12.2011).



Il preavviso cantonale del 21 dicembre 2012, esposto nella forma di esame preliminare del Dipartimento del territorio, è sostanzialmente positivo. Sono stati segnalati diversi aspetti ritenuti meritevoli di verifica risp. di ulteriore approfondimento. Gli stessi sono trattati nei pertinenti capitoli del presente rapporto.

I contenuti di questo preavviso sono stati esaminati e valutati dal Municipio con il supporto dei pianificatori; di conseguenza i suggerimenti condivisi sono stati integrati nella presente proposta pianificatoria, mentre negli altri casi il Municipio ha precisato ulteriormente le proprie motivazioni alla base delle scelte adottate.

Gli atti di Variante sono stati aggiornati di conseguenza e sono quindi stati esposti per informazione e consultazione dal 31 ottobre al 29 novembre 2013; entro la scadenza d'esposizione sono state inoltrate da parte di tre istanti delle osservazioni che sono trattate nell'**Allegato A0** e sono considerate di conseguenza nella presente proposta pianificatoria.

## **1.4 Basi legali**

### **1.4.1 Il Piano particolareggiato**

Il Piano particolareggiato è codificato nella LALPT agli art. 54 e 55.

#### **Piano particolareggiato**

##### **a) definizione e scopo**

**Art. 54** <sup>1</sup> Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socioeconomica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono.

<sup>2</sup>Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale.

##### **b) procedura di approvazione e effetti**

**Art. 55** <sup>1</sup> Per la procedura di approvazione e gli effetti fanno stato le disposizioni degli articoli da 32 a 43.

<sup>2</sup>Se gli obiettivi e gli scopi sono già definiti nell'ambito del piano regolatore la procedura di informazione non deve essere ripetuta.

Come prescritto dalla LALPT, il PR di Bedigliora codifica a sua volta lo strumento del PP per regolamentare la tutela e la valorizzazione del nucleo storico.

L'elaborazione del PP prende in considerazione i seguenti documenti:

- Atti del PR in vigore
- Disposizioni federali e cantonali in materia, in particolare:
  - la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979 (LPT),
  - la legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 01.06.1966 e successive modifiche (LPN),
  - la legge cantonale d'applicazione alla legge sulla pianificazione del territorio (LALPT).



## 1.5 Metodo di lavoro

Lo studio del PPNV come descritto nel preventivo del settembre 2005 è suddiviso in 2 fasi:

- I. Fase preparatoria e di analisi e successiva formulazione delle proposte pianificatorie preliminari (Atti di PR per l'Esame preliminare del DT)
- II. Fase delle proposte pianificatorie definitive (Atti di PR per il MM).

### Fase I. Allestimento delle proposte pianificatorie preliminari (Atti di PR per l'EP-DT)

#### a) Parte preparatoria e di analisi

Il lavoro di preparazione e la raccolta della documentazione conoscitiva è stato iniziato ancora prima della conferma del mandato.

##### *Inventario del nucleo storico*

La documentazione messa a disposizione del Municipio nel corso dei lavori è la seguente:

- lo studio di Silvana Ghigonetto "Architettura rurale del Medioevo lombardo - Bedigliora: un "ricetto" di età viscontea ? " / Bedigliora 2006

##### *Altri documenti conoscitivi*

Lo studio SH ha eseguito altri rilievi a complemento dei documenti d'analisi prima descritti.

Per completare il quadro conoscitivo si è ritenuto necessario allestire:

- il Piano di rilievo di alcuni elementi architettonici (1:1'000);
- il Piano di rilievo delle destinazioni (1:1'000) e
- una serie di planimetrie che documentano i principali elementi dello sviluppo insediativo del nucleo di Bedigliora (vedasi elenco in coda all'indice).

Questa articolata analisi conoscitiva ha permesso di codificare nella fase propositiva sul "Piano di edificabilità" e sul "Piano di arredo" in scala 1:500 le misure e i vincoli di tutela e di valorizzazione del nucleo.

#### b) Fase delle proposte pianificatorie preliminari per l'EP-DT

Questa seconda parte della I. fase di lavoro si conclude con la rassegna degli atti di PR per l'esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio.

##### *Piano di edificabilità e Piano di arredo*

L'affinamento ha permesso di codificare nel Piano di edificabilità e di arredo tutte le misure di intervento proposte per la tutela dei beni culturali, la valorizzazione delle costruzioni e degli spazi esterni pubblici risp. privati.



### Normative

Le prescrizioni normative fanno riferimento in termini generali alle categorie cui sono stati assegnati gli edifici, individuate nella fase conoscitiva, e in dettaglio ai singoli elementi costruttivi caratterizzanti l'edilizia tradizionale del luogo, oltre a trattare gli spazi non costruiti.

*In questo processo il Municipio è stato coinvolto in prima fila (con sopralluoghi e successive discussioni) per esprimere un giudizio proprio – confluito nella presente proposta di PPNV - sia sulla catalogazione dei diversi oggetti in fase conoscitiva, che sull'assegnazione in fase propositiva alle diverse tipologie d'intervento ed alla conseguente regolamentazione normativa di quest'ultime.*

## Fase II. Allestimento delle proposte pianificatorie definitive (Atti di PR per il MM)

I citati elaborati del PP sono stati adeguati in funzione delle risultanze del citato Esame preliminare del DT, come pure in base dell'esito dell'informazione pubblica e delle conseguenti decisioni del Municipio, da cui la presente stesura definitiva degli atti del PPN, sottoposti dapprima per adozione del Consiglio comunale, quindi successivamente al Consiglio di Stato per la procedura d'approvazione.

### 1.6 Atti del PPNV

I seguenti documenti costituiscono gli atti del PP che vanno a completare quelli del PR:

- Piano di edificabilità, in scala 1:500;
- Piano di arredo, in scala 1:500;
- Normative d'attuazione del PP (NAPP-NV)
- Il presente rapporto pianificatorio

Riguardo all'azzoneamento si propone di completare il PR generale con le indicazioni relative al Piano delle zone, del traffico e degli AP-EP in scala 1:2'000 ai sensi di quanto esposto al Cap. 5.4, rinunciando pertanto agli specifici piani del PP, questo data la semplicità delle indicazioni di azzoneamento e relative al traffico. Infatti entro il perimetro del PP tutte le aree edificabili sono assegnate alla zona NV e quelle di circolazione a "strade pedonali"; gli oggetti EP nel nucleo (Municipio e Chiesa) sono già debitamente definiti nel Piano del traffico e AP-EP.



## 2 OBIETTIVI

In generale, si consideri che uno studio particolareggiato ha una doppia valenza:

- da un lato permette di salvaguardare l'interesse pubblico riconducibile alla particolarità del sito sia per la sua struttura interna e in rapporto con il paesaggio circostante,
- d'altro canto vuol creare le premesse affinché i privati possano compiutamente utilizzare la sostanza edilizia; il fatto che questo patrimonio costruito possa essere gestito nei migliori dei modi è anche nell'interesse generale.

In particolare, lo studio PPNV del nucleo di Bedigliora si prefigge:

- di salvaguardare le particolarità più importanti tra le quali citiamo **l'assetto compatto** del nucleo quasi completamente edificato, la **maglia dei percorsi interni** delimitati per la maggior parte dagli edifici e, in alcuni casi, dai muri, gli **innumerevoli passaggi** coperti, la struttura del nucleo composta da **fasce di edifici articolate su livelli diversi** corrispondenti alle curve di livello, **l'assenza di aperture** nelle facciate sud degli edifici per i primi 3-4 m quasi fosse unicamente un muro di sostegno, la **composizione dei tetti** ;
- di rivitalizzare il nucleo tramite l'arrivo di nuove famiglie, obiettivo facilmente fattibile considerato che esistono buoni stabili facili da recuperare il mantenimento e la promozione di attività ;
- di creare le premesse affinché i privati possano compiutamente utilizzare la sostanza edilizia attraverso normative e verifiche planovolumetriche. Il tutto atto a facilitare il recupero, la trasformazione e l'ampliamento, laddove fattibile, delle strutture edilizie esistenti;
- di ricercare delle soluzioni per gli interventi all'esterno, in particolare sulle facciate, che non comportino eccessivi vincoli ai privati, siccome non vi è un'uniformità architettonica degna di essere salvaguardata e ripresa;
- di studiare come integrare un'architettura « moderna » nel tessuto originale in sintonia con la normale evoluzione culturale che deriva dall'evolversi dei tempi ;
- di salvaguardare le contiguità e la struttura del nucleo evitando demolizioni che lasciano dei vuoti in questa struttura compatta ;
- di valutare le problematiche del traffico veicolare relative allo stazionamento delle auto.

Questi obiettivi possono apparire ambiziosi. Il Comune, pur non potendo assicurare di raggiungerli compiutamente, intende comunque lanciare in questo modo un chiaro segnale alla popolazione che oggi abita e domani abiterà questo nucleo e il paese per sottolineare lo sforzo volto ad assicurare una migliore qualità degli spazi costruiti e quindi una migliore qualità di vita per tutti.



### 3 RIFERIMENTI AL NUCLEO NEL PR IN VIGORE

Nel nuovo PR, in vigore dal 2005, le considerazioni e proposte relative al futuro sviluppo del nucleo sono state inquadrare nei seguenti termini:

a) in relazione al Piano delle zone

Il piano delle zone in vigore indica il perimetro da assoggettare a PP, per il quale l'art. 23 delle NAPR indica alcune restrizioni alle modifiche degli edifici atte a preservarne il valore e unicità.

b) in relazione al Piano del traffico e Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico:

- la casa comunale (EP 12) e la sala ricevimenti (EP 11);
- alcuni percorsi pedonali in avvicinamento al nucleo.

La chiesa (EP 1) e la zona AP 6 (giardino pubblico) nella porzione orientale del nucleo risultano attualmente fuori dal perimetro del PPNV. Pure il nuovo posteggio di 50 posti è esterno al PPNV.

c) in relazione al Piano del Paesaggio

Le uniche indicazioni riguardano la Chiesa parrocchiale di S. Rocco, la colonna cimiteriale nella piazza, alcuni alberi protetti (oggetti AP5 e AP6), la Chiesa di S. Rocco e la casa comunale.

d) in relazione alle norme di PR

- art. 21: nessun riferimento a PP del nucleo di Bedigliora, comunque sussiste un riferimento indiretto attraverso la “zona del nucleo tradizionale NV” cui il comparto qui oggetto di PP è assegnato;
- art. 23: Zona del nucleo tradizionale NV: questo articolo indica che è prevista la definizione di un piano particolareggiato; fino all'entrata in vigore di tale piano, vengono indicate restrizioni alla trasformazione degli edifici e alle destinazioni d'uso atte a conservarne le peculiarità.



## 4 ANALISI INSEDIATIVA E ARCHITETTONICA

### 4.1 Documenti di studio

Lo sviluppo urbanistico dell'insediamento di Bedigliora è stato analizzato sulla base dei seguenti documenti:

- ISOS - Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (v. **Allegato A1**)
- “Bedigliora: un ricetta di età viscontea?” studio svolto da Silvana Ghigonetto (Bedigliora 2006)
- Le indagini proprie di cui si dirà in seguito (fra cui la doc. fotografica: v. **Allegato A2/A5**)
- Il Piano quote tetti allestito dallo studio ing. Ferretti e Bottani (v. estratto **Allegato A5**)

### 4.2 Lo sviluppo storico letto attraverso l'architettura del nucleo

#### 4.2.1 Il nucleo: una struttura compatta di edificazioni a schiera molto alte

Il nucleo di Bedigliora poggia su un pendio piuttosto ripido appartenente al versante meridionale del monte Bedéia, in un avvallamento definito a sud dal dosso del Saravo, in modo tale che l'edificazione e il coltivo occupano l'incavo di una sella.

Da valle verso monte, è costruito con schiere di edificazioni che seguono l'andamento ripido del terreno e l'impianto viario interno, quest'ultimo, in particolare, nella zona centrale, che appare particolare nel suo genere per i motivi che sono descritti nel seguito di quest'analisi.



Foto aerea (fonte: fotografo Pellandini, stato 1999)



Visto a distanza, questo antico insediamento appare a struttura molto compatta e presenta un'unica eccezione che è data dalla piazza antistante la chiesa parrocchiale, posta sull'estremità orientale.



Vista a valle del nucleo (fonte: studio habitat 2011)

Dal percorso più basso, situato ai piedi della fascia degli orti, visibile come nella fotografia precedente, la vista mostra un fronte edificato imponente e alto, che deriva dall'aver costruito schiere di edificazioni di altezza per lo più costante e poste su gradoni quasi regolari, permettendo in tal modo agli ultimi piani di sopraelevarsi rispetto alla file di case sottostanti.

La vista dall'esterno descritta si conserva in buono stato grazie al fatto di aver mantenuto un paesaggio libero, non costruito, tutt'attorno al nucleo, eccetto il nuovo quartiere "La Pezza" realizzato alla fine degli anni '90 e inizio 2'000, secondo il progetto dell'arch. Tita Carloni, come illustrato nella panoramica sopra riportata.

Oggi come ieri, il nucleo di Bedigliora è isolato nel paesaggio naturale e appare un insediamento fortificato, arroccato sulle pendici del monte Bedéa.

Nell'**Allegato A3** le diverse cartine topografiche ufficiali evidenziano lo sviluppo insediativo attorno al nucleo tradizionale da fine '800 ai nostri giorni.

#### 4.2.2 Un insediamento fortificato composto da due ricetti

Visto dall'alto si può vedere che le edificazioni a schiera, coperte con tetti in coppi o in tegole di terracotta, sono irregolari e formano degli isolati irregolari. Nell'**Allegato A4** sono riportate in formato ingrandito tutte le figure in planimetria inserite in questo e nei successivi capitoli che mettono in rilievo i principali elementi dello sviluppo insediativo del nucleo di Bedigliora.



Vista dall'alto (fonte: google)



A determinare l'irregolarità dell'edificazione appare essere quell'isolato a forma di noce situato nel centro dell'insediamento, visibile nella planimetria sottostante che raffigura i pieni (gli edifici) e i vuoti (gli spazi non edificati).

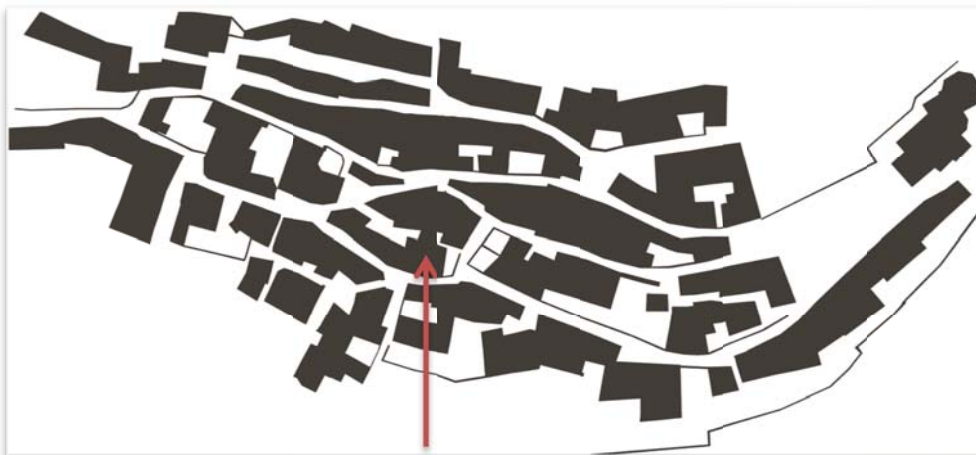


Figura 1: Planimetria dei pieni e dei vuoti (fonte: elaborazione studio habitat, 2011)

Per quale motivo l'isolato indicato ha una tale forma ed è circondato da una strada ad anello? Secondo la lettura storica a cura di S. Ghigonetto (pag. 21-26 del citato studio), potrebbe trattarsi di un ricetta, ossia di un'organizzazione insediativa caratterizzata da un raggruppamento di case cinta da mure turrette a difesa collettiva di uomini e beni.

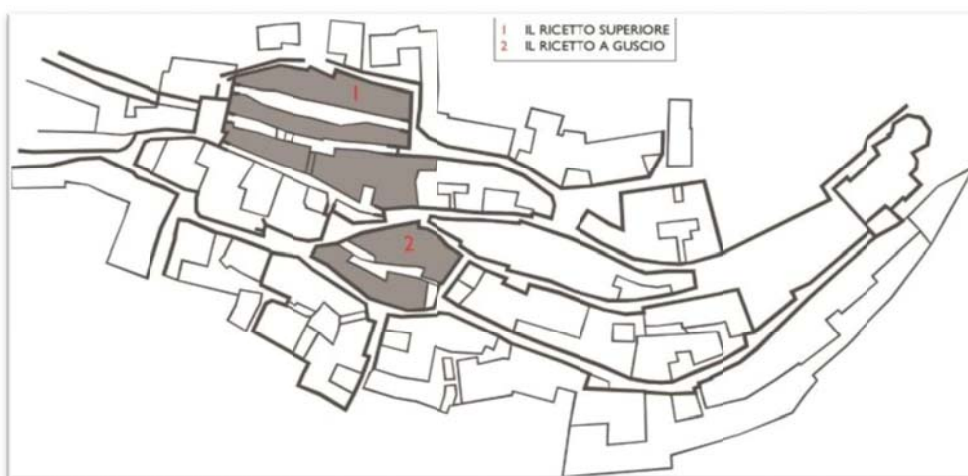


Figura 2: Planimetria con l'indicazione di due ricette del nucleo di Bedigliora (fonte: studio habitat, 2011)

Lo studio citato mette in evidenza che in Bedigliora si possono riconoscere due ricette:

- “Ricetto a guscio”:

quello situato nella parte centrale del nucleo, che è caratterizzato da un impianto a “guscio”, cioè composto da una corona di cellule edilizie chiuse verso l'esterno. La planimetria sovrastante illustra la situazione come si presenta oggi, completamente edificata, mentre una volta era caratterizzata da una corte. Per analogia la sua forma è riconducibile ai ricetti a “guscio” di Sandigliano (Biella) e di Sizzano (Novara) e, di conseguenza, la sua origine, può essere ricondotta ad un periodo antecedente al XII secolo, come nel caso degli esempi citati.



Immagini: Viste interne, febbraio 2003



Immagini: Viste interne, giugno 2009

- “Ricetto superiore”:

situato nella parte alta del nucleo, questo impianto segue la morfologia del suolo e le sue vie parallele si sviluppano lungo la direzione delle curve di livello del terreno. Il “ricetto superiore” ricalca lo schema dei ricetti situati in zone collinari che sono caratterizzati dal particolare andamento del suolo, come lo sono ad esempio i ricetti di Bollengo (Ivrea) e di Magnano (Vercelli). Per analogia alle origini dei due ricetti citati, anche il ricetto superiore di Bedigliora può risalire al XIII sec.



Immagini: Viste interne, giugno 2009



Immagini: Viste interne, giugno 2009

Le caratteristiche tipologiche, funzionali e comparative indicherebbero, secondo l'interpretazione di S. Ghigonetto, che l'impianto circolare del ricetto a guscio potrebbe risalire ad un'epoca molto più antica di quella ipotizzata per il ricetto superiore. Il motivo della costruzione del secondo ricetto potrebbe essere quello che il ricetto centrale fosse stato ritenuto non sufficientemente capiente tanto da giustificare l'edificazione di un altro più ampio.



#### 4.2.3 La funzione di “castello-deposito” e il carattere difensivo del borgo

La presenza dei due ricetti permette di dedurre che la funzione dominante del villaggio fosse quella di essere un “castello-deposito” dove l’ente detentore del potere (i signori della “Castellanza”) proteggeva in tal modo i contadini, il raccolto e le derrate alimentari, quest’ultime equivalenti ad entrate fiscali. La funzione chiaramente difensiva, che deriva dalla natura del ricetto, può dare delle spiegazioni sul carattere fortificato dell’intero nucleo che perdura nei secoli ed è percettibile tuttora, tanto da rendere diversa Bedigliora dai borghi vicini.

A definire il carattere fortificato sono vari elementi, fra i quali si possono elencare i seguenti:

- l’ipotesi dei due ricetti descritti:

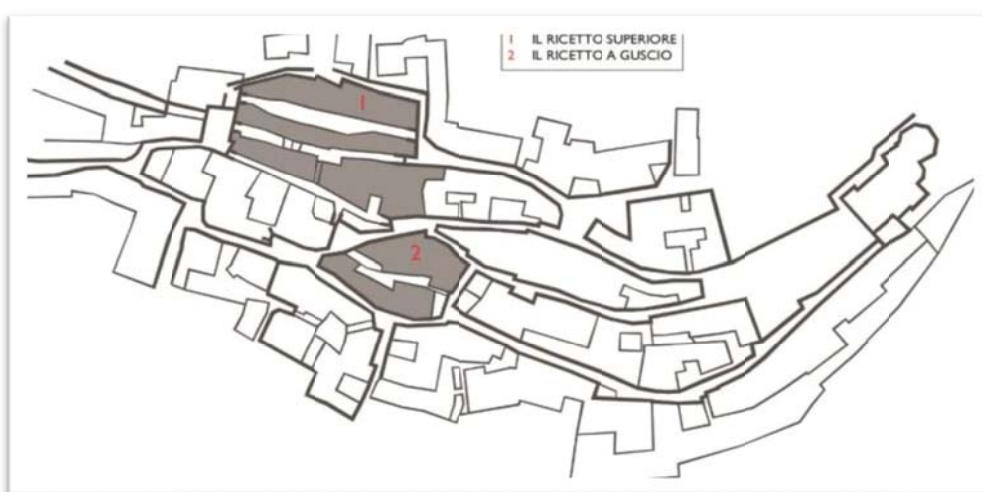


Figura 2 (riproposta):

Planimetria con l’indicazione di due ricetti del nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)

- la percezione che gli edifici siano raggruppati in isolati per lo più chiusi verso l’esterno, come illustrato nell’immagine sottostante

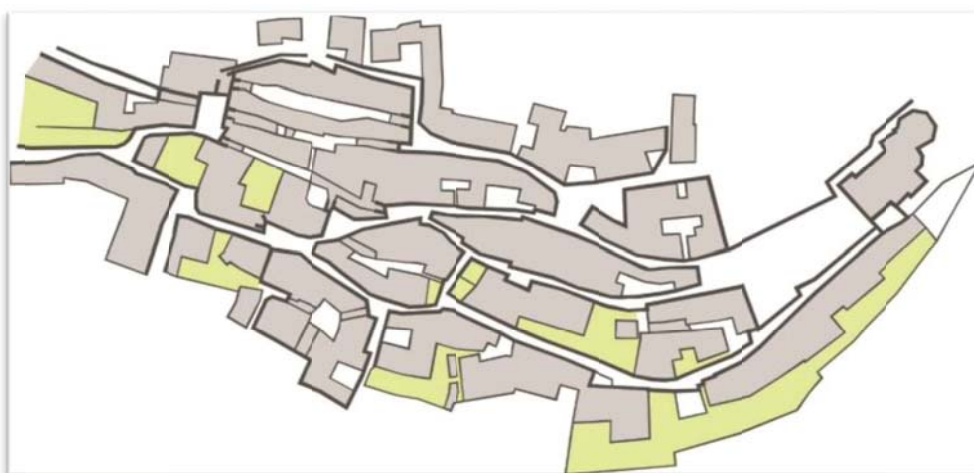


Figura 3: Gli isolati del nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)



- la costruzione delle facciate, poste a monte delle stradine, che sono costruite con una muratura in conci a vista, o con leggerissimi intonaci, pressoché prive di aperture, di solito non più grandi di una feritoia e, ciò, nella prima fascia di altezza di 4-6 metri misurati da terra



Immagini: Viste interne, febbraio 2003

- gli edifici delimitanti il borgo verso valle (l'edificazione a schiera situata più in basso) e le case o i muri di sostegno che circoscrivono il perimetro del nucleo verso monte, fungono da mura che racchiudono il nucleo con i suoi isolati

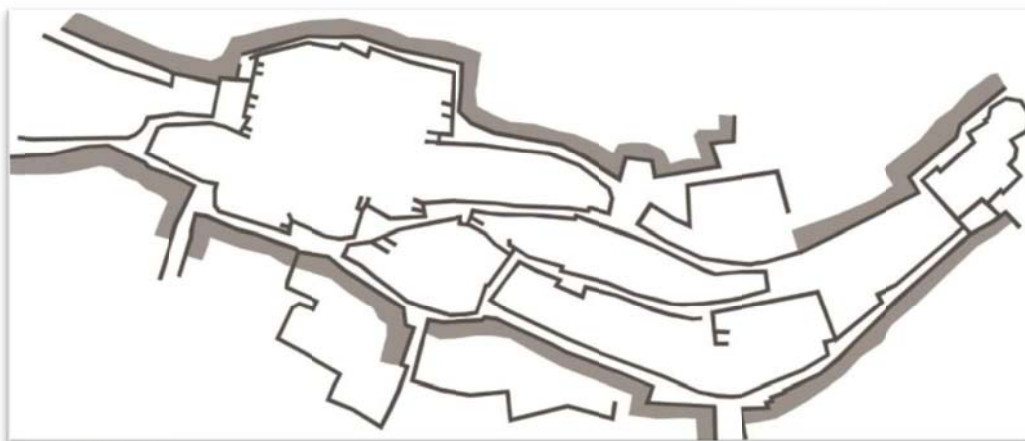
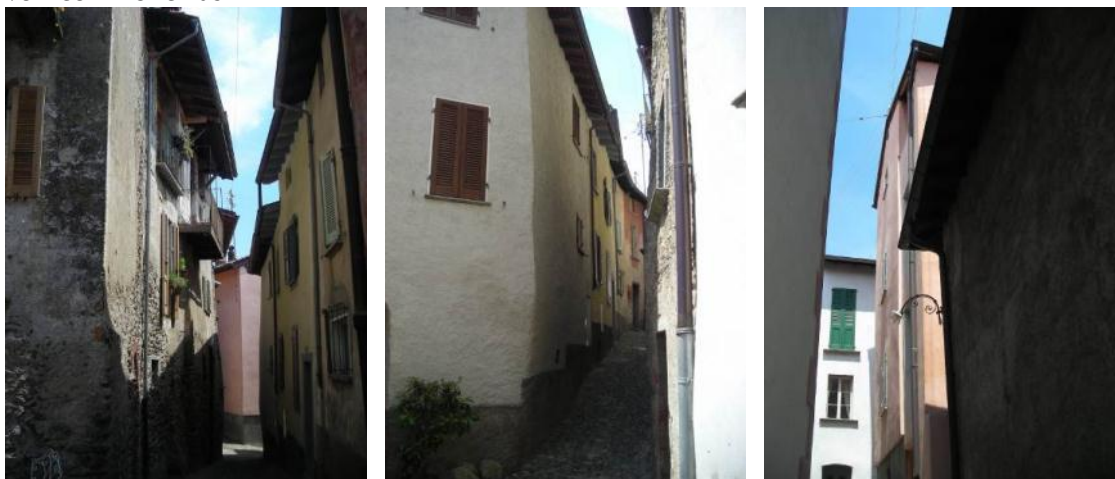


Figura 4: Edificazione a schiera delimitante il nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)



Immagini: Viste interne, giugno 2009

- la dimensione dei vicoli molto stretti, delimitati da muri compatti e altissimi, che formano dei veri corridoi chiusi



Immagini: Viste interne, giugno 2009

- la complessità e l'irregolarità del reticolo dei vicoli, pressoché chiusi, assomiglia a quello di un labirinto dove è difficile orientarsi



Immagini: Viste interne, febbraio 2003



- l'acustica singolare che consente di cogliere a distanza i passi e le voci di chiunque si trovi a camminare per i vicoli (questa considerazione è tratta dallo studio di S. Ghigonetto, pag. 20);
- il sito stesso, quasi nascosto e posto su un pendio molto ripido che ha permesso "agli antichi abitanti di sfruttare l'accidentalità del terreno, rendendo superflua la costruzione di fossati o rialzi artificiali. Oggi, tutto questo non è molto percepibile, perché il pendio è stato colmato da alcune cellule abitative in doppia fila dalla Court di Pedrasch e dal terrapieno fatto erigere negli anni 1930 dall'architetto Amadò" (tratto dallo studio di S. Ghigonetto, pag. 31).

Le caratteristiche descritte denotano una funzione chiaramente difensiva che è stata mantenuta nei secoli, fino alla nostra epoca. Come riportato da S. Ghigonetto "da una sentenza penale emanata dal tribunale di Lugano e conservata presso l'archivio comunale della stessa città, si apprende che ancora nel 1754 Bedigliora era dotata di porte che al calar della sera venivano chiuse" (pag. 20).

#### 4.2.4 L'entrata originaria del nucleo e l'organizzazione interna viaria

Proseguendo nell'analisi del ricetto centrale "a guscio", è possibile trarre delle informazioni importanti sull'organizzazione viaria e sull'entrata originaria del nucleo.

L'andamento circolare delle strutture perimetrali dell'antico ricetto ha condizionato il percorso esterno ad esso imponendo la realizzazione di un unico anello viario, come raffigurato nella tavola successiva.

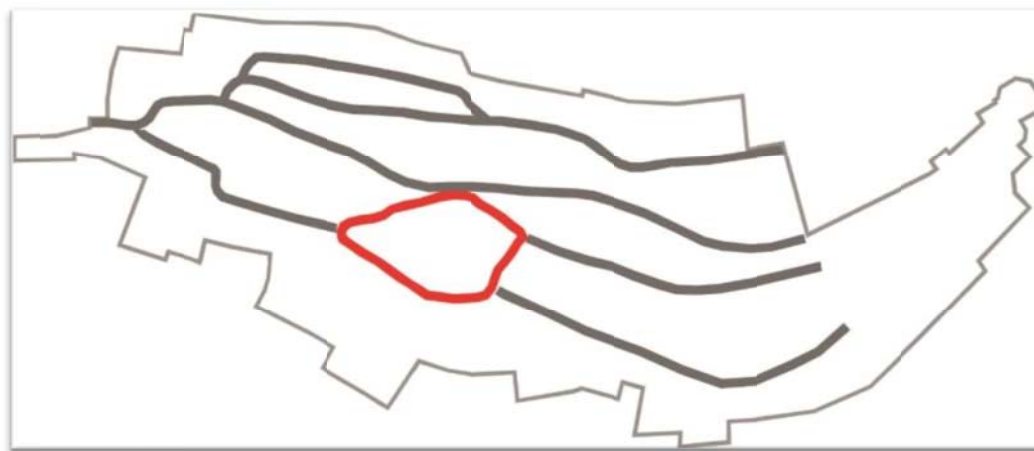


Figura 5: L'anello circolare attorno al ricetto "a guscio" (Fonte: studio habitat 2011)

L'organizzazione viaria è quindi caratterizzata da strade che seguono longitudinalmente le curve di livello e al centro dall'anello viario, nel quale convergono le viuzze della parte media e bassa del nucleo.

Considerato che l'accesso del ricetto centrale è sul lato ovest, si potrebbe dedurre che anticamente l'insediamento era direzionato verso il bosco e non come oggi verso la chiesa cimiteriale di San Salvatore (cfr. S. Ghigonetto, pag. 25), come indicato nella cartina che segue.



Figura 6: L'entrata al nucleo da ovest, come quella del ricetta centrale (Fonte: studio habitat 2011)

Il villaggio era orientato a sud-ovest e le vie principali che consentivano di entrare e uscire da Bedigliora coincidevano con i tre viottoli posizionati sul lato opposto dell'attuale.



Figura 7: L'entrata al nucleo da ovest fino al 1839 (Fonte: studio habitat 2011)

A partire da quando l'entrata fu posizionata sul lato est?

Nel XVI-XVII secolo fu costruita la chiesa parrocchiale al posto di un oratorio e venne realizzata la piazza San Rocco. Esterna e certamente piuttosto estranea al villaggio, in base alla lettura storica di S. Ghigonetto, la piazza fu chiusa nel 1644 con la costruzione dell'Oratorio del Carmelo adiacente alla chiesa. Ciò dimostra che all'epoca non poteva esistere l'entrata principale al paese in quel punto.

Solo nel 1839 l'edificio dell'oratorio venne parzialmente demolito per permettere l'accesso alla piazza con una strada, ribaltando il lato dell'entrata principale e riposizionando il rapporto tra il villaggio e il territorio, che fino ad allora era rivolto verso Banco, Novaggio, Beride, Castelrotto e Sessa passando dal bosco.



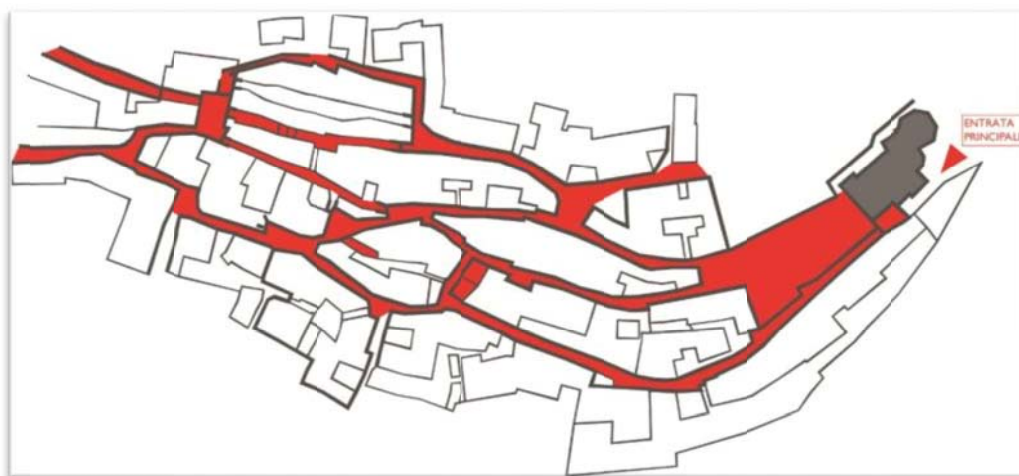


Figura 8: L'entrata al nucleo da est dopo il 1839 (Fonte: studio habitat 2011)

L'origine relativamente recente dell'accesso, oggi considerato come quello principale, permette di capire i motivi per i quali non vi sono edifici che si affacciano verso la piazza, eccetto la chiesa. Questo spazio è da sempre stato un luogo esterno al nucleo e ne chiudevano i lati solo facciate chiuse, praticamente privi di aperture, gli orti e le vigne, a monte, le stalle sul lato a valle (ancora esistenti nel 1970 e, successivamente, ristrutturate, innalzate e trasformate in abitazioni) ne chiudevano i lati.

#### 4.2.5 Gli airali nel nucleo

Si presume che, in origine, la parte medio e bassa del borgo, esterna al ricetto centrale, si componesse di cascine e di spazi verdi che servivano per il lavoro agricolo e per il ricovero del bestiame. Ciò spiega la presenza di zone verdi che S. Ghigonetto definisce "airali" quelle aree che venivano usate come orti e cortili.

Gli airali sono situati sul lato a valle della fila di case della parte media del nucleo e si aprono verso sud. Accessibili dalla strada a monte, questi spazi verdi sono alla stessa quota del piano abitativo inferiore e sono rialzati dalla strada sottostante da una cortina muraria molto alta.

La figura successiva indica gli airali della parte media che sovrastano l'allineamento di case delimitanti il nucleo verso valle.



Figura 9: Gli airali del nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)



Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009



Quella che doveva essere l'area esterna dell'antico ricetto è diventata col tempo a trovarsi al centro del villaggio e, considerato che alcuni degli spazi verdi sono tuttora conservati, si è conservata anche la struttura meno compatta rispetto alla parte superiore del nucleo.



Figura 10: La struttura meno compatta della parte centrale del nucleo (Fonte: studio habitat 2011)

Come sopra raffigurato, mentre si nota la presenza di cortili, orti e stalle nella parte centrale e bassa del nucleo, è possibile rilevare la compattezza del ricetto superiore che non lascia spazio ad alcun tipo di lavoro agricolo né di ricovero del bestiame (v. S. Ghigonetto, pag.30).

#### 4.2.6 Le origini dei passaggi coperti

Alle origini si presume che le cellule edilizie fossero costituite da due soli piani sovrapposti, come in altre località del nord-Italia. Per l'accesso al piano superiore non si usavano scale esterne, ma si entrava dal vicolo più alto. Le sopraelevazioni attuali dovrebbero derivare dallo sviluppo edilizio avvenuto attorno al XVI-XIX secolo, periodo durante il quale il nucleo da borgo fortificato si trasforma in villaggio agricolo abitato dalle persone e dal loro bestiame. Nella stessa fase di trasformazione, si diffuse l'uso, frequente in tutto il varesotto, di collegare le abitazioni con dei passaggi coperti. "In pratica si può dire che quasi tutta la parte centrale e alta del borgo è percorribile al coperto a seguito di un'evidente necessità di ampliare gli spazi abitativi senza compromettere la viabilità del paese" (pag. 59 dello studio S. Ghigonetto), come raffigurato nella tavola successiva.

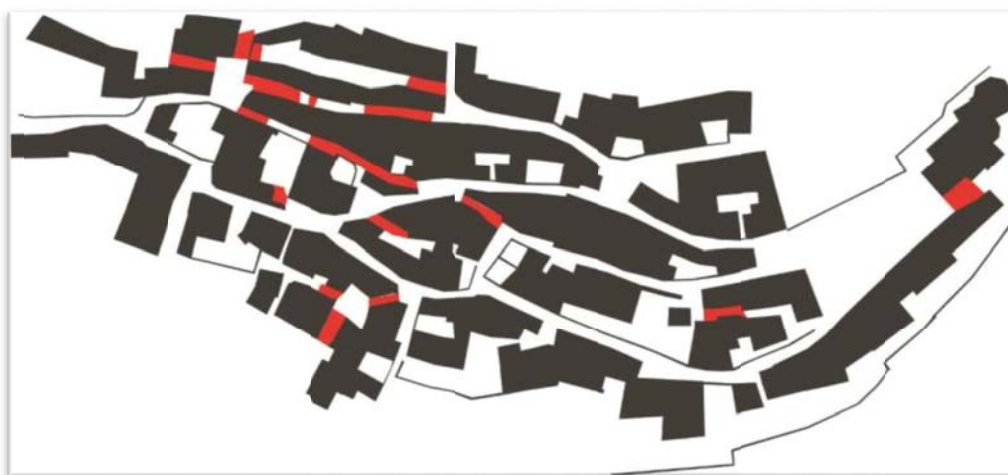
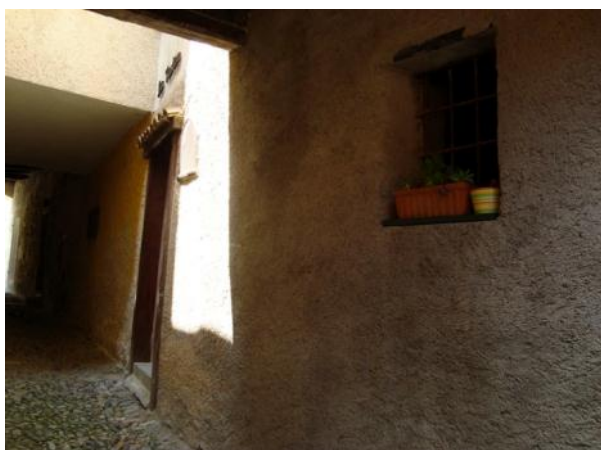


Figura 11: I passaggi coperti del nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)





Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009

In particolare nella parte occidentale i passaggi coperti sembrano veri e propri corridoi chiusi che si aprono con cadenza quasi regolare, in corrispondenza di piccoli vuoti, definiti in maniera così compatta, da somigliare a lucernari.

#### 4.2.7 Caratteristiche architettoniche

Quanto di seguito descritto è sempre tratto dallo studio di S. Ghigonetto (pag. 54-66).

##### “Case torri” con la lobia

Il concetto distributivo delle case di Bedigliora è propriamente quello delle “case torri” medievali: strette ed impostate sulle linee di livello del terreno, sono generalmente suddivise in tre piani verticali collegati tra di loro da irte scale. Originariamente coperte a piodo, le abitazioni presentano all'ultimo piano la lobia, elemento caratteristico dell'architettura rurale luganese e molto frequente nell'Italia del Nord. La lobia è un vano del sottotetto ampio, ospita quasi sempre alcune stanze, le madie e spesso anche il forno per il pane.



Generalmente al piano terreno si trovano le cantine e i ripostigli arieggiati da piccole e scarse aperture, che, a causa del dislivello del terreno, si trovano in una posizione piuttosto alta rispetto al piano stradale.



Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009

#### I pozzi all'interno delle mura domestiche

Quasi ogni casa di Bedigliora aveva l'acqua attingendo dai pozzi situati nelle cantine, mentre ovunque nelle campagne e nei borghi la popolazione accedeva a pozzi e fontane comuni.

“Questa caratteristica, del tutto singolare, denuncia tre aspetti importanti:

1. nel paese non scorrevano corsi d'acqua tali da poter garantire l'uso collettivo come invece accadeva ovunque nei borghi rurali;
2. l'esistenza del pozzo in ciascuna casa è la prova di quanto fosse ricco d'acqua il sottosuolo e di come questa fosse considerata un bene privato;
3. i due precedenti fattori escludono che anticamente vi fossero stalle ed animali all'interno dell'abitato poiché le bestie di grossa taglia, come ad esempio le mucche, buoi, muli, cavalli e asini, non spiegherebbero ulteriormente l'antica tipologia insediativa del paese la cui forma è quella del ricetto, nel quale per nessuna ragione venivano ammesse stalle e gli animali (studio S. Ghigonetto, pag. 57).”

In un documento del 1843, conservato presso l'archivio comunale, apprendiamo l'esistenza di ben 50 stalle e di 71 case abitate. Ciò dimostra la trasformazione da borgo fortificato a villaggio agricolo che avvenne fra il XVI e il XIX secolo. Questo aumento eccessivo del bestiame causò disagi molto importanti all'approvvigionamento di acqua e allo smaltimento delle acque luride, perché il borgo non era strutturato per questa attività agricola. Come dalla citazione scritta nello studio di S. Ghigonetto, che è attribuita a R. Locatelli in “Speciale Bedigliora”, “la situazione doveva apparire disastrosa, le latrine non avevano scoli, i letamai erano a cielo aperto, le stalle mescolate alle case, e la popolazione viveva a diretto contatto con capre, pollame, conigli, gatti e maiali”.

L'esistenza dei pozzi in ogni casa, come pure il sistema di smaltimento, non erano quindi sufficiente a coprire il fabbisogno di uomini e animali cresciuti a dismisura per poter essere adeguatamente accolti nell'impianto del borgo fortificato, che era stato concepito non per essere abitato, ma per conservare in un luogo difeso il raccolto.



### La densificazione dell'edificazione e la sovrapposizione delle proprietà

Nel periodo che Bedigliora si è sviluppato come villaggio agricolo, oltre alla Chiesa di san Rocco la piazza ad essa relativa, sono state costruite nuove unità abitative e gli edifici esistenti all'epoca sono stati sopraelevati quasi tutti di due piani.

Come altrove le stalle venivano sistemate a piano terreno e le abitazioni ai piani superiori, ma questo nucleo aveva la particolarità secondo la quale nessun proprietario dimorava sulla sua stalla che invece era situata nella casa di fronte abitata dal dirimpettaio (pag. 57 dello studio S. Ghigonetto).

In questa fase di crescita dell'insediamento si sviluppa anche l'uso di collegare le schiere di abitazioni con dei passaggi chiusi che coprono il vicolo sottostante.

Il tessuto edilizio, che ne deriva, è complesso, aggrovigliato come lo è la distribuzione delle proprietà che si accavallano fra una schiera e l'altra. Questa sovrapposizione oggi pone problemi ed è causa anche dell'abbandono di alcuni stabili o dello stato precario di molti stabili per la mancanza di un'ordinaria manutenzione.

### Le colonne, le aperture ad arco del periodo tra il XVI e il XIX

Nello stesso periodo che il borgo fortificato si trasforma in villaggio agricolo, compaiono nuovi elementi architettonici nelle facciate e soprattutto in quelle dei volumi sopraelevati. Si tratta di aperture con archi a pieno sesto sorretti da colonne in granito, che delimitano i loggiati e le lobie verso gli spazi esterni.

La presenza di loggiati con archi e colonne riguarda esclusivamente la parte sommitale del paese e, di conseguenza, si crea una differenziazione tra la parte alta e bassa del borgo. Secondo S. Ghigonetto questo mutamento deriva dalla volontà di conferire un nuovo carattere al sito, stabilendo attraverso l'architettura delle gerarchie sociali e economiche che si possono riconoscere attraverso una semplice indagine visiva.



Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009

Oltre alle forme architettoniche descritte, occorre citare anche l'esistenza di rari edifici borghesi ottocenteschi come ad es. l'imponente dimora che domina lo spazio aperto degli airali ed è situata sul mapp. 207.



Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009

### Case a corte

Dall'analisi del tessuto edilizio emerge anche la presenza della tipologia di casa a corte testimoniata da soli cinque esempi indicati tavola successiva.

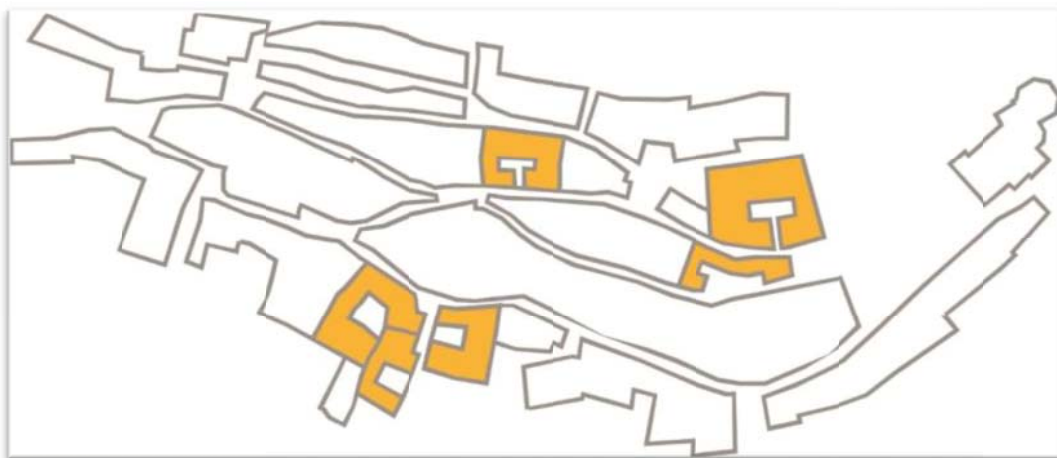


Figura 12: Le edificazioni a corte del nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)

Non essendo un elemento caratteristico, si ritiene sia sufficiente limitarsi alla segnalazione di quanto rilevato tralasciando di approfondire questo aspetto architettonico.



Immagini: Viste interne, febbraio 2003 e giugno 2009

#### 4.2.8 Alcune informazioni tratte dalla toponomastica

Il toponimo “Gesöra” potrebbe essere l’indizio che un tempo vi fosse una “chiesetta”, forse composta da un’unica aula, come era ampiamente in uso durante il primo medioevo in tutta l’Italia del Nord. Essendo che le case a schiera erano a piano terreno composte da “cellaria”, quindi di un insieme di aule rettangolari affiancate, non è possibile riconoscere attraverso la lettura dell’andamento murario la pianta originaria dell’edificio religioso, che era pure costituito da un piccolo spazio concluso a fondo piatto, cioè senza abside circolare esterna.

Il secondo toponimo è quello di “Monastero” che dà il nome all’ingresso est del ricetto superiore. Analogamente alla chiesetta si presume che anche il monastero potesse essere di piccole dimensioni.

L’ipotesi tratta dai toponimi che vi fossero edifici religiosi nella parte alta del paese, ma dei quali non rimane più nessuna traccia nelle costruzioni esistenti, suggerisce che la parte sommitale del paese subì una riorganizzazione generale in seguito alla costruzione del nuovo ricetto.

Un altro elemento costruttivo, che testimonia la presenza di edificazioni precedenti al secondo ricetto, è quello della colonna murata rilevata nella corte del mapp. 137 ascrivibile approssimativamente al XII sec. (pag. 34 studio S. Ghigonetto).

Il toponimo “Cima villa”, che si potrebbe tradurre come “sommità del villaggio”, si trova sulla stessa linea di livello in cui compaiono i toponimi di “Gesöra”, “Monastero” e “Colonna murata”. Il significato di “Cima villa” starebbe a indicare l’esistenza di un villaggio o per meglio dire di un insediamento non fortificato. Ciò significa che, come in alcuni esempi del Piemonte, la comunità contadina di Bedigliora forse abitava all’esterno dei due ricetti che comprendevano i magazzini, ma risiedeva all’interno del borgo dal carattere difensivo per essere anch’essa protetta insieme alle scorte alimentari.

Considerate la struttura e la funzione del borgo fortificato, Bedigliora non poteva avere prima del XVI sec. quella che si definisce una piazza, se non la piccola “piazza del sasso” così chiamata secondo il toponimo di questo spazio aperto, che era presumibilmente destinato a fungere da punto di raccolta e smistamento delle derrate da immagazzinare nel ricetto.

La tavola successiva indica l’ubicazione dei toponimi descritti e comprende anche quello della piazza S. Rocco con il monumento dell’obelisco, che sono già stati descritti nel cap. 4.2.4



Figura 13: Toponomastica nel nucleo di Bedigliora (Fonte: studio habitat 2011)

#### 4.2.9 Conclusioni per lo studio del PP del nucleo di Bedigliora

L'analisi storica attraverso l'architettura del nucleo ha permesso di evidenziare gli elementi di valore che sono da salvaguardare e valorizzare con misure pianificatorie precise che il PPNV propone.

In particolare si tratta di prendere adeguate misure sui seguenti aspetti, in parte presi in considerazione nelle raccomandazioni scritte nella scheda ISOS:

- in generale sono da salvaguardare tutti gli edifici, i singoli elementi costruttivi e gli spazi aperti (pubblici e privati) che sono originari del borgo fortificato e quelli che testimoniano la successiva trasformazione in villaggio agricolo;
- sono da prescrivere disposizioni di dettaglio per garantire che ogni progetto di ristrutturazione e di trasformazione venga eseguito con la massima cura, poiché ogni pur piccolo intervento di riattamento non curato può risultare perturbante in questo nucleo dalle piccole dimensioni;
- sono da proteggere tutti gli elementi architettonici che hanno determinato il carattere difensivo del vecchio insediamento, che sono in particolare il ricetto a “guscio”, il ricetto superiore, i cellaria a piano terreno, il raggruppamento degli edifici in isolati, la cortina muraria compatta e chiusa delle abitazioni verso gli spazi esterni;
- sono da valorizzare le forme architettoniche di matrice lombardo-rinascimentale inserite nella fase di ammodernamento a partire dalla fine del XVI sec. (passaggi coperti, aperture con archi a tutto sesto, colonne in granito, lobbie, i rari edifici borghesi ottocenteschi, le case a corte ecc.);
- cura estrema va posta nell'eventuale rifacimento degli intonaci che non dovrebbero normalizzare l'irregolarità delle mura spesso arcuate;
- è da evitare l'ulteriore aggiunta di balconi sul fronte meridionale del nucleo in quanto rischia di snaturare il paesaggio delle edificazioni a schiera molto alte visibili dal percorso più basso, situato ai piedi della fascia degli orti;
- sono da conservare, ev. da ripristinare, anche tutti gli elementi che fungono da mediazione tra lo spazio pubblico e quello privato (muretti, scalini, accessi alle abitazioni ecc.);



- è da vincolare la conservazione degli airali presenti nella fascia medio-bassa del nucleo e la preservazione della stretta fascia degli orti a valle dell'estremo margine meridionale del nucleo;
- sono da disporre delle misure, affinché non venga alterata la configurazione dei percorsi interni con la ritmatura dettata dai piccoli vuoti pubblici e dai tratti coperti e con gli effetti di ombra e luce che ne derivano;
- sono da salvaguardare tutti i passaggi coperti che testimoniano lo sviluppo insediativo fra il XVI e XIX sec. che ha portato ad una densificazione delle unità insediative con la sopraelevazione di quelle esistenti e ha determinato il sovrapporsi delle proprietà anche tra una schiera e l'altra mediante i collegamenti aerei;
- è da valorizzare la piazza S. Rocco quale spazio esterno al tessuto del nucleo, ma che con la chiesa e il passaggio coperto sotto il vecchio oratorio costituisce l'ingresso principale;
- anche la pavimentazione originale in acciottolato è da conservare;
- è da salvaguardare il paesaggio dei tetti in quanto a copertura, pendenza e orientamento delle falde;
- sono da rimuovere gli elementi che svisano le caratteristiche del nucleo (ad es. il torrino sul mapp. 151).



## 4.3 Analisi diverse

### 4.3.1 Piano di rilievo di elementi architettonici particolari

In un piano sono stati rilevati le aperture con archi a pieno sesto, le lobbie, le logge e i balconi per offrire una vista d'assieme di questi elementi costruiti in periodi storici diversi (v. **Allegato A5**).

Le aperture ad arco sorrette da colonne in granito e, in generale, le lobbie sono la testimonianza della volontà, diffusa nella fase dello sviluppo edilizio, di ammodernare le facciate approfittando delle sopraelevazioni degli edifici allora in cantiere. Dalla semplice indagine visiva emergono pochi di questi elementi di valore, ma non è da escludere che fossero più numerosi e che successivamente siano stati affogati o rimossi chiudendo queste aperture con una facciata in muratura. Solo uno studio di dettaglio sui singoli edifici (comprese le parti strutturali o decorative interne) permetterebbe di completare il rilievo, passo a cui si rinuncia per motivi di tempo e di costi, ma che comunque si rimanda alle indagini particolari che i progettisti dovranno sottoporre con gli atti delle domande di costruzione.

I balconi sono molto diffusi, piuttosto lunghi e sono stati costruiti negli ultimi 30-40 anni allo scopo di sfruttare l'eccezionale vista che si apre verso valle. L'edificazione dei balconi, realizzati con tecniche costruttive diverse (con strutture di legno, acciaio o in cemento armato), ha spesso contribuito anche all'apertura di nuove finestre trasformando in tal modo gli imponenti fronti con interventi poco adeguati e rispettosi dell'architettura del nucleo.

Dal rilievo degli elementi architettonici descritti emerge la necessità di intervenire mediante precise misure pianificatorie per favorire, da una lato, la salvaguardia e il recupero delle aperture ad archi, delle colonne in granito e delle lobbie e, dall'altro, per limitare la costruzione di nuovi balconi o per imporre la sistemazione di quelli esistenti mediante l'impiego di materiali adeguati.

### 4.3.2 Il paesaggio dei tetti del nucleo

Dalla successiva foto aerea emerge la prevalenza della copertura originaria in coppi e quella delle tegole rosse.



Foto aerea (fonte: fotografo Pellandini, stato 1999)

Nell'ambito delle trasformazioni eseguite negli ultimi 30-40 anni la copertura originaria è stata sostituita con l'impiego di tegole. Il nuovo materiale ha impoverito il gioco cromatico dei coppi indebolito la



struttura compatta del nucleo vista da una certa distanza. Di conseguenza la prevalenza dei coppi quale copertura va pertanto difesa e sviluppata.

#### 4.3.3 Piano di rilievo delle destinazioni

Il piano di rilievo delle destinazioni mette in evidenza l'ubicazione di quanto segue (v. **Allegato A5**):

- le residenze primarie abitate; (in giallo)
- le residenze secondarie abitate (in arancione);
- gli edifici abitativi in disuso (in grigio);
- gli edifici in stato non abitabile (in marrone) e
- costruzioni accessorio (stalle, rustici, autorimesse).

A titolo di premessa si evidenzia che questo piano d'indagine è un documento di carattere informativo che non ha un valore vincolante. Lo stesso era stato allestito in forma indicativa nel 2005 in base ai dati disponibili in Cancelleria e non è stato aggiornato in modo sistematico nel 2011 prima dell'inoltro dell'incarto al Dipartimento e neppure di recente, motivo per cui potrebbero sussistere delle differenze rispetto allo stato di fatto odierno. Non di meno i dati rilevati allora permettono di formulare alcune valutazioni che consentono di inquadrare la problematica delle destinazioni nel nucleo.

Dall'indagine condotta emerge che nel nucleo di Bedigliora prevalgono edifici d'abitazione utilizzati in prevalenza per la residenza primaria (69 edifici con di regola un'unità abitativa e in alcuni casi più unità), sebbene siano numerosi anche quelli che sono abitati come residenza secondaria (54 edifici con di regola un'unità abitativa e in alcuni casi più unità). In generale questi stabili sono stati quasi tutti riattati, ma pochi di loro presentano un aspetto curato con un impiego adeguato e uniforme dei materiali e delle scelte costruttive dei singoli elementi (parapetti dei balconi, coperture delle porte d'entrata ecc.).

Di edifici abitativi in disuso se ne contano 8, di cui 3 sono in stato non abitabile e significa che è necessario un intervento di ristrutturazione.

Il resto è costituito da rustici, vecchie stalle e da qualche esempio isolato di autorimessa.

La lettura di questi dati permette di concludere che l'antico borgo fortificato, successivamente trasformato in villaggio agricolo, è discretamente abitato dai residenti. Gli edifici ad uso turistico (residenza secondaria) sono molti e grazie anche ai turisti non sono abbandonati. Il problema è il livello mediocre della qualità della ristrutturazione degli stabili; gli interventi eseguiti sono stati limitati all'essenziale e accostando materiali o soluzioni costruttive che non stanno bene insieme. L'impressione è che si sia provveduto a chiudere delle aperture originarie (ad es. le lobbie), costruire dei balconi, cambiare dei serramenti o ricostruire dei tetti, tuttavia senza un progetto d'insieme dell'edificio ristrutturato. Il lato positivo di questo approccio "minimalista" è quello di aver conservato lo stato originario delle costruzioni lasciando aperta la possibilità di recuperare, riqualificare i singoli edifici con adeguati dettagli costruttivi conformi alle nuove norme d'applicazione del piano particolareggiato.

#### 4.3.4 Alcune considerazioni sulla distribuzione delle proprietà

Le proprietà si sovrappongono all'interno di uno stesso edificio e si accavallano fra una schiera di abitazioni e l'altra. La distribuzione delle proprietà risulta di regola molto complessa e frammentata. Questa situazione difficile si accentua nei casi dove inoltre esistono le comunità ereditarie.

A causa degli intrecci di proprietà esistono molti casi dove i fondi appartengono a troppi proprietari, per cui prendere delle decisioni sullo stabile diventa un problema. Ciò spiega il motivo dello stato attuale degli edifici che sono stati poco o mal ristrutturati.



## 5 PROPOSTE

### 5.1 Il piano di edificabilità (1:500)

Il Piano di edificabilità in scala 1:500 è parte complementare al Piano delle zone e ne specifica le indicazioni planimetriche e di arredo per quanto attiene all'insediamento situato all'interno del perimetro PPNV.

A titolo introduttivo si segnala che gli elementi oggetto di questo piano sono così suddivisi:

- Limite del PPNV
- Costruzioni:
  - categoria 1 – Stabili da conservare
  - categoria 2 – Stabili di valore ambientale
  - costruzioni atipiche
  - costruzioni o elementi di disturbo
  - costruzioni accessorie
  - superficie edificabile vincolata
- Altre indicazioni:
  - limite del ricetto a “guscio” e di quello del ricetto superiore
  - corti
  - passaggi coperti
- Beni culturali d'interesse cantonale:
  - la Chiesa Parrocchiale di S. Rocco
  - la colonna cimiteriale nella Piazza di Bedigliora del 1632

#### 5.1.1 Principi d'intervento sugli edifici di valore

Un obiettivo del PPNV è di salvaguardare tutti gli edifici che sono originari del borgo fortificato e quelli che testimoniano la successiva trasformazione in villaggio agricolo. A tale scopo si propone di assegnare le singole unità abitative a due categorie di edifici di valore che sono descritte di seguito. Dal piano di edificabilità emergono che tutti gli stabili, eccetto le piccole costruzioni, sono protetti integralmente (categoria 1) e solo taluni lo sono limitatamente alla loro volumetria che deve essere mantenuta (categoria 2).

#### **Categoria 1 – Stabili da conservare (colore arancio nel piano, Art. 6.1)**

L'assegnazione alla categoria 1 di gran parte degli edifici esistenti dimostra, da una parte, la fortuna di aver mantenuto in uno stato interessante il patrimonio culturale ereditato e, dall'altra, la conseguente volontà di conservarlo, come pure di porre le premesse per recuperarlo al meglio laddove gli interventi eseguiti non sono stati rispettosi dei valori storici.

A questa categoria sono stati anche aggiunti gli edifici che il DT ha indicato come meritevoli di essere attribuiti come “stabili da conservare”, segnatamente:



- gli edifici ai mapp. 90 e 91, eccetto l'annesso di fronte che è definito come Costruzione di disturbo, conservando in tal modo i rustici come testimonianza dell'architettura rurale (edifici anteriori al 1871);
- l'annesso al mapp. 97 considerato che esso è coevo alla casa, come dimostra la muratura in pietrame;
- gli edifici ai mapp. 235, 236, 237, 283, 284 e 287, poiché essendo di volumetria sono più modesta rispetto ad altre, sono, per questo motivo, una componente importante del ricco patrimonio architettonico. L'attribuzione alla categoria Stabili da conservare permette in futuro di promuovere interventi riqualificanti che possano valorizzare queste costruzioni e lo spazio pubblico dei percorsi che esse delimitano;
- l'edificio al mapp. 2032, che ha anche il pregio di aver inciso sull'architrave del portale un'iscrizione d'importanza storica "1705 / SOLA VIRTUS BONUM / STABILE".

A differenza delle indicazioni del DT, che proponeva di attribuire il rustico al mapp. 125 alla categoria "costruzioni di disturbo", questa piccola costruzione è stata invece definita come stabile da conservare, considerato che, se ben conservato e valorizzato mediante adeguati interventi, si può integrare nel paesaggio verde terrazzato, situato al di sopra dell'importante muro di sostegno in pietra adiacente alla Chiesa di S. Rocco.

Conformemente all'art. 6.I per questa categoria, gli interventi devono mirare al recupero e alla valorizzazione degli edifici. Sono ammessi pertanto unicamente interventi di risanamento degli stabili in armonia con le caratteristiche preesistenti.

Lievi modifiche alle volumetrie possono essere autorizzate purché siano volte ad armonizzare i corpi edilizi con le volumetrie preesistenti o quelle originarie circostanti. In merito a quest'ultima disposizione il DT ha richiesto che fosse precisata l'altezza degli edifici per cui è ammessa la ricostruzione con volumetrie simili. Tuttavia si ritiene adeguato e più opportuno codificare il principio, che permetterà di valutare i singoli interventi, ossia quello di far riferimento alle volumetrie preesistenti o a quelle originarie circostanti.

All'art. 6.I si propone di aggiungere, rispetto al testo che è stato oggetto d'esame del DT, una prescrizione specifica per le facciate di particolare valore storico, per le quali sono richieste la conservazione e il ripristino della situazione originale per quanto attiene la struttura, le decorazioni o altre parti o elementi caratteristici. Nel piano di edificabilità sono state indicate queste facciate di pregio architettonico e sono quelle degli edifici che il DT ha proposto di considerarli come BC d'interesse locale; si tratta di Villa Alberti (fmn. 193), casa adiacente con decorazioni pittoriche (fmn. 194), Casa Alberti (fmn. 88), casa in stile ottocentesco (fmn. 207).

## **Categoria 2 – Stabili di valore ambientale (colore giallo nel piano, Art. 6.2)**

Gli edifici da assegnare a questa categoria non hanno un valore storico e architettonico particolare, ma hanno una funzione importante nel definire la struttura compatta del nucleo. Questi stabili, che si limitano a pochi casi, sono spesso delle costruzioni accessorie o rurali, oppure sono piccoli volumi trasformati in abitazioni con elementi architettonici impropri. Per queste costruzioni è ammessa la demolizione e con l'obbligo di riedificazione entro le volumetrie preesistenti e nel rispetto degli spazi esterni. Anche in questo caso lievi modifiche alle volumetrie possono essere autorizzate purché siano volte ad armonizzare i corpi edilizi con le volumetrie preesistenti o quelle originarie circostanti.

Nel precedente sottocapitolo relativo alla categoria degli "stabili da conservare" sono indicati gli edifici per cui si propone l'assegnazione, su suggerimento del DT, alla Categoria I, mentre in precedenza erano stati indicati quali stabili di valore ambientale, i cui motivi sono testé stati spiegati.



A seguito di una nuova ponderazione da parte del Municipio in coda alla procedura di informazione pubblica, si propone l'assegnazione alla Categoria 2 (=stabili di valore ambientale) di alcuni edifici minori già considerati tali nella proposta del 2011 sottoposta all'EP-DT, ossia

- quello a valle dell'edificio sul mapp. 2114,
- quello a lato dell'edificio al mapp. 232.

In questi casi si toccano volumetrie contenute, comunque di minor rilevanza, che, stante l'obbligo di ricostruzione, non intaccherebbero in caso di intervento l'assetto planovolumetrico vigente, mentre d'altro canto si permetterebbe una migliore integrazione funzionale con gli adiacenti corpi di fabbrica esistenti.

Oltre ai citati edifici minori, nel piano di edificabilità resta un solo edificio principale assegnato a questa categoria 2 e si tratta di quello d'impronta contemporanea situato all'entrata est del nucleo al mapp. 122.

### 5.1.2 Principi d'intervento su altre costruzioni

A tutela degli edifici di valore, che formano l'insieme del nucleo, nel PPNV si propongono misure specifiche per le costruzioni più piccole che hanno una funzione accessoria e per le costruzioni o per gli elementi che sono di disturbo.

#### Costruzioni o elementi di disturbo (*colore celeste*, Art. 7)

Seppur in minoranza, per alcuni edifici o aggiunte a costruzioni esistenti, si auspica l'allontanamento e, nel caso di demolizione, il ristabilimento dello stato originario della facciata dello stabile adiacente. Questi casi sono stati definiti come costruzioni o elementi di disturbo.

Un esempio di manufatto che svislisce le caratteristiche del nucleo è la piccola torretta costruita sul mapp. 151 come raffigurata nell'immagine sottostante.



Immagine: Esempi di elemento di disturbo (fmn 151), febbraio 2011

Conseguentemente al suggerimento del DT, è definita costruzione di disturbo l'annesso al piccolo rustico situato sul mapp. 91.

Il Consiglio Comunale ha inoltre deciso di evidenziare fra le costruzioni di disturbo le autorimesse presenti ai mapp. 278 e 279. Non vi è l'intenzione di farle demolire, l'obiettivo è invece quello, in caso di futuri interventi, di migliorare esteticamente questi corpi ritenuti estranei alla caratteristica unitarietà del nucleo. In tal senso è stato quindi completato l'art. 7 NAPP.



### **Costruzioni accessorie (color marrone, Art. 8)**

Nuove costruzioni accessorie sono escluse, mentre per quelle esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione o riordino.

Nonostante il suggerimento espresso dal DT, il Municipio mantiene il manufatto al mapp. 274 nella categoria delle costruzioni accessorie, viste le funzioni assunte e considerando sproporzionata la richiesta di demolizione, anche alla luce delle possibilità di riordino ai sensi dall'art. 8 NAPP.

### **Costruzioni atipiche (color grigio, Art. 9)**

Si tratta di case monofamiliari su due piani che sono caratteristiche della zona residenziale, ma sono atipiche nei nuclei. Per quelle esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

### **5.1.3 Superficie edificabile vincolata (indicata con tratteggio rosso, Art. 10)**

L'unica superficie edificabile vincolata, indicata nel piano di edificabilità resta quella proposta ai mapp. 160 e 161) che riprende il progetto di variante di PR in parte da quella già codificata ai vecchi mappali 159-160-161 con approvazione dal CdS (ris. 537 del 10.2.2004) nell'ambito della variante di PR elaborata dall'arch. T. Carloni. Nel merito la presa di posizione del DT è diversa; esso sostiene che sia meglio se tali fondi restassero privi di edificazione, ciò allo scopo di mantenere libero questo importante spazio di correlazione e di evitare, in particolare, che il tessuto storico del nucleo tradizionale venga inopportuno legato ai manufatti abitativo di tipo residenziale del fmn. 1963 e del comparto ZEIC "Pezze". Il Municipio condivide solo in parte le preoccupazioni, ma ritenendo che questo comparto sia già ampiamente edificato allo stato attuale e che, in futuro, potrebbero sorgere altre costruzioni nella zona residenziale, lasciare inedificate le due parcelle non si ottiene l'effetto desiderato dello stacco, poiché questo vuoto di piccole dimensioni si perderebbe nel suo ambiente di contorno. La proposta pianificatoria è quindi di rafforzare la struttura del nucleo prolungando questo fronte che segna l'ingresso sul lato ovest.

In quanto alla superficie edificabile vincolata sui fmn. 94 e 95, il Municipio ha deciso di stralciarla rinunciando alla possibilità di riedificare i vecchi rustici diroccati a ridosso della montagna. Questa scelta deriva dall'indagine condotta sullo sviluppo storico del nucleo, secondo il quale sono le case e i muri di sostegno lungo il vicolo più alto che circoscrivono il perimetro del nucleo verso monte e non ciò che è costruito sotto montagna. Per questo motivo si ritiene che la ricostruzione dei diroccati non sia necessaria e neppure opportuna.

### **5.1.4 I beni culturali (color viola, Art. 11)**

Nell'ambito del PPNV si propone la tutela dei **beni culturali**, elencati di seguito, e la nuova formulazione dell'art 16 NAPR:

#### **a) beni culturali d'interesse cantonale:**

BC 1: Campanile e affreschi della Chiesa Parrocchiale di S. Rocco (fmn. 282 e 2161).

Per questi beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC.

#### **b) beni culturali d'interesse comunale:**

BC 11: Chiesa parrocchiale di S. Rocco (fmn. 282 e 2161)

BC 12: la colonna cimiteriale nella Piazza di Bedigliora del 1632 (fmn. 130)

BC 13: lastra incisa (Masso n. 690), che verrà ricollocato nelle vicinanze della Chiesa, ma non più sul passaggio della strada (al momento in cui questo reperto ritornasse alla luce, dopo la scomparsa constatata nell'autunno del 2013).

BC 19 Architrave d'entrata nel nucleo di Bedigliora, fmn 2032 (oggetto aggiunto per decisione del Consiglio comunale)



Dall'indagine non risulta la necessità di proteggere in modo specifico un singolo stabile o una più piccola testimonianza (elemento di decoro ecc.) e per questo motivo non si propongono beni culturali d'interesse locale. Si ritiene che gli edifici, tutti gli elementi architettonici e gli spazi aperti (pubblici e privati), che compongono il nucleo, formino un unico insieme che nell'interesse della collettività viene adeguatamente tutelato mediante le dettagliate misure pianificatorie proposte nel PPNV.

Nell'EP il DT ha proposto la tutela di alcuni beni a livello locale. Per quanto concerne Villa Paradiso (fmn. 193), casa con decorazioni pittoriche (fmn. 194), Casa Alberti (fmn. 88, 1982, 1983) e la casa al mapp. 207, il Municipio, oltre a garantire la protezione assegnando questi edifici alla categoria degli stabili da conservare, ha aggiunto, a seguito dell'EP-DT, una prescrizione specifica per queste facciate di particolare valore storico (vedi spiegazione dell'aggiunta all'art. 6.I NAPP nel cap. 5.1.I "Principi di intervento su edifici di valore").

In merito all'invito del DT di tutelare le fontane, si segnala che già il PPNV prevede la salvaguardia, compresa quella delle aree a loro circostanti, mediante il vincolo definito all'art. 4I e al riporto grafico della loro posizione nel Piano di arredo.

In quanto alle proposte di beni situati all'esterno del perimetro del PPNV, il Municipio non ritiene al momento opportuno estendere l'elenco degli edifici tutelati secondo il vigente PR, ma nell'ambito di una revisione generale in futuro prenderà in considerazione questi suggerimenti.

#### **5.1.5 Tutela dei ricetti (*linea color marrone* , Art. 12)**

Per proteggere gli elementi architettonici che hanno determinato il carattere difensivo del vecchio insediamento, si ritiene importante tutelare innanzitutto i due ricetti.

In particolare la misura pianificatoria prevede l'obbligo di impiegare materiali, colori e tecniche costruttive simili all'interno del perimetro indicato nel piano di edificabilità e, ciò per conservare il carattere unitario dei due complessi fortificati. Ad esempio significa che il tinteggio dovrà essere uniforme per favorire l'accostamento di colori o tonalità simili. Inoltre è richiesto di mantenere intatta la parte della cortina muraria che è compatta e chiusa verso gli spazi esterni e, nel limite del possibile, è auspicato che si conservi anche la suddivisione dei "cellaria" a piano terreno, laddove è facilmente riconoscibile.

#### **5.1.6 I passaggi coperti (*retino color viola* , Art. 18)**

I passaggi coperti sono una delle testimonianze della fase di trasformazione da borgo fortificato a villaggio agricolo, come pure dello sviluppo edilizio che caratterizzò il periodo fra il XVI e il XIX sec.

Allo scopo di tutelare questi tratti di percorsi in ombra, il PPNV prevede l'obbligo del loro mantenimento di un'adeguata manutenzione recuperando nel possibile la struttura costruttiva originaria (soletta in legno, apertura ad arco dell'accesso ecc.).

#### **5.1.7 Le corti (*retino color arancione* , Art. 35)**

Le corti nel nucleo di Bedigliora si limitano a pochi esempi, ciò nonostante si ritiene importante che siano tutelati.

In particolare, indipendentemente della natura fondiaria, si dovrà concorrere a rendere unitario l'aspetto dello spazio a corte con il controllo altimetrico della superficie, la tecnica di posa e il disegno della pavimentazione.



## 5.2 Piano di arredo (1:500)

Il Piano di arredo in scala 1:500 è parte complementare al piano di edificabilità e ne specifica le indicazioni di arredo.

A titolo introduttivo si segnala che gli elementi oggetto di questo piano sono così suddivisi:

- Limite del PPNV
- Superficie edificabile vincolata
- Aree di arredo
  - terrazzi e giardini rialzati (airali)
  - orti e giardini
- Altri elementi singoli da valorizzare
  - alberature protette
  - fontane
  - muri di cinta (per corti e giardini) / muri a secco
  - pavimentazione in asfalto
  - pavimentazione in ciottoli
  - pavimentazione in dadi
  - lastricato in granito
- Punti panoramici

### 5.2.1 Terrazze e giardini rialzati (*retino puntinato verde*, Art. 36)

Un obiettivo del PPNV è di salvaguardare le terrazze e i giardini rialzati, poiché la maggior parte è la testimonianza di quegli spazi verdi che alle origini servivano per il lavoro agricolo o per il ricovero del bestiame ed erano chiamati “airali”. Oggi questi spazi aperti sono importanti non solo per il loro valore storico, ma anche perché formano degli ambienti luminosi e di respiro all’interno della struttura compatta del nucleo che in tal modo si arricchisce di elementi particolari.

Si fa notare che l’inventario ICONOS (elenco dei giardini storici della Svizzera) ha individuato un solo oggetto all’interno del nucleo e, in particolare, lo spazio aperto sul mapp. 203.

### 5.2.2 Alberature da proteggere (Art. 37)

Nel PPNV è ripreso un’albero già protetto nel vigente PR conformemente all’art. 12 NAPR. Si tratta di un ulivo (AP 6) che si trova sul giardino rialzato (fmn. 281).

### 5.2.3 Orti e giardini (Art. 38)

Gli orti e i giardini sono quegli spazi aperti e verdi esterni al nucleo. Queste superfici vanno mantenute libere da nuove edificazioni (principali e accessorie); è concesso il mantenimento di costruzioni accessorie esistenti di tipo tradizionale. La vegetazione esistente va curata convenientemente; sono vietate le siepi per mantenere la continuità visiva di questi spazi aperti.



#### 5.2.4 Muri di cinta e di sostegno (Art. 39)

I muri di cinta, divisori, di sostegno e le recinzioni fisse esistenti (sono escluse le reti) non possono essere modificati. Se parzialmente deteriorati devono essere ricostituiti con i medesimi materiali e la medesima tecnica costruttiva. Se ciò non fosse integralmente possibile per ragioni statiche (muri di sostegno in particolare) l'aspetto delle superfici visibili deve comunque restituire la continuità con quelle adiacenti (nuova struttura rivestita).

Di principio l'altezza dei muri va riferita all'ambiente dei singoli vicoli e alla morfologia del terreno; in particolare, a valle dei vicoli, i muri non possono oltrepassare l'altezza di un muretto, ciò visto dal lato del percorso, mentre i muri a monte dei vicoli si adeguano alle altimetrie esistenti del terreno sistemato.

#### 5.2.5 Pavimentazioni e arredo (Art. 40)

Vale il principio di ottenere una pavimentazione uniforme. La posa di altri elementi di arredo presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'insieme.

Le pavimentazioni vanno eseguite con i materiali indicati nel piano di arredo.

In piazza S. Rocco è prevista una nuova pavimentazione in lastre di granito.

In particolare si propone di mantenere l'acciottolato quale pavimentazione di tutti i vicoli, aggiungendo un passaggio centrale con lastre di granito, laddove il passaggio è sufficientemente largo, e di estendere questa sistemazione anche prima dell'entrata da est, che necessita di un riordino come si può vedere anche nella successiva immagine.



Immagine: Entrata est, febbraio 2011

#### 5.2.6 Pavimentazioni e arredo (Art. 41)

Le fontane e le aree circostanti devono essere salvaguardate. Per accentuare la funzione di luogo di incontro degli spazi circostanti è possibile posizionare nei loro pressi delle panchine fisse.

#### 5.2.7 Punti panoramici (Art. 42)

Fanno stato le prescrizioni generali dell'art. 18 NAPR.



## 5.3 Proposte normative

### 5.3.1 Impostazione generale

Le proposte pianificatorie, contenute nel Piano di edificabilità e nel Piano di arredo, e i vincoli edificatori fissati nelle Normative di applicazione NA-PPNV perseguono l'obiettivo di conservazione e anche quello di promuovere la rivitalizzazione del nucleo, ponderando caso per caso le scelte di salvaguardia con le singole esigenze di nuovo utilizzo.

I principi pianificatori riportati conseguentemente nella regolamentazione normativa qui proposta, sono stati descritti nel capitolo precedente, motivo per cui per i dettagli delle prescrizioni edilizie si fa riferimento ai contenuti del rispettivo nuovo articolo, rinunciando ad una descrizione che porterebbe ad una pressoché totale ricopiatura di quanto contenuto nell'articolo in questione. Di seguito ci si soffermerà unicamente su alcuni aspetti particolari del nucleo di Bedigliora.

Anzitutto è utile evidenziare che il nuovo assetto normativo proposto presenta una struttura con 5 parti principali:

- I DISPOSIZIONI GENERALI
- II DESTINAZIONI
- III INTERVENTI EDILIZI
  - A) Principi generali
  - B) Prescrizioni particolari per le facciate
  - C) Prescrizioni particolari per i tetti
  - D) Prescrizioni particolari per le sistemazioni esterne
- IV ARREDO DEGLI SPAZI PUBBLICI
- V ALTRE PRESCRIZIONI

La III. Parte è suddivisa a sua volta in quattro sottocapitoli, lett. A)-D). Questa articolazione rispecchia il concetto del PPNV e dello sviluppo insediativo del nucleo di Bedigliora, particolare nel suo genere.

Nella lettera A), sono definite le categorie di edifici e relativi principi d'intervento. Partendo dal presupposto, che tutti gli stabili sono da conservare, le categorie di edifici indicano quali sono le eccezioni dove è auspicata la riedificazione, o addirittura l'allontanamento, per poter valorizzare la struttura compatta del nucleo. Considerato che gli stabili sono caratterizzati da dettagli architettonici e costruttivi pressoché medesimi, il PPNV tratta tali prescrizioni genericamente alle lett. B) e C), in quanto sono applicabili a tutte le categorie di edifici, comprese le poche nuove costruzioni ammesse, per le quali sono state delimitate delle superfici edificabili vincolanti. Le prescrizioni particolari relative alle sistemazioni esterne sulle aree private - v. lett. D) – completano le normative relative agli interventi edilizi ammessi.

Sono elencate di seguito le modifiche apportate a seguito dell'EP-DT:

- art. 4 cpv. 2 : la necessità del rilievo fotografico degli spazi interni ed esterni è stata estesa anche alle aree di contorno, quindi agli immediati dintorni;
- art. 4 cpv. 3 : Considerato il valore storico del nucleo, il PPNV stabilisce che il Municipio nomina all'inizio di ogni quadriennio la Commissione Nucleo, che sarà composta dal Capo Dicastero, dal tecnico comunale e da un architetto o urbanista.

I compiti della Commissione sono:



- fornire la consulenza ai cittadini e ai progettisti durante la progettazione e
  - fornire la consulenza al Municipio in materia architettonica e urbanistica per tutti gli interventi all'interno del perimetro PPNV;
- art. 13 cpv. 2: sono completati i disposti normativi aggiungendo alla fine del secondo paragrafo “.. e l'equilibrio complessivo del disegno di facciata, nel rispetto del rapporto pieni-vuoti tradizionale”;
- art. 16 cpv. I : Il Municipio non ritiene opportuno specificare le distanze minime che la chiusura vetrata dovrà mantenere dal filo interno della facciata, ma conferma la sua proposta di definire i principi, secondo i quali se si tratta di una loggia in pietra la chiusura deve essere arretrata, almeno, al filo interno della struttura portante, mentre se s'interviene in logge di legno essa deve distare come minimo di ml 1.10 dallo stesso filo.

Il suggerimento di vietare la posa di parapetti in vetro è stato accolto modificando la lettera c);

- art. 17 cpv.2: è scritto in modo esplicito il divieto di balconi in cemento, richiesto dal DT;
- art. 19 : i suggerimenti del DT sono stati accolti ed è stato precisato quanto segue:
- “Gli edifici con muratura a secco o a rasa pietra, qualificanti il nucleo, devono di principio conservare tale caratteristica”;
  - “Di principio non sono ammesse le coibentazioni esterne. Eccezionalmente, esse possono essere ammesse solo sulle facciate non prospicienti l'area pubblica, ciò a condizione di rispettare l'uniformità con le facciate contigue e senza compromettere elementi architettonici qualificanti l'edificio e le adiacenze”;
- art. 21 : In merito ai serramenti in metallo il Municipio ha voluto precisare che essi devono presentare un profilo il più sottile possibile e proporre, in caso di ampie aperture, un numero di montanti limitato al minimo indispensabile.

Oltre a ciò è stata stralciata dalla normativa la possibilità di posare gelosie in PVC come suggerito dal DT.

- art. 39 cpv. 2 e 3 : in base alle osservazioni del DT è stato precisato quanto segue:
- sui muri di cinta è ammessa la posa di recinzioni leggere. Se situata a valle del vicolo, il muro di cinta e la recinzione sovrastante non possono oltrepassare l'altezza complessiva di 1m misurata sul lato dell'area pubblica;
  - gli orti e i giardini, situati nella fascia esterna del nucleo, possono essere recintati solo con strutture leggere semplici (ringhiere o reti metalliche) fino ad un'altezza massima di 1m.

Oltre alle modifiche sopra descritte anche all'art. 5 cpv. I, che ammette le costruzioni di carattere prevalentemente residenziale primario, è stato precisato che valgono le eccezioni conformi all'Ordinanza federale sulle residenze secondarie.

Inoltre, il Consiglio Comunale ha precisato alcune prescrizioni normative, segnatamente:

- all'art. 4 aggiungendo un nuovo cpv. 3 che permette di presentare un'istanza edilizia in forma più modesta, nel caso in cui l'intervento previsto sia di portata minore;
- all'art. 7 cpv. I, aggiungendo delle prescrizioni particolari per un recupero estetico in relazione alle autorimesse ai mappali 278 e 279;
- all'art. 13 cpv. 5 lit. b) stralciando il cemento liscio dai materiali ammessi per davanzali e soglie;
- all'art. 45 cpv. 4 semplificando il riferimento all'Ordinanza sui posteggi.



### 5.3.2 Prescrizioni particolari – esempi

#### Facciate di particolare valore storico (Art. 6 cpv. I)

Come già descritto nel cap. 5.1.1., a seguito dell'EP-DT, è stata aggiunta una disposizione conformemente alla quale per le facciate di particolare valore storico è richiesta la conservazione e il ripristino della situazione originale, per quanto attiene alla struttura, le decorazioni o altre parti o componenti caratteristiche. Si tratta in particolare delle facciate di Villa Paradiso (fmn. 193), casa con decorazioni (fmn. 194), Casa Alberti (fmn. 88, 1982, 1983) e la casa al mapp. 207.



Immagine: da sinistra Villa Paradiso (fmn 193), casa con decorazioni fmn 194, Casa fmn 207, casa Alberti (fmn 88, 1982, 1983), giugno 2009

#### Aperture ad arco (Art. 15)

Le aperture ad arco possono essere doppie o triple e sostenute da colonne in granito. Quasi tutti gli esempi sono stati manomessi, eccetto il caso dell'edificio sul mapp. 113 che è stato oggetto di un restauro di qualità. Laddove questo elemento architettonico è stato manomesso, il PPNV prevede l'obbligo di ripristinare l'apertura ad arco conformemente alle disposizioni di dettaglio definite nell'art. 15 NAPP.

In particolare le chiusure con serramenti sono ammesse, ma sono da posare all'interno e distanziate dalle strutture perimetrali tanto da rendere evidente l'autonomia dei due elementi architettonici, analogamente all'intervento curato che è stato citato ed è raffigurato nell'immagine sottostante.



Immagine: A sinistra es. di dettaglio curato (fmn 113) e a destra apertura conservata in buono stato (fmn 131), giugno 2009



Immagine: Esempi di aperture ad archi manomesse (fmn 145 e 131), giugno 2009

### Balconi (Art. 17)

Un obiettivo del PPNV è di evitare l'ulteriore aggiunta di balconi sul fronte meridionale del nucleo che rischia di snaturare il paesaggio delle edificazioni a schiera molto alte e visibili dal percorso più basso, situato ai piedi della fascia degli orti.

In particolare la nuova normativa stabilisce che il mantenimento dei balconi esistenti o l'aggiunta di nuovi possono essere eccezionalmente ammessi su un edificio se dal profilo estetico rispettano l'architettura della facciata e il fronte compatto composto dagli edifici costruiti ivi in contiguità. Quindi il Municipio può imporre nell'ambito di una procedura edilizia la sistemazione o la demolizione dei balconi esistenti.

Ecco di seguito le immagini di alcuni esempi problematici:

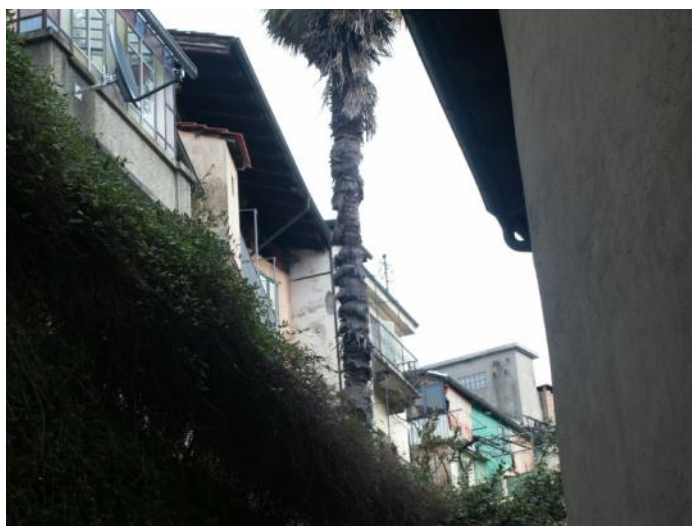




Immagine: Esempi di balconi problematici, febbraio 2003 e giugno 2009

Nelle immagini sottostanti sono indicati alcuni esempi di balconi che sono stati ben inseriti:



Immagine: Esempi di balconi problematici, eccetto quelli dell'ultima fila, febbraio 2003 e giugno 2009



### **Muratura tradizionale e intonaco civile delle facciate (Art. 19)**

Tutte le costruzioni esistenti, da riattare o trasformare, conformemente al PPNV possono essere:

- completamente rivestite dalla gronda allo zoccolo con intonaco civile in seguito tinteggiato. A tutela della particolare muratura delle facciate, gli intonaci non devono in ogni caso normalizzare l'irregolarità delle mura che devono mantenere il loro profilo arcuato;
- in murature a secco, a rasapietra o a giunti cementati, ma non stillati;
- devono essere completamente rivestite le facciate miste composte in muratura a secco con tamponamenti in laterizio.

Gli elementi strutturali, di delimitazione o commemorativi (archi, architravi, cornici ecc.) realizzati in pietra o in laterizio devono essere mantenuti. Ciò significa che l'eventuale impiego del cappotto esterno può essere eccezionalmente concesso nei casi in cui le caratteristiche delle facciate non risultino alterate, come nell'esempio illustrato nella successiva fotografia.



Immagine: Esempi di balconi problematici, giugno 2009 e febbraio 2011

### **Copertura delle porte d'entrata (Art. 29)**

Esistono alcune porte d'entrata che sono state protette da una copertura, come nei seguenti esempi.



Immagine: Esempi di pensiline problematiche, giugno 2009 e febbraio 2011



Alcuni di questi interventi non si inseriscono adeguatamente nell'insieme della facciata. Per soddisfare questo bisogno e per garantire una maggiore cura nella scelta del dettaglio costruttivo, il PPNV prevede delle disposizioni specifiche per questa problematica.

In particolare la nuova normativa stabilisce che le porte d'entrata possono essere coperte da un piccolo balcone situato sopra al primo piano in asse con l'entrata ed eccezionalmente anche da una struttura metallica leggera con pannello di vetro e solo nel caso che non si affacci direttamente su un passaggio e a condizione che si inserisca bene nella facciata.



## 6 ADEGUAMENTO DEGLI ATTI DEL PR GENERALE

Per coordinare debitamente le nuove prescrizioni e gli atti grafici del PPNV, occorre apportare un certo numero di modifiche formali al PR generale vigente. Queste modifiche sono descritte nel rapporto di pianificazione sulle “Varianti 2013” al PR generale e nel relativo piano esposti in forma separata e con procedura che sarà svolta in parallelo a quella del PPNV.

## 7 ALTRE COMPONENTI DEL PPNV

Per quanto attiene la contenibilità del comparto oggetto di PPNV si consideri che la superficie edificabile in zona NV ammonta ora a 2.06 ha. Il PR vigente indica una contenibilità complessiva di 190 unità insediative, senza precisarne la suddivisione, ciò su 1.88 ha allora in zona edificabile. La maggior superficie edificabile dell'attuale proposta pianificatoria non è rilevante, dato che le differenze nelle possibilità di edificazione ex-novo sono minime rispetto al PR vigente. Occorre perciò concentrarsi sulla situazione attuale della popolazione nel nucleo e sui possibili sviluppi futuri per inquadrare la contenibilità del nucleo. Nell'ambito dell'indagine effettuata nel 2004 riguardante il calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo sono state censite ca. 70 residenze primarie in corrispondenza di ca. 170 abitanti e ca. 45 residenze secondarie e corrispondenti ca. 140 posti letto; le attività commerciali erano di entità trascurabile. In questi ultimi anni la situazione non è mutata in modo significativo. Quale ipotesi di sviluppo per i prossimi 15 anni è stato quindi assunto un incremento massimo dei valori attuali del 20% ca., da cui ca. 200 abitanti e ca. 170 posti turistici, per una contenibilità complessiva di ca. 370 Ui.

Fatte le debite verifiche e ponderazioni, per motivi di semplicità e di chiarezza nella visione d'assieme, si propone di non prevedere per il PPNV uno specifico Piano delle zone risp. Piano del traffico e AP-EP come pure Piano indicativo dei servizi tecnologici, facendo riferimento ai rispettivi atti del PR generale. Questo aspetto è debitamente considerato nelle Variante d'adeguamento di cui si è appena detto.

Il programma di realizzazione del PR viene adattato in funzione delle presenti proposte del PPNV (v. anche Varianti di adeguamento del PR in corso con procedura in parallelo).

Le opere specifiche al PPNV ed i relativi costi indicativi per la loro realizzazione sono:

Autosilo *	fr. ca.	1.5 mio.
Arredo piazza S. Rocco (ca. 600 mq x 500.-)	fr. ca.	0.3 mio.
Interventi di arredo diversi **	fr. ca.	1.4 mio.
AP6 – Giardino pubblico ***	fr. ca.	0.5 mio.
Tutela dei beni culturali d'interesse locale	fr. ca.	0.2 mio.

**Onere lordo a carico del Comune fr. ca. 3.9 mio.**

\* 60 posti x 25'000.- (tenuto conto che una parte sarà collocata sul tetto in forma aperta)

\*\* importo indicativo per l'arredo dei vicoli del nucleo, compresa l'entrata lato est dello stesso (inserimento di una fascia centrale in granito e ripristino acciottolato sulle aree indicate nel piano d'arredo): ca. 3'400 mq a fr. 400.-/mq

\*\*\* acquisto fmn. 124 e 118p, formazione accesso diretto dalla piazza e arredo ad area di gioco e di svago



Per l'intervento principale, la realizzazione dell'autosilo, il Municipio presuppone una sua messa in opera al momento in cui si potrà assicurare un elevato grado di autofinanziamento (in part. futuri utenti). Il Municipio farà in modo di coinvolgere anche enti terzi nel cofinanziamento delle summenzionate opere, in particolare quale sostegno alla valorizzazione urbanistica del nucleo nel suo complesso.

I diversi interventi potranno e dovranno essere ripartiti sull'usuale quindicennio di attuazione del PP in funzione dei futuri interventi sulle sottostrutture e diluendoli secondo le disponibilità finanziarie del Comune. A queste condizioni il Municipio ritiene che il programma di realizzazione del PP può essere ritenuto sopportabile per il Comune.

Per quanto attiene la coordinazione del PP con il PR in vigore si fa riferimento al Cap. 6 ed al pacchetto di Varianti del PR generale presentate in uno specifico incarto.

Il presente rapporto di pianificazione è la componente che, giusta l'art. 27 LALPT, “*espone il riassunto delle analisi, l'elenco dei problemi e degli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore*“. Esso fornisce le indicazioni necessarie a comprendere le motivazioni, l'impostazione e l'esecuzione del presente PP.

## ELENCO DOCUMENTI DEL “PP NUCLEO”

### ATTI DI PR

- Cfr. elenco dettagliato nella pagina d'intestazione degli atti

### Documenti di riferimento

- Decisione del Consiglio di Stato no. 2820 del 15.04.1992 (e successive: v. Cap. 1.2)
- ISOS, Insediamenti di importanza nazionale, TI – Vol. I Mendrisiotto, autunno 2005
- “Architettura rurale del Medioevo lombardo - Bedigliora: un ”ricetto” di età viscontea ? / “Silvana Ghigonetto / Bedigliora 2006
- Documentazione fotografica (rilievi propri, sul CD allegato agli atti)
- Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 21.12.2012



**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

Bellinzona /Airolo, 12.09.2014

Francesca Pedrina

Fabio Pedrina

FP/FBP/mc

Pagina certificazione pianificatori.doc

**francesca pedrina**

architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**

economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu