

---

# **Piano regolatore di Sonvico**

Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino

## **Relazione di pianificazione**

giugno 2001 / doc. no. 255.105

---

Studio architetti  
Thomas Meyer + Stefano Valenti  
Dipl. SIA / OTIA  
Via F. Soldati, 6830 Chiasso

# INDICE

Premessa .....	pag. 2
1. Definizione dell'area .....	pag. 3
2. Obiettivi, considerazioni di ordine generale .....	pag. 4
3. Considerazioni particolari e criteri d'intervento .....	pag. 6
4. Bilancio delle superfici .....	pag. 8

## Allegati grafici

- Nucleo di Sonvico piano delle edificabilità
- Nucleo di Dino piano delle edificabilità
- Nucleo di Sonvico piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici
- Nucleo di Dino piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici
- Nucleo di Sonvico e Dino piano del traffico e piano delle costruzioni e attrezzature pubbliche

## Tabelle

- Elenco degli oggetti di interesse storico, artistico e ambientale

## Abbreviazioni

LALPT	Legge cantonale di applicazione della LPT (23.5.1990)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22.6.1979)
NAPPN	Norme di attuazione del piano particolareggiato
PPN	Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino
PR	Piano regolatore comunale

## Premessa

Le indagini conoscitive e i criteri di impostazione che hanno portato all'elaborazione del Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino (PPN) sono stati illustrati nella relazione 1996<sup>1</sup> e presentati alla popolazione del Comune nel corso della riunione informativa tenutasi il 24 novembre 1999.

Successivamente il progetto è stato completato<sup>2</sup> e sottoposto all'esame preliminare del Dipartimento del territorio, secondo la procedura stabilita nella legge cantonale di applicazione della LPT.

Nel suo preavviso del 4 dicembre 2000 il Dipartimento *ribadisce innanzitutto come la volontà manifestata dal Municipio di elaborare un documento pianificatorio di dettaglio attento alle peculiarità del proprio territorio, segnatamente dei nuclei storici, vada incoraggiata e sostenuta. Il documento all'esame ha pure permesso di evidenziare come le ipotesi e le modalità sin qui elaborate dal Municipio si dimostrino in linea generale corrette ed adatte alle fattispecie. Il presente esame ha pure permesso al Dipartimento di fornire al Municipio alcune indicazioni e suggerimenti, il più possibile completi, affinché questi possa operare le proprie valutazioni per poi approntare l'affinamento dello strumento pianificatorio comunale con misure efficaci e di esaustiva applicazione da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo<sup>3</sup>.*

Le osservazioni dei servizi cantonali riprese nel rapporto del Dipartimento sono state attentamente valutate e integrate nella presente versione aggiornata del progetto di pianificazione, insieme ad altre indicazioni e richieste avanzate da vari interessati nell'ambito della procedura d'informazione.

Rispetto al progetto preliminare del novembre 1999 sono stati esaminati anche altri contenuti e aspetti che completano i dispositivi dello strumento pianificatorio; tra questi citiamo il nuovo piano del traffico relativo all'area del PPN.

---

<sup>1</sup> Rapporto preliminare d'indagine e di valutazione della situazione (30 agosto 1996).

<sup>2</sup> Relazione preliminare di pianificazione 255.104, novembre 1999.

Norme di attuazione 255.103, novembre 1999.

Piani 1 : 500 (edizione novembre 1999).

<sup>3</sup> Dipartimento del territorio, Esame preliminare del Piano particolareggiato dei nuclei di Sonvico e Dino, 4 dicembre 2000, pag. 15.

# 1. Definizione dell'area

Rispetto alle intenzioni iniziali del Piano regolatore, che limitavano lo studio del piano particolareggiato all'area del nucleo storico di Sonvico<sup>4</sup> il comprensorio interessato dalla nuova pianificazione si è vieppiù allargato, coinvolgendo anche l'insediamento tradizionale di Dino e alcune aree sul contorno di entrambi gli aggregati.

Questo ampliamento dell'area studio si è reso necessario in seguito ad una rilettura dell'impianto urbanistico e della struttura edificata che appartengono al nucleo tradizionale e inoltre dalla decisione di voler prestare particolare attenzione anche alle zone di correlazione che racchiudono gli insediamenti originari. Queste aree costituiscono infatti una zona di cuscinetto con il vicino comprensorio di sviluppo insediativo e sono state oggetto di qualificati interventi nel periodo a cavallo dei due passati secoli.

Una riedificazione degli azzonamenti è stata proposta anche all'interno dell'area di pianificazione, in particolare attraverso l'ampliamento delle zone di nucleo. La scelta è stata dettata dalla necessità di aver voluto elaborare normative più specifiche rispetto al piano antecedente per i singoli comparti edilizi, allo scopo di ricomporre l'omogeneità della loro immagine.

L'area di pianificazione particolareggiata è richiamata nel PR (variante maggio 2001); essa è indicata nei piani di dettaglio in scala 1 : 500 e disciplinata da specifiche normative (NAPPN).

Per quanto concerne la natura e lo scopo del piano particolareggiato richiamiamo il testo dell'art. 54 LALPT<sup>5</sup> che così recita:

- 1. Il piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistico o socio-economica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono.*
- 2. Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale.*

Le norme di attuazione del PR di Sonvico (art. 41bis) stabiliscono la base legale per l'istituzione di un piano particolareggiato avente per scopo il disciplinamento delle attività che incidono sull'uso del territorio comprendente i due nuclei tradizionali.

<sup>4</sup> Piano regolatore di Sonvico, Norme di attuazione novembre 1979, art. 34.

<sup>5</sup> Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (del 13 novembre 1990).

## 2. Obiettivi, considerazioni di ordine generale

Le peculiarità di maggiore interesse urbanistico ed ambientale del nucleo tradizionale di Sonvico, riconosciuto come insediamento d'importanza nazionale, risiedono nella sua qualità spaziale *“data dalla particolare disposizione degli edifici, aggregati in piccoli isolati di forma irregolare e dalla singolare configurazione del sistema viario interno articolato in percorsi pedonali collegati da un labirinto di stretti vicoli, scalinate e passaggi porticati”*<sup>6</sup>.

Situazioni di un certo pregio ambientale possono essere rintracciate anche nel contesto del nucleo di Dino, il cui impianto urbanistico originario è stato però snaturato dall'ampliamento della strada cantonale.

La sostanza edilizia dei due nuclei è rappresentata da edifici generalmente sviluppati su 3 piani, con facciate dal disegno semplice, in qualche caso arricchite da portali e finestre incorniciate in pietra o da rare decorazioni. Con l'esclusione di alcune costruzioni dalle caratteristiche architettoniche ben definite si può affermare che il tessuto storico assume un'importanza soprattutto per l'omogeneità dei suoi fronti, la compattezza delle volumetrie e l'equilibrio generale dei disegni di facciata e delle geometrie dei tetti. Nel corso del tempo il carattere originario delle preesistenze ha subito varie modifiche, come attestano antiche chiusure e alterazioni di aperture ancora leggibili in facciata. Ma il fenomeno di sostituzione e di attenuamento dello specifico aspetto di località e dei punti di riferimento ambientale dei due nuclei è da imputare principalmente alla spinta edilizia in atto da una ventina d'anni, che provoca la graduale e indistinta trasformazione di strutture e di spazi liberi.

L'obiettivo principale del PPN risiede quindi nella graduazione e nella diversificazione delle misure per la tutela degli elementi emergenti, considerati per la valorizzazione del contesto ambientale ed architettonico dei nuclei. Con l'affinamento degli strumenti di protezione proposti, il Piano favorisce nel contempo anche la progettualità e la ricerca di nuovi valori per quelle parti del tessuto insediativo che necessitano di una riqualificazione.

In altre parole si può concludere che la pianificazione particolareggiata ha come finalità la messa in pratica di sinergie che consentano di raggiungere un accettabile equilibrio tra gli obiettivi di tutela degli elementi emergenti e la trasformazione di strutture edilizie per future esigenze insediative.

A questo proposito il PPN introduce diversi dispositivi di pianificazione, precisati nelle norme di attuazione e nei seguenti piani:

### **Piano delle edificabilità**

Stabilisce le categorie di edifici che appartengono al contesto del nucleo di villaggio, la delimitazione della zona di completamento del nucleo e della zona per costruzioni e attrezzature pubbliche.

<sup>6</sup> Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) scheda TI 05 Sonvico, novembre 1990.

## **Piano delle protezioni e degli interventi negli spazi pubblici**

Localizza e delimita gli elementi e gli ambienti di valore storico e culturale da tutelare. Indica i tracciati stradali e le piazze da sistemare con pavimentazione pregiata.

## **Piano del traffico e piano delle attrezzature e costruzioni pubbliche**

Stabilisce la funzione delle infrastrutture viarie e localizza i fondi destinati a contenuti di interesse pubblico.

### 3. Considerazioni particolari e criteri d'intervento

#### a) Edificabilità

Con il piano particolareggiato le possibilità di intervento edilizio sono differenziate a dipendenza del tipo di vincolo stabilito per la tutela dell'edificio e del suo contesto ambientale.

*Nv, zona del nucleo di villaggio*

All'interno di questa zona si distinguono le seguenti 4 categorie di edifici:

- edifici soggetti a restauro architettonico, che presentano indiscussi pregi artistici, storici e culturali e che sono quindi segnalati come beni culturali vincolati a protezione integrale (restauro);
- edifici soggetti a risanamento conservativo, per i quali la salvaguardia si esplica attraverso il rispetto dell'esistente impianto planovolumetrico e in generale della composizione delle facciate e della geometria dei tetti;
- edifici soggetti a risanamento generale, ristrutturabili con ampliamenti di volume e ricomposizione del disegno di facciata;
- edifici e comparti con prescrizioni particolari, recuperabili per nuovi contenuti abitativi anche attraverso una loro riedificazione o sostituzione con nuovi fabbricati.

*Cn, Zona di completamento del nucleo*

Per questi fondi, già inseriti in zona Re nel PR in vigore, il nuovo azionamento comporta una più attenta edificazione nel rispetto generale degli obiettivi di tutela del nucleo. Usufruiscono però di condizioni più favorevoli (sfruttamento, altezze, distanze da confine) nei confronti delle disposizioni stabilite per la loro antecedente zona edificabile.

#### b) Beni culturali e oggetti di interesse storico, artistico e ambientale

L'inventario dei beni culturali di interesse cantonale e locale è stato completato con i risultati dei rilievi eseguiti dal Servizio inventario dell'Ufficio beni culturali nell'ambito dell'esame preliminare del Dipartimento.

Il PPN segnala anche diversi oggetti sottoposti a protezione generale quali passaggi porticati e scalinate; inoltre sono annotati con un cerchietto nero gli elementi inventariati nella scheda allegata alla presente relazione.

### **c) Spazi aperti**

Gli spazi aperti privati (giardini, cortili, ecc.) e pubblici (piazze, vicoli, sagrati, ecc.) costituiscono importanti riferimenti per la qualità ambientale dei contesti edificati. Sono segnalate le aree più pregevoli per l'aspetto di località dei nuclei, che sono da proteggere.

Anche alcuni fronti edificati che delimitano questi spazi e facciate di edifici isolati sono evidenziati in quanto ritenuti degni di protezione.

### **d) Punti di vista**

Sono indicati due punti di vista che permettono di cogliere squarci panoramici dal ciglio della strada cantonale sui tetti del nucleo di Sonvico.

La protezione dei canali visivi implica la loro inedificabilità e ostruzione con piante d'alto fusto. Per i fondi così vincolati l'art. 21 NAPPN concede, come misura compensativa, condizioni particolari per l'edificazione.

### **e) Commissione del nucleo**

Le disposizioni edilizie stabilite attraverso le norme di attuazione del PPN consentono agli interessati di usufruire comunque di un apprezzabile margine d'interpretazione per la progettazione di aspetti legati alla trasformazione e alla sostituzione della sostanza edilizia.

Questo margine di precisazione per i dettagli d'intervento è da valutare positivamente, poiché conferisce un certo grado di flessibilità allo strumentario della pianificazione particolareggiata.

Allo scopo di facilitare l'informazione agli interessati e per esaminare preliminarmente la compatibilità delle scelte progettuali con le finalità del PPN, in particolare nel caso di interventi più complessi, il Piano prevede l'istituzione di una Commissione municipale consultiva.

#### 4. Bilancio delle superfici

La superficie totale del PPN è di mq. 72'688, di questi il 77,2% interessano il comprensorio che include il nucleo di Sonvico.

All'interno del piano circa il 42% della superficie totale è attribuito alla zona del nucleo di villaggio, le aree di completamento rappresentano il 21%, mentre quelle riservate ad attrezzature e costruzioni pubbliche costituiscono il 9%. Strade, vicoli e piazze raggiungono una quota del 28%, come risulta dal seguente specchio:

	Sonvico mq.	Dino mq.	Totale mq.
Nv, zona nucleo	23'395	7'128	30'523
Cn, zona completamento	13'590	1'689	15'279
APEP, zona attrezzature e costruzioni pubbliche	5'145	1'685	6'830
Strade, vicoli, piazze	13'971	6'085	20'056
Totale	56'101	16'587	72'688

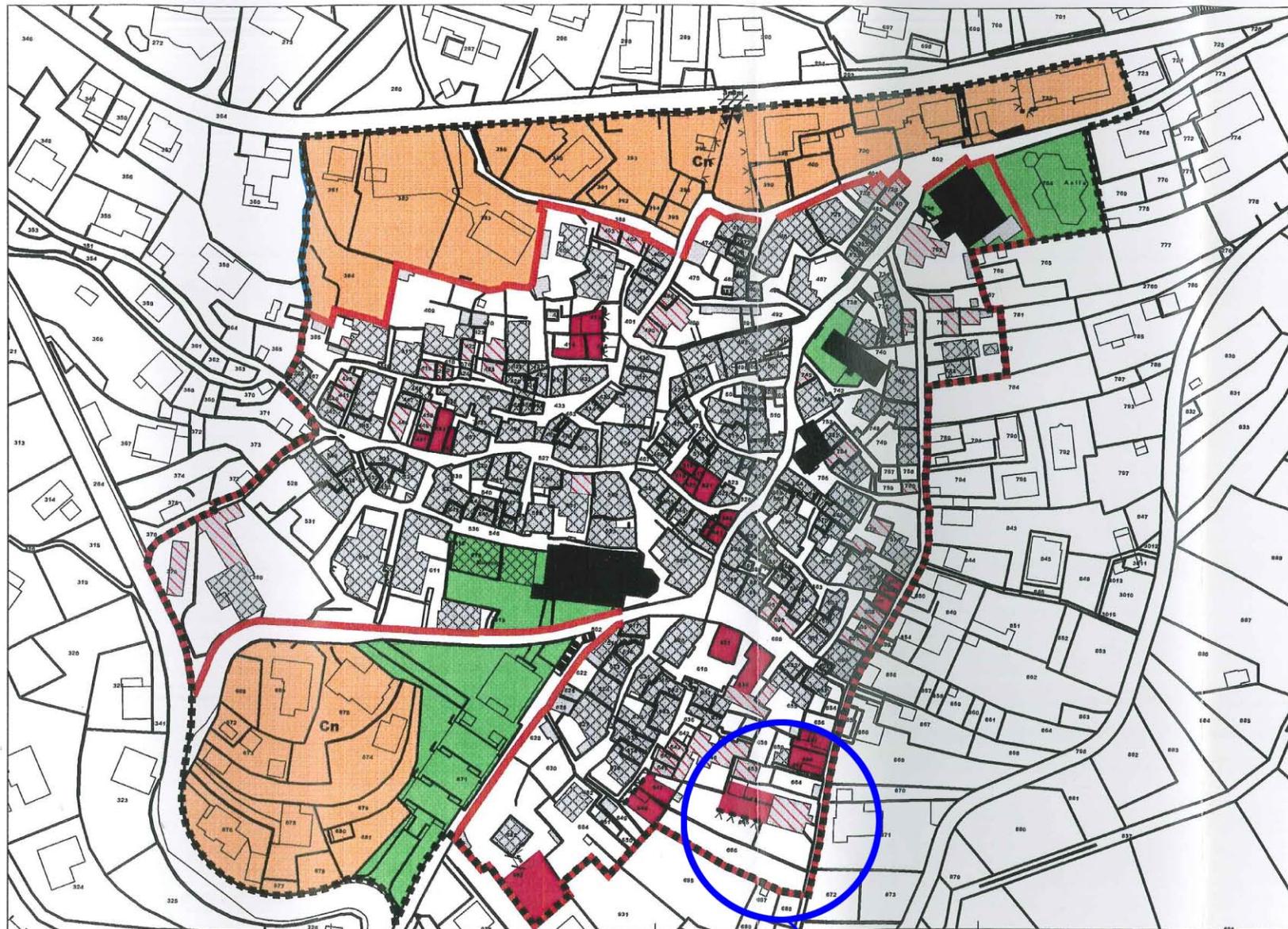
PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI SONVICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

NUCLEO DI SONVICO  
PIANO DELLE EDIFICABILITÀ



GIUGNO 2001



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  PERIMETRO ZONA DEL NUCLEO DI VILLAGGIO
-  ZONA DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO
-  ZONA PER COSTRUCIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE
-  EDIFICI SOGGETTI A RESTAURI ARCHITETTONICI (art. 14 NAPPR)
-  EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA (art. 15 NAPPR)
-  EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE GENERALE (art. 16 NAPPR)
-  EDIFICI E COMPARTI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI (art. 17 NAPPR)
-  COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONA RV
-  LINEA DI ARRETRAMENTO
-  LINEA DI COSTRUZIONE

Vedi variante  
approvata 28.04.2008

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI SONVICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

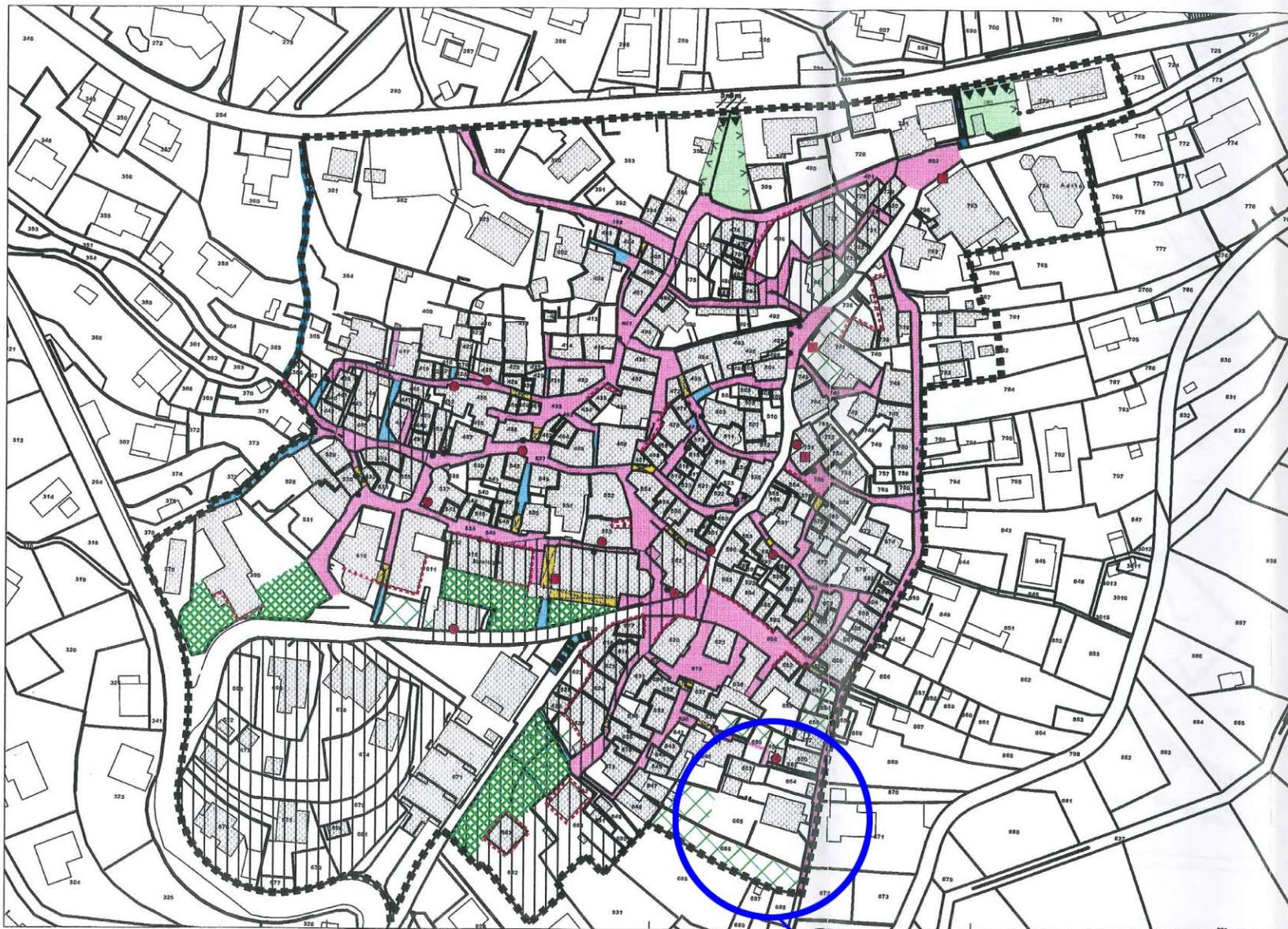
NUCLEO DI DINO  
PIANO DELLE EDIFICABILITÀ



GIUGNO 2001



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  PERIMETRO ZONA DEL NUCLEO DI VILLAGGIO
-  ZONA DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO
-  ZONA PER COSTRUZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE
-  EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO ARCHITETTONICO (art. 14 NAPPN)
-  EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 15 NAPPN)
-  EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO GENERALE (art. 16 NAPPN)
-  EDIFICI E COMPARTI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI (art. 17 NAPPN)
-  COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONA IV
-  LINEA DI ARRETRAMENTO
-  LINEA DI COSTRUZIONE



PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI SONVICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

NUCLEO DI SONVICO

PIANO DELLE PROTEZIONI E DEGLI INTERVENTI  
NEGLI SPAZI PUBBLICI



GIUGNO 2001

-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
-  AREA LIBERA DI VALORE AMBIENTALE
-  BENE CULTURALE DI INTERESSE CANTONALE
-  BENE CULTURALE DI INTERESSE LOCALE
-  OGGETTO DI INTERESSE STORICO, ARBITRICO E AMBIENTALE
-  ANDIRO, PASSAGGIO PORCICATO DA TUFELARE
-  FACCIATA DA TUFELARE
-  PUNTO DI VISTA
-  SETTORE DI PROIEZIONE DEL PUNTO DI VISTA
-  SCALINATE E COLLEGAMENTI VERTICALI
-  STRADE E VICOLI CON PAVIMENTAZIONE PREGIATA

Vedi variante  
approvata 28.04.2008

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI SONVICO

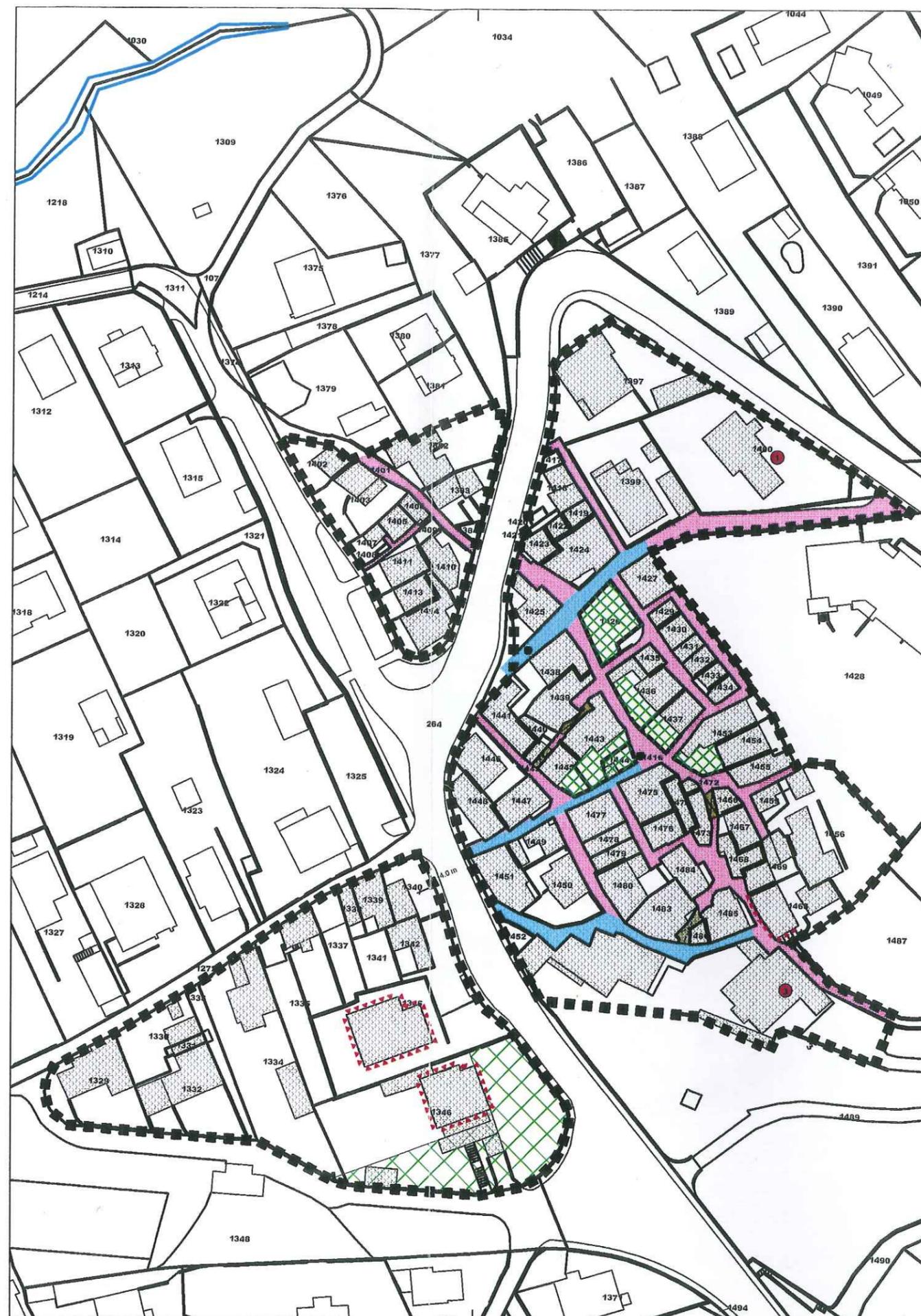
PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

**NUCLEO DI DINO**

PIANO DELLE PROTEZIONI E DEGLI INTERVENTI  
NEGLI SPAZI PUBBLICI



GIUGNO 2001



-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  AREA LIBERA DI VALORE AMBIENTALE
-  BENE CULTURALE DI INTERESSE LOCALE
-  OGGETTO DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE
-  ANDITO, PASSAGGIO PORTICATO DA TUTELARE
-  FACCIATA DA TUTELARE
-  SCALINATE E COLLEGAMENTI VERTICALI
-  STRADE E VICOLI CON PAVIMENTAZIONE PREGIATA

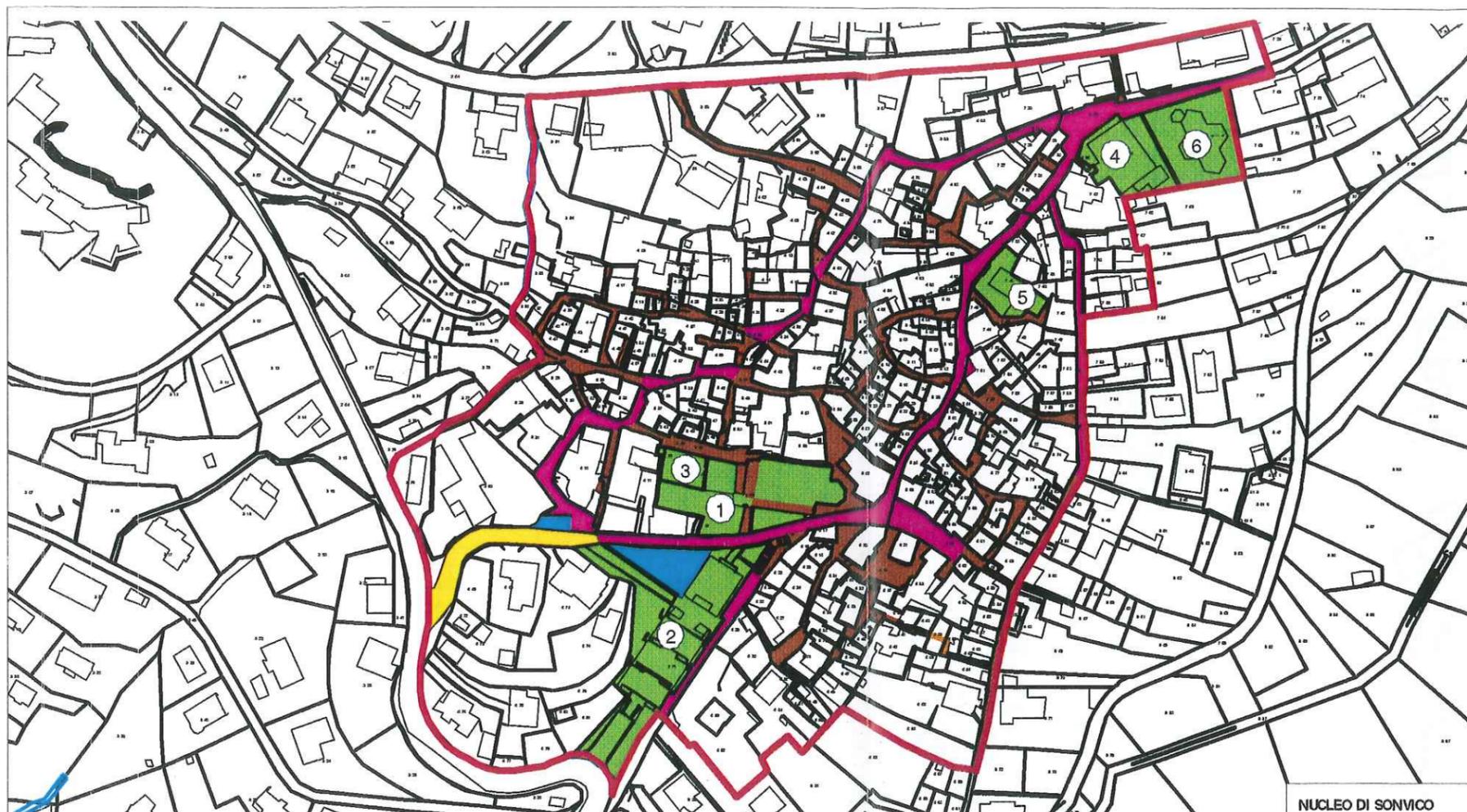
PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI SONVICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEI NUCLEI DI SONVICO E DINO

PIANO DEL TRAFFICO E PIANO DELLE  
COSTRUZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE



GIUGNO 2001



NUCLEO DI SONVICO



NUCLEO DI DINO

 Perimetro del Piano Particolareggiato

PIANO DEL TRAFFICO

-  Strada di servizio
-  Strada di servizio con priorità pedonale
-  Strada di collegamento e area pedonale
-  Collegamento pedonale in progetto
-  Posteggio pubblico



PIANO DELLE COSTRUZIONI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

-  Chiesa parrocchiale, casa parrocchiale, verde pubblico
-  Autoscio comunale, sala comunale, altri locali
-  Casa comunale
-  Chiesa della Madonna di Loreto e sagrato
-  Oratorio di S. Pietro e Sagrato
-  Scuola comunale per l'infanzia, Sonvico
-  Scuola comunale per l'infanzia, Dino
-  Stabile per amministrazione comunale e attività sociali

## Elenco degli oggetti di interesse storico, artistico e ambientale (art. 10 NAPPN).

Denominazione / Ubicazione	Nucleo	Mappale	Motivazioni / osservazioni
Edificio e passaggio porticato	Sonvico	530A	Su ciascuno dei lati del passaggio porticato si trova un'antica porta, quella occidentale è murata.
		433	Pallottola in pietra murata su facciata est.
Fontana di Beltramèi	Sonvico	527 / 453	Fontana.
Edificio con facciata ad arcate "a goccia" Strada di Maestràn	Sonvico	454	Facciata di pregio in parte rimaneggiata.
Strada di Maestràn	Sonvico	458	Insegna dipinta in facciata.
Fontana di Palo	Sonvico	433 / 415	Fontana
Strecia dro Pózze	Sonvico	614	Canale in muratura.
Casa della Ragione	Sonvico	527 / 562	Fontana
Riarón	Sonvico	471	Insegna dipinta in facciata.
Riarón	Sonvico	503	Insegna dipinta in facciata.
Edificio a corte Stradón	Sonvico	497 / 493	Corte con muro di cinta e portale ad arco.
Edificio a corte Stradón	Sonvico	496	Insegna dipinta in facciata. Entrata antica calzoleria con cornice in sasso.
Fontana S. Pedro	Sonvico	502 / 493	Fontana
Piazza del torchio	Sonvico	756 / 751	Fontana
Fontana di Muriné	Sonvico	526 / 522	Fontana

Denominazione / Ubicazione	Nucleo	Mappale	Motivazioni / osservazioni
Stradón	Sonvico	525	Insegna dipinta in facciata.
Piazza Granda	Sonvico	655	Pittura murale (tabernacolo).
Strada de Logh	Sonvico	608	Colonna in pietra (datata 1790).
Municipio Fanciuria	Sonvico	613	Porticato a 3 arcate.
Strada de sóra	Sonvico	440	Resti di portale ad arco.
Piazza Granda	Sonvico	652	Insegna dipinta in facciata.
ra Cúrta	Dino	1438	Insegna dipinta in facciata.
Piazza Unione	Dino	1416/1444	Fontana
ar Póz	Dino	1487	Muro in sasso.