



**Società ticinese per l'arte e la natura**  
**Sezione ticinese di Heimatschutz**  
Casella postale 1146  
via Borghese 42  
6601 Locarno  
T 091 751 16 25  
[www.stan-ticino.ch](http://www.stan-ticino.ch)  
[info@stan-ticino.ch](mailto:info@stan-ticino.ch)

AI  
Municipio di Castel San Pietro  
CP 11  
6874 Castel San Pietro

Locarno 2 febbraio 2016

## **OPPOSIZIONE**

**Che presenta la STAN, Società ticinese per l'arte e la natura, con sede a Locarno, per sè e per Heimatschutz Svizzera (SHS), di cui è ufficialmente la sezione di lingua italiana, con sede a Zurigo,**

**contro**

**Il rilascio della domanda di costruzione depositata da Promedil SA, 6850 Mendrisio, Immobiliare Rudy Sagl, c/o interfida Rev. E Consulenze SA, 6850 Mendrisio, Giovanni Jelmini e Cinzia Ferrario Jelmini, 6850 Mendrisio, per l'edificazione di un'immobile plurifamiliare sui mappali 2154, 2155, 281 RFD sezione 3 di Castel San Pietro, frazione di Corteglia.**

**In ordine**

Il presente gravame è tempestivo poiché la pubblicazione scade il 2 febbraio 2016. La legittimazione attiva della STAN a presentare il gravame è pacifica "ex-lege".

**In fatto**

E' fuor di dubbio che i fondi in questione si trovano in una posizione privilegiata e ben visibile, a ridosso del nucleo di Corteglia, giudicato favorevolmente dagli estensori

dell'ISOS, inventario federale degli insediamenti da proteggere, con una valenza regionale, ossia d'importanza cantonale. Come tale il nucleo di Corteglia è necessariamente citato nella scheda P10 del Piano direttore cantonale.

Se ne deduce che ogni intervento architettonico sui citati fondi deve ispirarsi al massimo rispetto del paesaggio o meglio, come recita l'art. XXX della legge sullo sviluppo territoriale, deve inserirsi nel paesaggio in modo "ordinato e armonioso".

Come si legge anche in "L'altro architetto" dell'autorevole Maurizio Spada, professore universitario a Milano, la nuova costruzione è ben inserita se alla conclusione dei lavori, l'osservatore ha l'impressione che quell'edificio esiste da sempre.

Per attenersi a principi di composizione architettonica che possano dirsi ossequiosi del mandato legislativo poc'anzi invocato, sarebbe indispensabile che la nuova costruzione fosse disposta sul terreno senza sconvolgerne la morfologia, ma traendo dalle medesima ispirazione.

Ciò non è il caso in concreto, poiché la disposizione ad angolo ottuso del nuovo complesso immobiliare contrasta gravemente con l'andamento delle curve di livello preesistenti.

Per di più il corpo di fabbrica che volge verso sud-est si offre in modo assai aggressivo verso gli stabili del nucleo tradizionale, opprimendoli dall'atro della collina con la sua facciata minore.

Goffo è pure il modo di strutturare verticalmente l'edificio in piccole "fette" per tentare, si suppone, di imitare le architetture del villaggio. Orbene se si osservano le architetture tradizionali del nucleo ci si avvede che esse non sono tagliuzzate, ma composte in modo armonioso e uniforme, tale da esprimere forza esistenziale e non una leziosa giustapposizione di case.

La medesima goffaggine la si ritrova nell'espressione delle facciate verso sud e sud-ovest, dove sono mescolati linguaggi architettonici e materiali in modo quasi caotico che certo non può dirsi né ordinato, né armonioso.

Per non dire degli squarci previsti nelle falde dei tetti, elementi del tutto nuovi nella grammatica architettonica di Corteglia e che bisogna sistematicamente evitare.

Con altre parole, gli istanti, per il tramite del loro progettista, non spiegano per qual motivo il complesso si integrerebbe nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze le caratteristiche dei luoghi (art. 100 RLst).

La STAN ritiene pertanto che il progetto qui contestato non è conforme alle linee guida cantonali (edite dal Dipartimento del territorio nell'ottobre 2013).

Il giudizio della STAN sulla qualità dell'inserimento paesaggistico non si è limitato a considerare la morfologia del terreno (direttiva: criterio d), ma si basa anche sull'esame alla luce del grado di attenzione richiesto dal contesto (direttiva: criterio b), rispettivamente dagli elementi naturali o antropici situati nelle immediate vicinanze (direttiva: criterio c), dedicando la necessaria attenzione alla presenza di un nucleo le cui qualità formali sono generalmente oltre che ufficialmente, come già detto, riconosciute.

Il progetto è insostenibile, perché autorizzando l'edificazione di un complesso residenziale di notevoli dimensioni in una posizione particolarmente delicata sia dal profilo paesaggistico, sia dal profilo della salvaguardia del sottostante nucleo tradizionale e del suo intorno, omette di tenere debitamente conto delle preesistenze e delle caratteristiche dei luoghi.

Il progetto è pure passibile di severa critica per quel che concerne l'autorimessa e più particolarmente la galleria d'accesso alla medesima e il suo innesto sulla pubblica via.

Quest'ultima infatti è una stradina una volta agricola, ora asfaltata, ma dalle dimensioni rimaste sostanzialmente le medesime. E' purtroppo evidente che per realizzarla bisogna sventrare la collina con una soluzione forzata e violenta che non tiene conto per nulla della delicatezza delle colline del Mendrisiotto e tantomeno di quella qui in esame.

Altre soluzioni integrate ad una miglior architettura, sarebbero da adottare, senza contare che l'immissione dell'importante traffico causato dalle automobili al servizio delle numerose unità abitative che si vogliono qui edificare, mal si addice alle caratteristiche tecniche della strada, poiché la configurazione dell'imbocco della rampa d'accesso, per di più orientato solo verso valle, preclude una sufficiente visibilità all'automobilista che volesse immettersi sulla pubblica via.

## In conclusione

a) Invocati specificatamente:

- l'Art 104 cpv 2 Lst che recita *"<sup>2</sup>Le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa.*
- l'Art. 109 Lst: *"Il Cantone applica il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:  
Omissis  
c) le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo.*

*<sup>2</sup>I Comuni applicano, per il resto, il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano la zona edificabile; essi possono richiedere il parere del Cantone.*

- L'Art. 100 RLst: *Una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.*

*Applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso.*

- L'Art. 107 RLst: *1Per autorizzazione a costruire si intende la decisione con cui l'autorità autorizza l'edificazione o la trasformazione di una costruzione, ad esempio la licenza edilizia (art. 1 LE) o il progetto stradale (art. 16 Lstr).*

*<sup>2</sup>Sono progetti che comportano un impatto paesaggistico significativo (art. 99 cpv. 1 lett. c Lst):*

- a) i piani di quartiere;*
- b) quelli riguardanti superfici di terreno superiori ai 2000 m<sup>2</sup>;*
- c) quelli riguardanti costruzioni a gradoni o case torri;*
- d) quelli che risultano estranei alle caratteristiche dei luoghi segnatamente per aspetto, forma, dimensione, colore o tipologia costruttiva.*

b) Ritenuto, altresì, che la forma e la dimensione dei fondi adottati in edificazione non giustificano la concessione di una deroga alle distanze di confine di cui al bando di pubblicazione,

La STAN chiede che

**sia rifiutata la licenza edilizia per l'edificazione citate in epigrafe.**

Con distinti ossequi

Per la STAN  
Il vicepresidente

Benedetto Antonini