



## COMUNE DI COLDRERIO

Confederazione Svizzera – Cantone Ticino  
Via P.F. Mola 17 – Tel. 091 646 15 84 – Fax 091 646 81 03  
e-mail: [cancelleria@coldrerio.ch](mailto:cancelleria@coldrerio.ch)

# MESSAGGIO

## Municipale N° 35-2023

- *Richiesta di adozione della Variante del Piano particolareggiato dei nuclei di Coldrerio (PPN) relativa alla modifica della regolamentazione degli interventi in androni d'entrata, corti e spazi verdi*



**Cancelleria Comunale di Coldrerio**  
6877 Coldrerio, 02 ottobre 2023

## MESSAGGIO MUNICIPALE N° 35-2023

***Richiesta di adozione della Variante del Piano particolareggiato dei nuclei di Coldrerio (PPN) relativa alla modifica della regolamentazione degli interventi in androni d'entrata, corti e spazi verdi.***

---

Lodevole  
Consiglio Comunale  
del Comune di  
6877 Coldrerio

### Contenuto del MM 35-2023

1. Premessa .....	2
2. Sintesi dell'indagine .....	3
3. Contenuto della variante .....	4
4. Sintesi dell'esame preliminare e delle osservazioni .....	5
5. Ponderazione degli interessi.....	6
6. Risoluzione .....	7
6.1. È adottata la Variante "Regolamentazione interventi in androni d'entrata, corti e spazi verdi" con conseguenti modifiche del Piano particolareggiato PPN per i nuclei di Coldrerio;.....	7
6.2. Sono adottate le modifiche delle norme di attuazione del Piano particolareggiato per i nuclei di Coldrerio NAPPN così come segue: .....	7
6.2.a. Modifica dell'Art. 15 NAPPN con il seguente tenore:.....	7
6.2.b. Modifica dell'Art. 17 NAPPN con l'aggiunta del paragrafo C. con il seguente tenore:.....	8
6.3. Sono adottati i piani di rilievo con le relative schede (Comparto 1 Coldrerio, Comparto 2 Bolghetto, Comparto 3 Castello, Comparto 4 Villa, Comparto 5 Campagnola, Comparto 6 Madonna di Villa).....	8
6.4. È adottato il rapporto di pianificazione (documento di carattere indicativo - maggio 2023)....	8
6.5. Gli atti di variante sono adottati nel loro complesso. ....	8
6.6. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).....	8

#### **Commissioni competenti:**

- Commissione delle Opere Pubbliche
- Commissione delle Petizioni

#### **Risoluzione Municipale N°. 4058 del 02.10.2023**

*Municipale di riferimento: Capo Dicastero Edilizia: Mun. Pietro Brenni*



Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio, il Municipio sottopone al Consiglio Comunale, per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), la variante del Piano particolareggiato dei nuclei di Coldrerio (PPN) relativa alla modifica della regolamentazione degli interventi in androni d'entrata, corti e spazi verdi.

## **1. Premessa**

Il Piano particolareggiato dei nuclei di Coldrerio (PPN) è stato approvato con Ris. CdS. n. 6696 del 23 dicembre 2008. Esso è stato aggiornato con alcune varianti puntuali, che sono state approvate con Ris. CdS n. 1592 del 10 aprile 2018.

Le norme di attuazione del PPN prevedono le seguenti disposizioni riguardo ai posteggi.

### **Art. 12 Posteggi**

*Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione del nucleo, il Municipio può vietarli, facendo uso delle deroghe previste all'art. 59 NAPR, e prelevando il contributo sostitutivo ivi previsto.*

Più oltre, nella sezione dedicata ai settori di protezione SP, al capitolo dell'art. 15 "Norme edilizie", dedicato alla regolamentazione degli interventi sulle aree non edificate del nucleo, è stabilito quanto segue

### **Androni d'entrata, corti, spazi verdi**

*Gli androni d'entrata, le corti e gli spazi verdi, devono essere salvaguardati.*

*Non sono ammesse costruzioni all'interno degli stessi.*

*La pavimentazione deve rispettare i materiali originali.*

La formazione di posteggi negli spazi aperti del nucleo non è quindi di principio esclusa; se tuttavia la formazione degli stessi è in contrasto con i criteri di salvaguardia il Municipio può vietarli. Come risulta dai rilievi effettuati (v. cap. 2.) la situazione delle corti nei nuclei di Coldrerio si presenta assai diversificata sia per gli interventi effettuati prima dell'entrata in vigore del PPN, sia per la difficoltà di coniugare l'esigenza di formare posteggi negli spazi liberi non edificati con l'applicazione coerente delle disposizioni di salvaguardia di androni d'entrata, corti e spazi verdi.

In realtà le condizioni di facile accessibilità delle corti con autoveicoli, o dall'esterno del nucleo o dai vicoli interni mediante gli androni, permette di fatto l'uso di queste aree come posteggi senza alcun intervento costruttivo: dove prima accedevano e sostavano i carri trainati dai buoi, oggi entrano e sostano le automobili. Gli strumenti giuridici per reprimere tale uso "abusivo" sono assai deboli.

Inoltre, i proprietari non sono incentivati a risanare e valorizzare le corti, poiché la necessaria domanda di costruzione implicherebbe l'applicazione dell'art. 12 con il divieto di formare posteggi: i proprietari tendono ad evitare una licenza edilizia che implicherebbe di decretare come non ammessi i posteggi esistenti per uso da tempo consolidato e tollerati. Si aggiunga che i condivisibili criteri di salvaguardia degli spazi ineditati del nucleo dell'art. 15 sono senz'altro applicabili a situazioni storiche rimaste inalterate dal passato fino ai nostri giorni, ma restano inefficaci per regolamentare gli interventi laddove – e si tratta del caso prevalente – le sistemazioni nel corso dei decenni più recenti sono state alterate.



La presente variante è intesa a conferire all'Autorità una regolamentazione che non sia di disincentivo per interventi di miglioria, di ricupero e di valorizzazione delle corti e che permetta di raggiungere quest'obiettivo tenendo conto della varietà delle situazioni di fatto esistenti sul terreno.

## 2. Sintesi dell'indagine

Per l'elaborazione della variante nel corso del 2019 (e completata nel corso del 2022/23) è stata svolta un'indagine per rilevare le situazioni di fatto esistenti nei nuclei di Coldrerio paese, Madonna di Villa e Villa Coldrerio riguardo alla sistemazione di androni, corti e spazi verdi.

Nello specifico, la presente variante si riferisce alla sistemazione di androni, corti e spazi verdi presenti all'interno dei settori di protezione (SP) e risanamento (SR) delimitati dal PPN in vigore.

Di conseguenza, i piani di situazione e le relative schede di rilievo sono riferite ai settori SP e SR dei seguenti nuclei suddivisi per comparti: Comparto 1 Coldrerio, Comparto 2 Bolghetto, Comparto 3 Castello, Comparto 4 Villa, Comparto 5 Campagnola, Comparto 6 Madonna di Villa.

All'interno del perimetro del tessuto edificato (settori SP e SR) sono stati censiti in particolare

- il tipo di pavimentazione,
- il tipo di arredo,
- il numero di posteggi coperti,
- la presenza o meno di posteggi esterni, senza quantificarli, in assenza di stalli chiaramente demarcati.

Sulla base delle osservazioni fatte la scheda riporta anche valutazioni riassuntive sullo stato della corte e sugli elementi che la compongono e ne delimitano lo spazio.

L'attuale situazione nelle corti dei nuclei si presenta con una panoramica piuttosto eterogenea di interventi edilizi avvenuti nel tempo sull'edificato, sulle pavimentazioni esterne e sulle aree verdi connesse con gli edifici storici. Essendo spesso condivise da più proprietari, raramente godono della possibilità di essere ristrutturate in maniera integrale per cui la maggior parte delle volte sono il frutto di interventi dilazionati nel tempo e condizionati fortemente da mutevoli fattori esterni. La sostanza storica in gran parte già modificata si fonde con interventi edilizi a volte di mediocre valore che non sono in grado di valorizzare il patrimonio esistente risultando alieni al contesto originario; pavimentazioni in acciottolato sono stati sostituiti con materiali poco idonei, tettoie posticce sono comparse a coprire funzioni di servizio marginali e le corti stesse in alcuni casi sono quasi totalmente sacrificate come aree di parcheggio.

Su 49 spazi rilevati – prevalentemente corti – si sono riscontrate le seguenti situazioni.

- 13 casi di corti e giardini ben conservati allo stato originario, oppure restaurati con criteri conservativi appropriati; nella maggior parte di questi spazi abbiamo rilevato la presenza di automobili, che tuttavia non inficiano la qualità degli spazi; il disturbo in parte di queste corti è dato prevalentemente da interventi inappropriati sulle strutture edili che ne definiscono lo spazio (ad esempio la chiusura delle antiche rimesse con portoni per garage, aperture per autorimesse nelle vecchie case) o dall'inserimento di tettoie e box su superfici che in passato erano parte integrante dello spazio aperto della corte; queste situazioni riguardano tuttavia l'applicazione delle vigenti disposizioni del PPN inerenti l'edificazione, più che quelle riguardanti gli spazi non edificati.

- 18 casi di corti e giardini che sono stati sistemati in tempi recenti sulla base delle vigenti disposizioni normative entrate in vigore nel 2008; non si tratta di interventi necessariamente esemplari, in parte utilizzano materiali di pavimentazione recenti, ma nel complesso non possono essere considerati in contrasto con i criteri di salvaguardia e valorizzazione del contesto ambientale del nucleo.
- 13 casi di corti e giardini in cui la struttura e le qualità materiali originarie sono ancora riconoscibili, ma vi sono stati nel tempo, nella maggior parte dei casi prima del 2008, vari interventi disorganici di pavimentazione parziale, di arredo e di recinzione e anche qualche manufatto (tettoie) non conformi; queste situazioni possono essere facilmente recuperate e risanate senza costi sproporzionati.
- In 5 casi ci si è trovati confrontati con interventi totalmente avulsi dalle caratteristiche tradizionali del nucleo, in particolare per quanto riguarda la pavimentazione, sistemazione, arredo e uso degli spazi.

### 3. *Contenuto della variante*

La variante è intesa a modificare le norme di attuazione del Piano Particolareggiato PPN per i nuclei di Coldrerio paese, Madonna di Villa e Villa Coldrerio, all'art. 15 "Norme edilizie", capitolo "ANDRONI D'ENTRATA, CORTI, SPAZI VERDI" con indicazioni relative all'utilizzo di materiali per le pavimentazioni, al mantenimento delle aree verdi e con l'introduzione di quattro categorie d'intervento determinate sulla base dei rilevamenti indicati nelle schede di rilievo allegate. Le 4 categorie d'intervento stabilite con la variante sono le seguenti:

- **Conservazione:** si applica alle situazioni in cui le caratteristiche tradizionali sono state sostanzialmente conservate o sono state oggetto di una sistemazione recente rispettosa e conforme; questa situazione va di principio conservata allo stato attuale quanto a pavimentazioni, opere di cinta, arredi e chiusure.
- **Mantenimento:** si applica alle situazioni che, pur avendo modificato le caratteristiche originarie, nel complesso non possono essere considerate in contrasto con i criteri di salvaguardia e valorizzazione del contesto ambientale del nucleo; queste situazioni possono essere di principio mantenute.
- **Recupero/risanamento:** si applica alle situazioni in cui lo stato originario è ancora riconoscibile e recuperabile, pur essendo stato in parte alterato da interventi puntuali e disorganici susseguitisi nel tempo; al più tardi in occasione di importanti interventi di risanamento e di ristrutturazione dell'immobile la situazione delle corti e dei giardini deve essere resa conforme alle qualità del contesto e gli interventi posticci e non conformi al carattere del luogo vanno ripristinati.
- **Sostituzione:** si applica alle situazioni irrimediabilmente compromesse; al più tardi in occasione di importanti interventi di risanamento e di ristrutturazione dell'immobile la sistemazione delle aree deve essere ridisegnata, se possibile ripristinando i caratteri originari oppure con un nuovo disegno rispettoso del contesto del nucleo.

Le categorie d'intervento sono completate con disposizioni più generali circa gli interventi ammessi nelle fasce di contorno dei nuclei; di principio le aree verdi vanno conservate e mantenute nella loro configurazione attuale; è poi stabilito un criterio di discrezione e di rispetto per quanto riguarda le qualità dei materiali delle superfici pavimentate: acciottolati, lastricati, dadi, ghiaia (sciolta o consolidata), terra battuta sono naturalmente conformi; a seconda del tipo di lavorazione non sono da escludere di principio nemmeno aree asfaltate; da evitare sono i blocchetti e le lastre prefabbricate con forme geometriche e colori appariscenti, avulsi dalle tonalità naturali.

Le schede di rilievo allegate saranno parte integrante del dispositivo normativo del PPN, così da servire da base di riferimento per la corretta applicazione delle categorie d'intervento; la situazione rilevata diventa così lo stato di fatto da cui occorre partire per valutare e determinare gli interventi ammissibili.

Essendo il tema del posteggio e delle modalità di formazione degli stalli un aspetto che si è rilevato emergente e delicato nell'applicazione delle norme di attuazione del PPN, si è ritenuto di inserire nell'art. 15 un ulteriore sotto capitolo dedicato a questo tema, in rimando al principio di base codificato nell'art. 12 (v. sopra). È riaffermato il principio che gli stalli di posteggio non sono di regola ammessi e che al massimo può essere tollerato a titolo d'eccezione il posteggio di veicoli a condizione che siano rispettati i criteri di sistemazione degli androni d'entrata, corti e spazi verdi. È pure precisato che i portici utilizzati in passato per il rimessaggio di carri possono essere utilizzati come stalli di autoveicoli, mantenendo le caratteristiche tipologiche di queste tradizionali strutture agricole; in particolare non è ammessa la chiusura con tamponamenti e portoni.

L'art. 15 fa parte della sezione dedicata ai settori di protezione SP; con una piccola modifica dell'art. 17 i suoi contenuti diventano applicabili anche ai settori di risanamento SR.

#### ***4. Sintesi dell'esame preliminare e delle osservazioni***

##### **Esame preliminare**

Il 3 marzo 2020 il piano di indirizzo è stato trasmesso al DT, che ha esperito il proprio esame preliminare il 18 maggio 2021 formulando un preavviso positivo. Nello specifico il DT ritiene che:

- la variante sviluppa convenientemente il tema della tutela degli androni d'entrata, delle corti e degli spazi verdi;
- le quattro categorie di intervento sono ritenute adeguate;
- la scelta di evitare di principio l'inserimento di posteggi e di tollerare solo quelle situazioni che non ostacolano la tutela e la fruizione degli spazi aperti del nucleo è condivisa;
- la descrizione dei materiali e delle strutture ammesse atte a conseguire un'adeguata pavimentazione in linea al contesto storico è apprezzata;
- la volontà di considerare e valorizzare la pavimentazione e la sistemazione degli spazi delle corti e giardini con un'accezione di valenza pubblica è ritenuta positiva;
- è condivisa la volontà di sottolineare ed incentivarne la tutela degli spazi liberi e verdi.

## Informazione pubblica

Per quanto concerne l'informazione pubblica, il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti dal 4 ottobre al 2 novembre 2021. Nei termini sono pervenute al Municipio 7 corrispondenze contenenti osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici.

Successivamente, nell'ambito dell'aggiornamento degli atti per il Consiglio comunale, a seguito dell'integrazione di alcuni altri comparti non trattati nel piano di indirizzo, il Municipio ha ritenuto opportuno procedere con un'informazione pubblica complementare mediante pubblico deposito degli atti relativi ai comparti nuovamente integrati (svoltasi dal 3 aprile al 7 maggio 2023). Nei termini è pervenuta al Municipio 1 corrispondenza contenente osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici.

L'insieme delle osservazioni pervenute, con le relative decisioni del Municipio, sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

## 5. Ponderazione degli interessi

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

### ▪ Valorizzazione dei nuclei

La presente variante alle NA-PPN persegue un chiaro interesse pubblico: la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei storici. Nello specifico, gli androni di entrata, le corti e gli spazi verdi sono elementi costitutivi della macrostruttura del nucleo e caratterizzanti la qualità d'insieme degli stessi. Il loro disciplinamento è quindi giustificato e opportuno.

Quest'aspetto, così come l'interesse pubblico perseguito, è ampiamente riconosciuto e condiviso dall'Autorità cantonale che ha formulato un esame preliminare positivo.

### ▪ Impatto sui privati

La presente variante, in quanto modifica normativa delle disposizioni vigenti, ha un certo impatto sui privati. Quest'impatto è ritenuto limitato e proporzionato al perseguimento dell'interesse pubblico di cui sopra.

Nello specifico, in merito alla possibilità di posteggio all'interno delle corti, la presente modifica normativa risolve le difficoltà di applicazione delle disposizioni vigenti coniugando l'obiettivo di valorizzazione dei nuclei (spazi liberi) e le necessità di posteggio dei veicoli. In particolare, l'art. 15 definisce in modo preciso a che condizioni possono essere tollerati stalli di posteggio.

Tale disciplinamento, come pure la definizione dei materiali originali (pavimentazioni) è valutato positivamente dal DT.

## 6. Risoluzione

Visto quanto sopra proposto restiamo a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

### RISOLVERE.

6.1. È adottata la Variante "Regolamentazione interventi in androni d'entrata, corti e spazi verdi" con conseguenti modifiche del Piano particolareggiato PPN per i nuclei di Coldrerio;

6.2. Sono adottate le modifiche delle norme di attuazione del Piano particolareggiato per i nuclei di Coldrerio NAPPN così come segue:

6.2.a. Modifica dell'Art. 15 NAPPN con il seguente tenore:

(...)

ANDRONI D'ENTRATA, CORTI, SPAZI VERDI

Gli androni d'entrata, le corti e gli spazi verdi, devono essere salvaguardati.

Non sono ammesse costruzioni all'interno degli stessi.

*La pavimentazione deve rispettare in linea di principio i materiali originali, in particolare gli acciottolati, le lastre di pietra naturale, la ghiaia e i battuti di terra e loro combinazioni; sono da evitare pavimentazioni strutturate con disegno geometrico e appariscente.*

*In base alla situazione esistente rilevata sono stabilite le seguenti categorie di intervento:*

- *Conservazione: sostanziale conservazione dello stato attuale delle aree quanto a pavimentazioni, opere di cinta, arredi e chiusure; eventuali inserti non conformi sono da ripristinare allo stato originario o da conformare al resto;*
- *Mantenimento: la situazione esistente, seppur non conforme alla tradizione, per la sua qualità può essere mantenuta; sono comunque ammessi interventi di recupero e ripristino intesi a riportare la situazione ad uno stato conforme alla tradizione originaria;*
- *Ricupero/risanamento: lo stato originario delle aree essendo stato modificato e alterato in singoli punti e aspetti, gli interventi posticci e non conformi al carattere del luogo vanno ripristinati;*
- *Sostituzione: non essendo le pavimentazioni e gli arredi conformi al carattere del luogo, la sistemazione delle aree deve essere ridisegnata ripristinando i caratteri originari o conformandovi il nuovo stato;*

*Gli interventi di recupero/risanamento e di sostituzione possono essere imposti dal Municipio quale condizione per il rilascio della licenza edilizia nel caso di importanti opere di ristrutturazione degli edifici e degli spazi esterni.*

*Le aree verdi rilevate vanno conservate e mantenute come prati, orti o giardini, nel rispetto dei caratteri originari del contesto che attornia i nuclei; il Municipio può concedere deroghe per comprovate necessità di accesso e di attraversamento.*



*Le superfici pavimentate delle aree di contorno dei nuclei posso essere mantenute e sistemate nel rispetto dei caratteri originari del contesto che attornia i nuclei stessi; in particolare non sono ammesse pavimentazioni colorate e con disegni geometrici e arredi appariscenti.*

#### **POSTEGGIO DI VEICOLI**

*In linea di principio nelle corti non sono ammessi stalli di posteggio.*

*Il Municipio può tollerare il posteggio di veicoli alle seguenti condizioni:*

- *al coperto sotto portici esistenti aperti, che non vanno chiusi con portoni o simili;*
- *all'aperto, nelle aree pavimentate, se*
  - *l'area è sufficientemente ampia, per cui la presenza di veicoli non diventa l'elemento prevalente nell'occupazione dello spazio*
  - *l'area non è aperta verso un vicolo o una piazza del nucleo*
  - *lo stallo non viene demarcato o perimetrato con cambiamenti di pavimentazione.*

*Il numero di veicoli il cui posteggio può essere tollerato è fissato caso per caso nell'ambito delle licenze edilizie sulla base dei criteri sopra menzionati.*

*In ogni caso non sono ammesse coperture.*

6.2.b. Modifica dell'Art. 17 NAPPN con l'aggiunta del paragrafo C. con il seguente tenore:

- A. (...)
- B. (...)
- C. *Per la sistemazione esterna di androni d'accesso, corti e aree verdi e per i posteggi sono applicabili le relative disposizioni contenute nell'art. 15.*

6.3. Sono adottati i piani di rilievo con le relative schede (Comparto 1 Coldrerio, Comparto 2 Bolghetto, Comparto 3 Castello, Comparto 4 Villa, Comparto 5 Campagnola, Comparto 6 Madonna di Villa).

6.4. È adottato il rapporto di pianificazione (documento di carattere indicativo – maggio 2023)

6.5. Gli atti di variante sono adottati nel loro complesso.

6.6. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

#### **PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO**

Il Sindaco:

~~Ing. Pietro Brenni~~



Il Segretario:

Andrea Luisoni



Documentazione completa delle varianti è pubblicata su portale cantonale di Pubblicazione ed è consultabile al seguente indirizzo:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=COL-2023-And&idOggettoVariante=ch081g9a072100000&idPubblicazione=2>

- Esame preliminare
- Rapporto di pianificazione
- Documenti di variante

Ai sensi dell'art. 7 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) «Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di geodati».

