



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 04/2022

concernente la variante del Piano Regolatore di Capriasca relativa al posteggio comunale P4/A2 sul fondo n° 406 RT sezione di Sala

All'esame delle Commissioni delle Petizioni e della Legislazione
e dell'Edilizia ed Opere pubbliche



6950 Tesserete, 7 marzo 2022



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame la documentazione relativa alla variante di Piano Regolatore concernente il posteggio comunale P4/A2 sul fondo n° 406 RT sezione di Sala (in seguito *Variante Posteggio*), dopo approvazione della stessa da parte del Dipartimento del territorio (DT) con Esame preliminare positivo del 16 aprile 2021.

1. Considerazioni generali

Con decisione del 10 novembre 2015 il Consiglio di Stato (CdS) aveva approvato parzialmente il nuovo Piano Regolatore (PR) di Capriasca. L'Esecutivo cantonale in quel contesto aveva respinto tutta una serie di scelte pianificatorie tra cui il **posteggio comunale P4/A2 sul fondo n° 406 della sezione di Sala**.

In particolare, il CdS aveva individuato **alcune criticità** quali l'inserimento paesaggistico della proposta. La conseguenza della mancata approvazione del P4/A2 ha costretto il Municipio a muoversi in una situazione giuridica non chiara di "*vuoto pianificatorio*", che si prevede di colmare con il progetto *Variante Posteggio* che qui presentiamo.

Qualora il Consiglio comunale dovesse accettare questa modifica di PR, sarà poi necessario implementare il progetto con un credito di costruzione. Esso potrebbe anche mutare il numero di stalli previsti ad oggi, in particolare riducendoli, in ragione delle nuove esigenze.

2. Esame preliminare

PR 2015

Come ricordato in entrata il CdS non aveva approvato il Posteggio P4, in ragione dell'impatto paesaggistico che esso avrebbe avuto nel delicato comparto della piana di Sala all'entrata del nucleo.

Variante attuale

Dopo una serie di analisi e approfondimenti il Municipio ha trasmesso nel novembre 2020 un progetto di *Variante oosteggio*, che ha ricevuto l'approvazione da parte del DT con Esame preliminare del 16 aprile 2021. In particolare, il Dipartimento ha ritenuto che essa potesse rispondere alle critiche indicate nel 2015 per quanto riguarda:



- il **numero di posteggi (stalli)** in ragione del comprovato il fabbisogno (ca. 90 stalli: 30 all'aperto e 60 in autorimessa) a complemento delle necessità e del comparto servito;
- **l'inserimento nel paesaggio:** poiché la sistemazione dell'area meglio si inserisce nel contesto urbanistico della zona ovvero con una rimessa parzialmente interrata e con un'area verde di svago in superficie

Su questi due aspetti torneremo nei **capitoli 3 e 4**.

Inoltre, il DT ha evidenziato altri aspetti importanti da considerare nel futuro progetto di implementazione quale la dovuta attenzione al centro di raccolta rifiuti (da inserire in modo opportuno) e l'intervento in una sola tappa, poiché se è vero che sarebbe ipotizzabile suddividerlo in due tappe, vi sarebbe il rischio di lasciare un progetto incompleto a tempo indeterminato.

Il Municipio precisa che in fase di implementazione con relativo progetto sarà valutata l'eventualità di ridurre la capienza del posteggio in funzione dei dati registrati dopo la recente introduzione dei posteggi a pagamento a seguito della quale si è potuto constatare una diminuzione dei veicoli in sosta.

3. Determinazione del numero di posteggi

3.1 Calcolo del fabbisogno lordo

Il fabbisogno dei posti auto è stato calcolato in base ai parametri dell'art. 28 NAPR di Capriasca, ovvero:

- *abitazioni monofamiliari: 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione, al minimo 2 posti auto per casa;*
- *abitazioni in edifici plurifamiliari: 1 posto-auto per appartamento; per appartamenti superiori a 100mq, 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione; per edifici con più di 4 appartamenti è richiesto un supplemento del 10% per ospiti, ritenuto un minimo di 1 posto-auto supplementare;*
- *uffici e negozi: 1 posto auto ogni 50 mq di SUL o frazione superiore.*

Per il calcolo del fabbisogno attuale si sono considerati gli edifici attualmente utilizzabili come abitazioni o attività di servizio, compresi quelli momentaneamente vuoti, il negozio di alimentari situato al mappale 274 e la chiesa di Sant'Antonio.

Per le residenze secondarie è stata applicata una ponderazione del 50%.

Per il calcolo dello scenario futuro è stato aggiunto il fabbisogno determinato dal potenziale di alcuni edifici idonei ad essere trasformati in abitazioni. Non sono invece stati considerati alcuni edifici che per dimensioni e posizione non si prestano, come pure tettoie e accessori chiaramente posticci rispetto al tessuto storico del nucleo.



In base a questi parametri il fabbisogno di base risulta essere:

- per la situazione attuale 203 posti auto;
- per la previsione futura 219 posti auto.

Il numero si scosta quindi di poche unità.

3.2 Disponibilità posteggi privati

L'offerta di posteggi privati attuale, rilevata l'8 maggio 2020, è pari a 81 stalli.

Dall'offerta attuale sono stati eliminati gli stalli ubicati in zona agricola a ridosso del nucleo (12) (tollerati sino ad oggi) e quelli nel nucleo vecchio (13). Va detto che alcuni di questi ultimi potrebbero essere mantenuti a dipendenza delle scelte future nel quadro del PRP Nucleo Vecchio, all'esame del pianificatore. Per completezza di informazione va pure detto che ad oggi, contestualmente alla pubblicazione della *Variante Posteggio*, nessuna osservazione è giunta da parte dei privati toccati, ad eccezione di un proprietario di alcuni posteggi in zona agricola. L'offerta di posteggi privati viene così ridotta di 26 unità portandola a 55 stalli di posteggio.

3.3 Offerta di posteggi pubblici

L'offerta di posteggi pubblici a servizio del nucleo è la seguente:

- posteggi in zona Rogiòra, mappale 128, 6 stalli;
- posteggi su sedime stradale Via Ronchi di Sala, mappale 250, 2 stalli;
- posteggi presso il cimitero di Sala, mappale 1070, 6 stalli;
- posteggi presso la centrale AEM, mappale 1071, 10 stalli.

L'offerta attuale e futura è quindi di **24 stalli di posteggio**; in questa cifra non figura l'attuale disponibilità di stalli di posteggio sul mappale n° 406 (oggetto di variante), in quanto saranno sostituiti dal nuovo impianto previsto.

3.4 Bilancio e fabbisogno residuo

Nella tabella sottostante si confronta lo scenario del fabbisogno attuale e futuro, dedotti i posteggi privati e pubblici; e ciò tenuto conto del fabbisogno lordo dovuto al potenziale di trasformazione di edifici non abitati da una parte e dell'eventuale eliminazione di stalli privati in contrasto con la zona agricola e la valorizzazione del nucleo dall'altra.

	Scenario attuale	Scenario di previsione
Fabbisogno di posti auto	-203	-219
Disponibilità stalli di posteggi privati	81	55
Offerta stalli di posteggio pubblici	24	24
Bilancio	-98	-140



Con la variante in oggetto saranno creati circa 90 stalli che porteranno ad avere un fabbisogno residuo finale di 8 posti auto nello scenario attuale e di circa 50 posti auto nello scenario di previsione.

3.5 Conclusione

Sulla base di questo calcolo di fabbisogno di posteggi, il dimensionamento previsto con la variante per 90 stalli è più che giustificato, come indicato dal DT.

Va detto però che, considerando la nuova Ordinanza concernente i parcheggi pubblici nel comprensorio comunale che ha di fatto ridotto considerevolmente l'occupazione dei posteggi pubblici, si potrebbe anche ipotizzare un'autorimessa con meno stalli. Ma questo sarà da discutere nel quadro del credito di progettazione per il quale il Consiglio comunale sarà chiamato a chinarsi, dopo i dovuti approfondimenti. Ad oggi, è comunque urgente procedere con questa *Variante posteggio* che sana una situazione illecita dei parcheggi e delle vie di accesso ad altri mappali.

4. Inserimento nel paesaggio

La proposta qui presentata è stata ritenuta paesaggisticamente corretta e adeguata. In particolare, è stata valutata positivamente la soluzione di integrare un'area di svago, raccordata alla strada con un sentiero pedonale sopra la copertura della costruzione, inserita in modo armonioso sul pendio aperto sulla campagna sita a valle del posteggio. Nelle sue considerazioni il DT chiede che nella successiva fase di progettazione il Municipio si avvalga del contributo di un paesaggista che possa valorizzare la qualità degli spazi in relazione con il paesaggio circostante.

Il concetto di posteggio, approvato dal DT, prevede tre file di posteggi di una trentina di stalli ciascuno. La fila più a sud resterà scoperta e potrà essere provvista di un'alberatura; le due file più a nord sono previste coperte con rinverdimento della soletta; in questo modo la copertura offrirà una superficie pianeggiante, larga oltre una quindicina di metri e lunga un'ottantina, che prolunga l'area verde del vigneto sovrastante e si integra con essa.

Quest'area sarà da mantenere prevalentemente a verde, con piantagioni cespugliose o a basso fusto e minime pavimentazioni e arredo atte a favorirne la fruizione di svago estensivo e per fungere da attrattiva cornice di un percorso pedonale di collegamento in sicurezza fra il nucleo di Sala e il comparto densamente edificato in prossimità dell'intersezione tra Via al Convento e Via Punta Arenas.

Rispetto alle iniziali ipotesi di configurazione dell'impianto, il concetto di posteggio prevede un andamento orizzontale dell'area pavimentata, della soletta di copertura e del suo bordo. In questo modo gli elementi in elevazione dell'impianto di posteggio, ossia le alberature, il fronte



della soletta di copertura e la vegetazione dell'area di svago visivamente si inseriscono in continuità con le linee orizzontali del vigneto sovrastante.

L'accesso all'area di posteggio avviene da Via Punta Arenas, nello stesso punto dal quale si accede attualmente al piazzale sterrato. Rispetto a quest'accesso la prima fila di stalli di posteggio si trova a valle; l'area di manovra funge anche da accesso alla strada di servizio in zona Redávve; dalla stessa area di manovra vi potranno essere le entrate e le uscite con barriere alla parte coperta del posteggio.

Con questa configurazione potranno essere offerti circa 60 stalli coperti, da affittare ai residenti del nucleo di Sala, e circa 30 stalli di posteggio all'aperto, con parchimetro o con abbonamento, a disposizione dei visitatori o di altri residenti che non desiderassero affittare uno stallone di posteggio coperto.

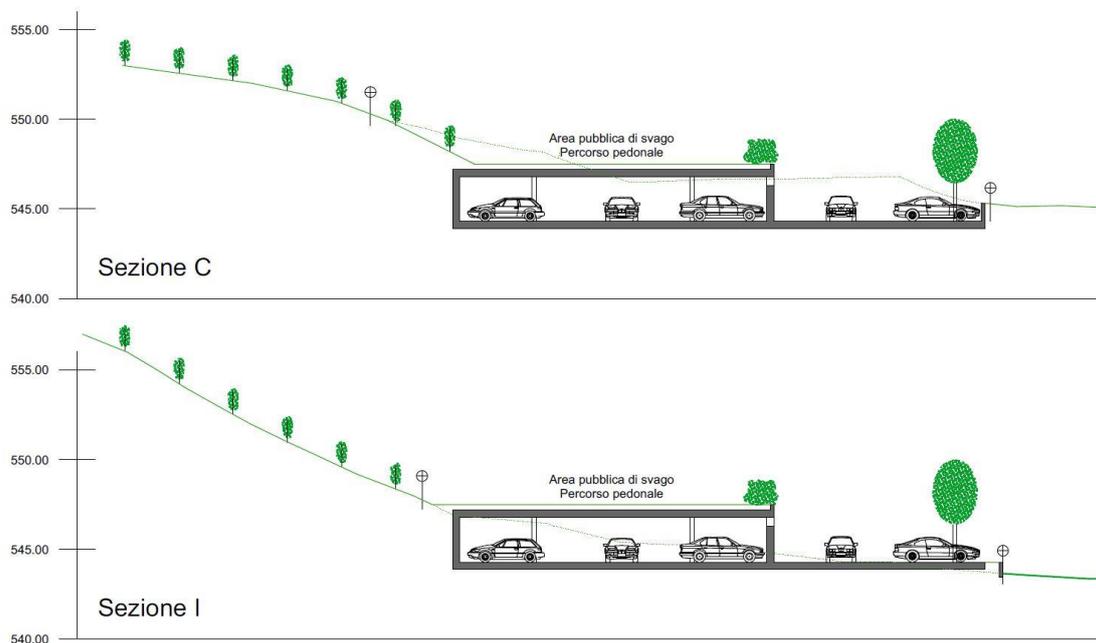


Veduta dell'area oggetto di variante dalla Piana di Sala, con sullo sfondo il vigneto della Fondazione Pierina Storni





Concetto sistemazione
Sezioni - Tappa 2



Scala 1:250

5. Modifiche formali del PR

Con il progetto, si prospettano le seguenti modifiche formali del PR, nel piano del traffico e delle AP-EP:

- attribuzione alla categoria "Posteggi pubblici all'aperto", con nomenclatura P4 e una capienza di 30 posti-auto, della fascia a valle della strada SS del fondo mappale n° 406, "vuoto pianificatorio" nel PR previgente;
- attribuzione alla categoria "Autorimesse pubbliche", con nomenclatura A2 e una capienza di 60 posti-auto, della parte a monte del fondo mappale n° 406, "vuoto pianificatorio" nel PR previgente;
- lieve correzione dell'estensione della zona APP 4, in modo da far coincidere il limite verso la nuova zona A2 con il limite fondiario fra i mappali ni. 406 e 666;
- lieve correzione dell'imbocco della strada SS sulla Via Punta Arenas.

Nel **piano delle zone** le attribuzioni e le colorazioni sono modificate di conseguenza.

Nei piani di variante è già riportata la trasformazione della prima parte del percorso pedonale, confinante con il mappale n° 665, in strada prevalentemente pedonale; la modifica, intesa a permettere l'accesso veicolare al mappale n° 666, non rientra nel perimetro di variante in quanto la variante è già in procedura con l'incarto inviato per esame preliminare il 31 ottobre 2019.

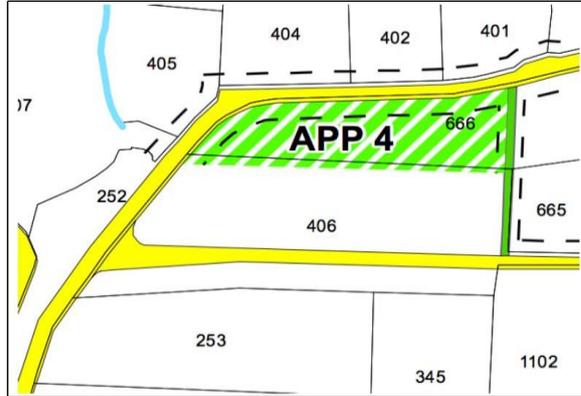


6. Piano del traffico

Documento di variante 1

Nuovo posteggio P4 Mapp. 406 Sala Redavre

Piano del traffico e delle AP-EP - PR in vigore



Piano del traffico e delle AP-EP - Variante



- | | |
|------------------------------|--|
| Strade di servizio - SS | Zone per attrezzature private d'interesse pubblico - APP |
| Strade con priorità pedonale | Posteggi pubblici all'aperto |
| Percorsi pedonali | Autorimesse pubbliche |
| Perimetro di variante | Linea di arretramento dalle strade |



scala 1:1'000

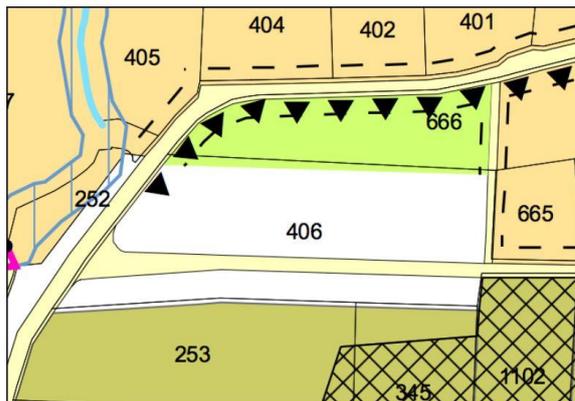
urbass fgm
Manno, novembre 2020

7. Piano delle zone

Documento di variante 2

Nuovo posteggio P4 Mapp. 406 Sala Redavre

Piano delle zone - PR in vigore



Piano delle zone - Variante



- | | |
|--|-----------------------------------|
| Zona residenziale estensiva - RE | Vuoto pianificatorio |
| Zone d'interesse pubblico | Zona agricola |
| Superfici di circolazione e di posteggio | Zona SAC |
| Perimetro di variante | Linea d'arretramento dalle strade |



scala 1:1'000

urbass fgm
Manno, novembre 2020



8. Modifiche art. 56 NAPR particolari

Conseguentemente alla variante in discussione si deve pure modificare l'art. 56 NAPR particolari. In particolare, i capoversi 2, 4 e il nuovo cpv. 6 e meglio la sistemazione della copertura dell'autorimessa adibita ad area di svago per la popolazione.

Art. 56 Posteggi pubblici

cpv. 2. Le aree riservate per posteggi pubblici non coperti e le capienze approssimative sono le seguenti:

P4 Sala Redávve 30 posti-auto

Cp. 4 Le aree riservate per autorimesse (posteggi coperti) e le capienze approssimative sono le seguenti

À2 Sala Redávve 60 posti-auto

Cpv. 6. La copertura dell'autorimessa pubblica À2 deve essere adibita ad area di svago aperta alla popolazione a complemento del limitrofo Parco Fondazione Pierina Storni (AAP4).

In rosso corsivo = nuovo

Il messaggio è affidato alla Commissione delle Petizioni e della Legislazione e alla Commissione Edilizia e Opere pubbliche.

A disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Risoluzione municipale n° 311 del 28.02.2022.

Allegato: esame preliminare del Cantone



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 04/2022, concernente la variante del Piano Regolatore di Capriasca relativa al posteggio comunale P4/A2 sul fondo n° 406 RT sezione di Sala.

Visti i rapporti:

- della Commissione delle Petizioni e della Legislazione del ... ,
- della Commissione Edilizia e Opere pubbliche del

D E C I D E:

1. È approvata la variante del Piano Regolatore di Capriasca relativa al posteggio comunale P4/A2 sul fondo n° 406 RT sezione di Sala, come alla documentazione del progettista, parte integrante della decisione adottata.
2. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

Xxxxxxxxx XXXXXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete,