



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2019

concernente la variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona di “Robiano” nella sezione di Cagiallo

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



6950 Tesserete, 12 giugno 2019



INDICE

1. Premessa e considerazioni generali	p. 3
2. Esame preliminare	p. 3
3. Situazione pianificatoria attuale	p. 5
4. Cronistoria	p. 9
5. Obiettivi della nuova proposta di piano particolareggiato	p. 10
6. Analisi della situazione	p. 11
7. Concetto urbanistico e paesaggistico	p. 13
8. Indici di PR	p. 15
9. Ridefinizione dei confini	p. 16
10. Tematiche varie	p. 16
11. Tematiche ambientali	p. 17
12. Beni culturali	p. 17
13. Tematiche agricole	p. 17
14. Tematiche forestali	p. 18
15. Ponderazione degli interessi	p. 18
16. Modifiche di azzonamento e documenti di PR	p. 18
16.1 Documenti costitutivi del PR-QR	p. 18
16.1 Modifiche ai piani settoriali e alle NAPR del PR di Capriasca	p. 21
17. Procedura	p. 24
18. Conclusioni	p. 23
Dispositivo di risoluzione	p. 26



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame e approvazione la documentazione relativa alla variante di piano regolatore particolareggiato (PRP) della zona di Robiano a Cagiallo, allestita sulla scorta delle osservazioni contenute nell'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) del 18 ottobre 2017.

1. Premessa e considerazioni generali

La variante di PRP di Robiano della sezione di Cagiallo va a colmare un vuoto pianificatorio presente nel piano regolatore (PR) di Capriasca, divenendone così parte integrante.

Si ricorda che con l'approvazione del PR di Capriasca da parte del Consiglio di Stato nel novembre 2015, il previgente piano particolareggiato Robiano dell'ottobre 1991 (parte del precedente PR di Cagiallo) è stato abrogato.

La variante in questione, il cui studio è iniziato mentre il PR era in approvazione, è stata inviata al DT il 21 ottobre 2015 per esame preliminare, che, sentiti i pareri dell'Ufficio dei beni culturali (UBC), dell'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP) e dell'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari (UCR), si è successivamente espresso con rapporto del 18 ottobre 2017.

2. Esame preliminare

Nella sua presa di posizione in esame preliminare il DT esprimeva in primis un'importante considerazione generale confermando l'appartenenza del comparto alla zona edificabile e per fare ciò poneva in particolare l'accento sullo stato di diritto maturato nel tempo, sull'impegno profuso negli anni dal Municipio di Capriasca nel trovare una soluzione condivisa ed adeguata, nonché sulle indicazioni fornite dall'autorità, per esempio nell'approvazione del PR di Capriasca, che pur evidenziando la delicatezza del comparto, non hanno mai messo in discussione il principio di appartenenza alla zona edificabile.

Oltre a ciò nel suo rapporto il DT aveva formulato una serie di considerazioni puntuali e che di seguito riassumiamo.

- 1. L'esistenza di un importante rapporto tra la chiesa dei SS. Matteo e Maurizio a monte e i nuclei a valle del comparto (Cagiallo e Sarone), sottolineato ed evidenziato dalla ampia distesa di prati e di campagna coltivata a vite che si stende ai piedi del comparto di Robiano;*



2. *Il fatto che provenendo dall'alto dalla strada a monte del comparto, superato l'edificio al mapp. 344 adiacente alla chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, la vista si apre verso valle in una visione di notevole pregio: il valore dell'ampia distesa di prati da questa posizione è quasi maggiore, ed è particolarmente importante paesaggisticamente. Da questo punto di vista, tutelato nel piano del paesaggio, le edificazioni già presenti a valle della strada per Sarone risultano quasi invisibili;*
3. *La condivisione dell'obiettivo dichiarato nel rapporto di pianificazione di mantenere il più possibile inalterata l'area centrale del pendio di Robiano in modo da preservarne il valore paesaggistico.*

Tuttavia, le misure messe in atto per raggiungere tale obiettivo generavano, secondo il DT, i seguenti effetti problematici:

- a. *la tipologia delle costruzioni possibili era ritenuta eccessiva per volumetria e impianto al suolo, come anche per le altezze raggiunte di 9.5 m alla gronda, non permettendo di mantenere l'integrità visiva dell'area, in cui si sarebbero inseriti volumi di notevoli dimensioni;*
- b. *l'area nel suo complesso, Cagiaglio e Sarone con le zone limitrofe, presenta costruzioni dai volumi piuttosto ridotti, poste lungo le curve di livello ed affacciate verso valle. I vincoli edificatori posti in forma di linee di costruzione obbligatorie, inserite nel pendio a una certa profondità, avrebbero lasciato poco margine per adattare gli interventi edilizi ai singoli bisogni ed erano quindi giudicati problematici;*
- c. *la posizione dei possibili edifici lungo la strada che porta a Sarone era giudicata eccessivamente in profondità verso il pendio, in riferimento alla strada, dalla quale le costruzioni apparivano slegate, con la conseguente importante modifica delle superfici residue tra edifici e strada;*
- d. *anche le aree a monte risultanti dagli allineamenti obbligatori sarebbero state alterate in modo importante e in questo senso la posizione dell'area edificabile dei mapp. 297-300-345 doveva essere riconsiderata.*

Il DT invitava in conclusione il Municipio a ricalibrare la proposta, riducendo se del caso e per quanto possibile l'intensità dello sfruttamento e la distribuzione degli edifici sul pendio, tenendo in debita considerazione l'andamento naturale del terreno anche per quanto riguardava terrazzamenti e muri di contenimento.

A ciò va altresì aggiunto che durante il sopralluogo del luglio 2018 è emersa in maniera netta l'esigenza dell'UBC di allontanare maggiormente il limite dell'edificazione dalla zona della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, come anche di preservare la visibilità del nucleo di Cagiaglio dalla parte alta della strada cantonale.

Il rapporto del DT è stato quindi presentato ai proprietari interessati durante una serata alla quale erano tutti presenti e tenutasi presso il Municipio di Capriasca il 7 febbraio 2018.



3. Situazione pianificatoria attuale

Con l'adozione del PR di Capriasca sono stati ripresi negli atti di PR anche due piani particolareggiati (PP) sviluppati dai Comuni prima dell'aggregazione ed uno di questi è per l'appunto il PRP del cosiddetto Quartiere Robiano.

i) Zone soggette a piano regolatore particolareggiato (PRP)

Nel nuovo PR di Capriasca vengono ripresi i perimetri delle zone soggette a Piano regolatore particolareggiato già in vigore, rispettivamente già stabiliti nei singoli PR precedenti; si tratta in particolare dei seguenti comparti:

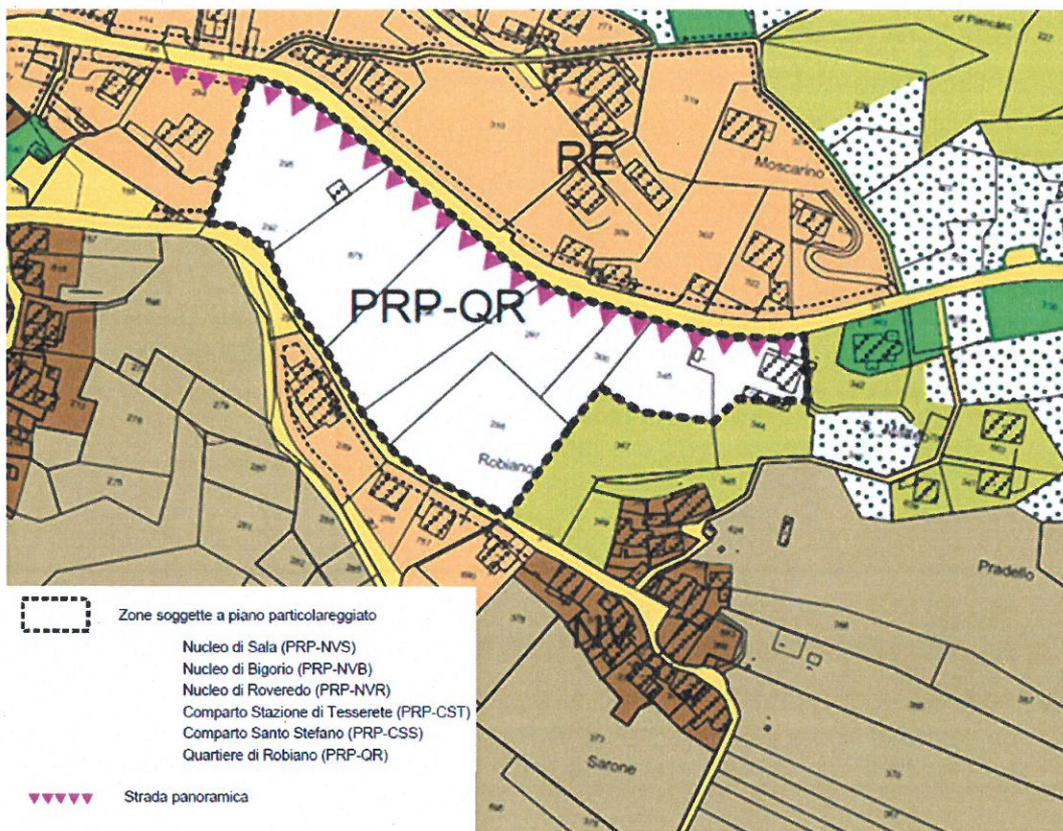
- PRP-NVS Nucleo di Sala (ancora da elaborare)
- PRP-NVB Nucleo di Bigorio (ancora da elaborare)
- PRP-NVR Nucleo di Roveredo (in vigore)
- PRP-QR Quartiere Robiano a Cagiallo (in vigore)

Non è invece stato ripreso il piano regolatore particolareggiato di Favessa-Ronchi, previsto nel nuovo PR di Sala, in quanto si è ritenuto che l'attribuzione alla zona RME e le prescrizioni urbanistiche particolari previste siano sufficienti per garantire il perseguimento degli obiettivi del PRP.

Le norme in vigore dei PRP-NVR e PRP-QR vengono tolte dalle norme di PR generali e inserite in fascicoli di norme separate e sé stanti. Nel caso del PRP-QR è in corso una variante.

Estratto del rapporto di pianificazione PR Capriasca del giugno 2012 (pag. 32)

Il PRP-QR, come detto, è stato approvato dal CdS nel 1991 e si componeva di un estratto planimetrico, di una sezione tipo, di una proposta di riordino fondiario e di un articolo normativo. Esso è stato formalmente in vigore fino all'approvazione del PR di Capriasca da parte del CdS nel 2015 ed in quell'ambito il governo ha indicato al Municipio di istituire una zona di pianificazione, a salvaguardia della futura pianificazione del comparto, con indicazione nel piano delle zone del PR di Capriasca del perimetro del PRP-QR.



Estratto piano delle zone PR 2012 con legenda

Il **piano delle zone** evidenzia la vicinanza del nucleo di Sarone al comparto del PRP-QR, con la zona agricola limitrofa al nucleo, non edificabile e la presenza della zona edificabile residenziale estensiva Re ai margini nord e sud.

La strada cantonale che lambisce a nord il comparto è definita come strada panoramica, e scorre a lato del bene culturale della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio.

Nelle **NAPR particolari** del PR l'art. 45 indica a sua volta le zone soggette a piano particolareggiato.

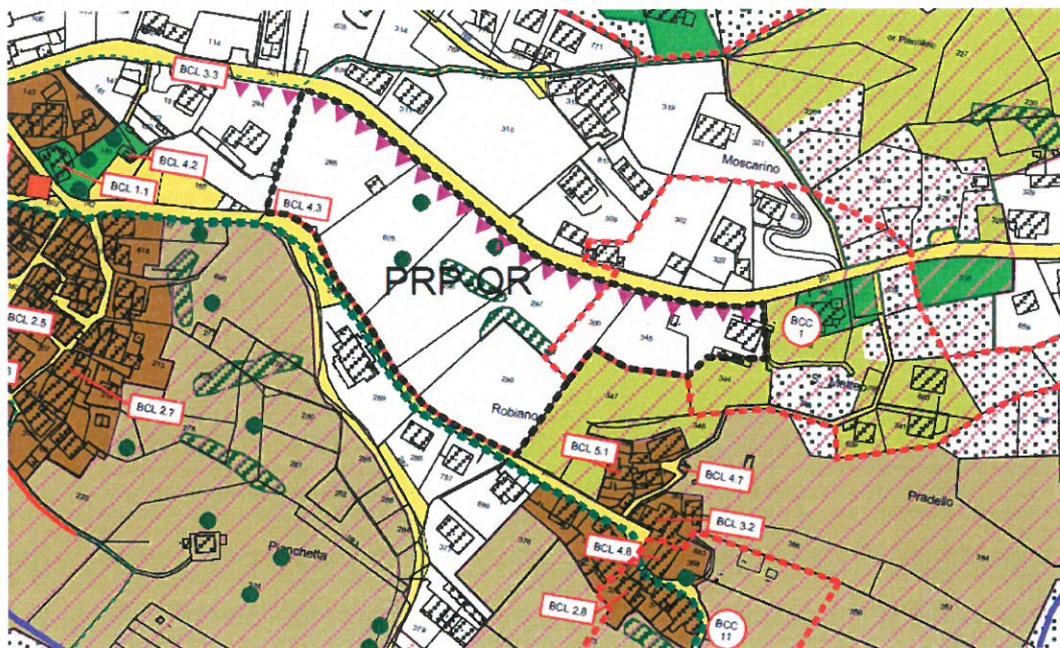
Art. 45 Zone soggette a piano regolatore particolareggiato

1. Le zone soggette a piano regolatore particolareggiato (PRP) sono indicate nel PR generale.
2. L'edificazione nel limite previsto dal piano PRP è subordinata all'approvazione dello stesso da parte dell'Autorità cantonale.
3. Il PR prevede le seguenti zone soggette a piano particolareggiato:
 - Nucleo di Sala (PRP-NVS)
 - Nucleo di Bigorio (PRP-NVB)
 - Nucleo di Roveredo (PRP-NVR)
 - Comparto Stazione di Tesserete (PRP-ST)
 - Comparto Santo Stefano (PRP-SS)
 - Quartiere di Robiano (PRP-QR)
4. Gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni transitorie per le zone soggette a piano particolareggiato, la cui pianificazione non è ancora entrata in vigore, sono stabiliti nell'allegato 3.



A dispetto di quanto indicato al cpv. 4 del suesposto articolo l'allegato 3 è però silente circa obbiettivi, indirizzi e disposizioni transitorie.

Il **piano del paesaggio** da parte sua identifica nel comparto del PRP-QR la presenza della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio come bene culturale di interesse cantonale (BCC1) per il quale è definito un perimetro di rispetto, nonché il bene culturale di interesse locale della fontana-lavatoio di Cagiallo (BCL 4.3). Lungo la strada comunale per Sarone è presente un muro a secco e all'interno del comparto sono segnalati alcuni alberi di pregio paesaggistico, come pure alcune siepi e boschetti di pregio naturalistico.



Monumenti naturali

-  MN1 Siepi e boschetti di pregio naturalistico
-  MN2 Corsi e specchi d'acqua
-  MN3 Muri a secco
-  MN4 Massi erratici
-  MN5 Alberi di pregio paesaggistico

-  Beni culturali d'interesse cantonale
-  Beni culturali d'interesse locale
-  Cinta protetta
-  Perimetro di rispetto dei beni culturali

Estratto piano del paesaggio PR 2012 con legenda

Per quanto concerne le singole componenti protette, segnaliamo che le **NAPR particolari**, agli articoli 8 (per le componenti naturali) e 14 (per i beni culturali) indicano fra l'altro che:



Art. 8 Monumenti naturali (MN)

1. Sono riconosciuti come Monumento naturale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001, i seguenti elementi indicati nel piano del paesaggio:
 - MN 1 Siepi, boschetti di pregio naturalistico
 - MN 2 Corsi d'acqua
 - MN 3 Muri a secco
 - MN 4 Massi erratici
 - MN 5 Alberi di pregio paesaggistico
 - MN 6 Rifugi per chiroterteri
2. Questi singoli elementi sono elementi protetti. Qualsiasi manomissione o trasformazione che ne pregiudichi irreversibilmente le caratteristiche, la valenza ecologica ed il valore paesaggistico sono vietati.
3. I muri a secco devono mantenere le caratteristiche e le funzioni ecologiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolare è vietata la sostituzione dei sassi naturali con manufatti artificiali o l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso.
4. Qualora la conservazione degli oggetti delle categorie MN 1, MN 3 e MN 5 ostacolasse una razionale utilizzazione del fondo, essi possono essere eliminati a condizione che sullo stesso fondo o nelle immediate vicinanze venga predisposta una piantagione o un muro a secco sostitutivi, nell'ambito di un progetto di alberatura, di piantagione o di rinaturazione.

Art. 14 Effetti della protezione

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
3. Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Nell'**allegato 1 alle NAPR** sono invece indicate le specie arboree idonee per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature.

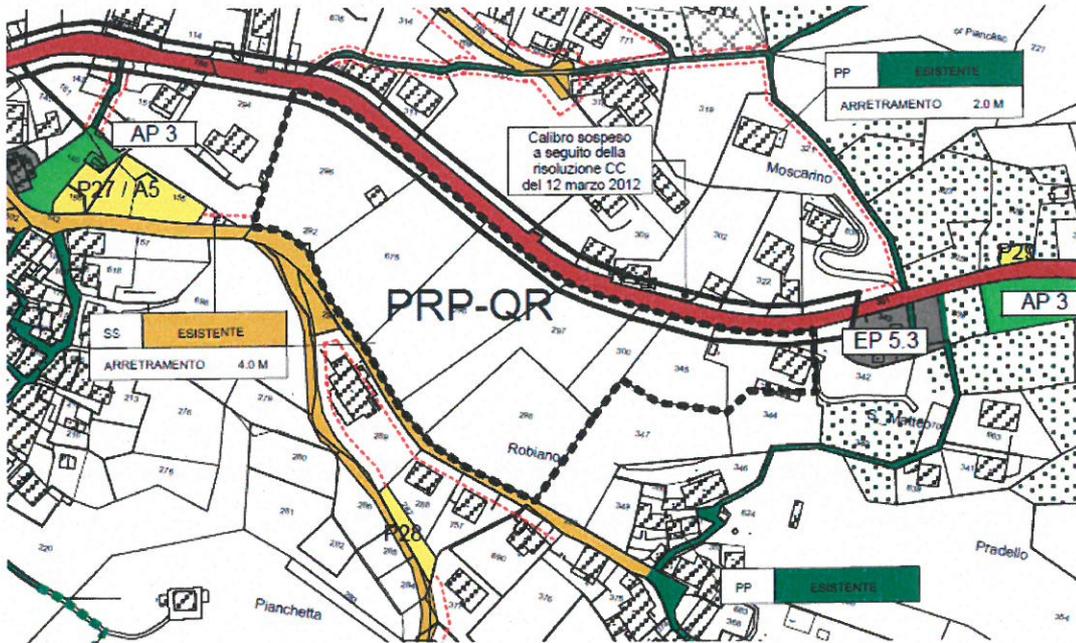
Mentre per quanto riguarda la qualifica di strada panoramica l'art. 20 delle NAPR particolari stabilisce che:

Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche

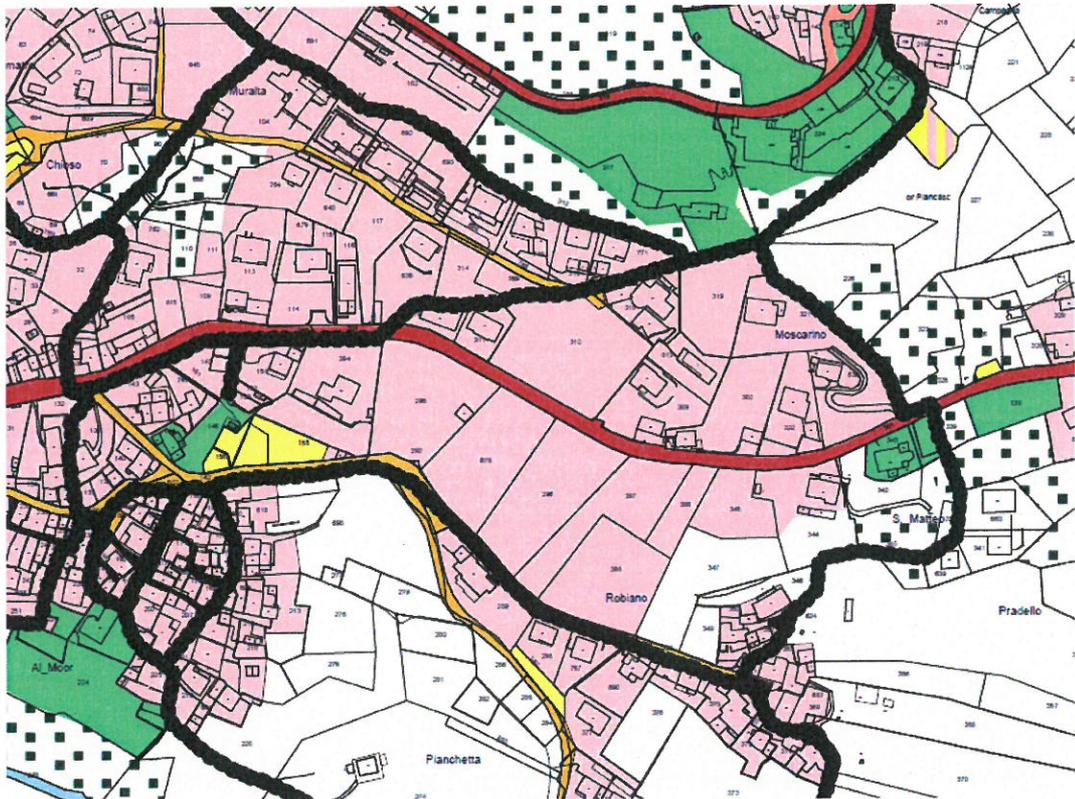
1. Sul piano sono segnalati i tratti stradali panoramici, lungo i quali va salvaguardata la vista verso valle.
2. Per i fondi situati a valle delle strade panoramiche la lunghezza delle costruzioni parallelamente alla strada è limitata al massimo a due terzi del lato della particella.
3. Nella parte libera, le opere di cinta non devono essere più alte di m 1.20 m dal piano della strada. Inoltre, entro un angolo di visuale di 10° gradi verso il basso, misurato a partire dal confine del fondo a un'altezza di m 1.20 sopra il campo viabile, sono escluse anche le costruzioni accessorie e i terrazzamenti del terreno.
4. Sono vietate le piantagioni che hanno effetto di schermo per la visuale.

Il **piano del traffico** indica poi per il comparto del PRP-QR la presenza di una linea di arretramento dalla strada cantonale a distanza di 4 m dal ciglio stradale. Il calibro della strada cantonale risulta invece ancora in sospeso, a seguito della risoluzione del CC del 12 marzo 2012, presa nell'ambito dell'approvazione del PR e come visibile nell'immagine sottostante.

La **tavola dei percorsi pedonali** mostra come gli attuali percorsi scansino la zona del PRP-QR che non presenta percorsi di attraversamento diretto.



Estratto piano del traffico PR 2012 con legenda



Estratto tavola dei percorsi pedonali PR 2012

4.Cronistoria

Il PRP-QR precedentemente in vigore presupponeva, onde permettere l'edificabilità dei mappali 296, 297, 298, 300 e 345, l'esecuzione di un riordino fondiario, indicato negli allegati del PRP-QR.



Negli anni tra il 1991 (approvazione da parte del CdS) e il 2006 (decisione del Tribunale cantonale amministrativo sul ricorso contro l'approvazione della permuta generale da parte della Sezione bonifiche e catasto) si è sviluppato un lungo iter procedurale relativo alla ridefinizione dei confini all'interno del comparto, presupposto, come detto, all'edificabilità della maggioranza dei mappali.

Con sentenza del 23 gennaio 2006 il TRAM ha rinviato gli atti al Municipio del nuovo Comune di Capriasca affinché, esperiti ulteriori accertamenti, si pronunciasse nuovamente sul riordino fondiario, per il quale le superfici utili lorde dei mappali non erano state accertate in modo adeguato. Ritenuto che il Municipio nel 2005 aveva avviato gli studi per il nuovo PR di Capriasca, la procedura riguardante il comparto di Robiano è stata sospesa al fine di verificare una sua possibile revisione pianificatoria nell'ambito della nuova pianificazione.

Terminato il processo di pianificazione senza che nuovi studi sul comparto avessero incontrato l'approvazione del Municipio e avessero potuto superare il problema della necessaria ridefinizione dei confini, avversata dai proprietari negli anni, il nuovo PR di Capriasca si limita pertanto a riprendere la situazione precedente, di fatto però bloccata per decisione del Tribunale cantonale amministrativo, cosa che ha poi condotto alla situazione pianificatoria approvata dal CdS ed illustrata in entrata.

5. Obiettivi della nuova proposta di piano particolareggiato

Gli obiettivi generali della pianificazione in Capriasca sono contenuti nel documento "linee di strategia territoriale" che l'Esecutivo ha approvato il 14 novembre 2005. Al proposito è in particolar modo importante ricordare la linea guida territoriale che stabilisce la *necessità di valorizzare le bellezze naturalistiche e paesaggistiche offerte dal territorio (...) prevedendo vincoli di salvaguardia*, come pure quella relativa agli insediamenti, che indica come sia necessario *soddisfare il fabbisogno dei prossimi 15 anni utilizzando e sfruttando al meglio le zone edificabili già esistenti (aumento degli indici, densificazione delle costruzioni), evitando l'ulteriore crescita delle attuali zone edificabili, formatesi attorno ai nuclei*.

Il comparto di Robiano rientra nella casistica delle zone edificabili esistenti, caratterizzata da un alto valore paesaggistico, in vicinanza di nuclei e di beni culturali e quindi sintetizza al suo interno le strategie pocanzi espresse, giustificando nel contempo una sua formulazione definita sulla base delle stesse attraverso la presente variante di PR.

Sulla base del suesposto istoriato pianificatorio e del citato esame preliminare del DT il Municipio ha pertanto posto alla variante l'obiettivo di verificare la possibilità di abbandonare il concetto di limitare l'edificazione alla parte alta del comparto (presente nel PP originale del 1991), unitamente ai seguenti indirizzi di massima:

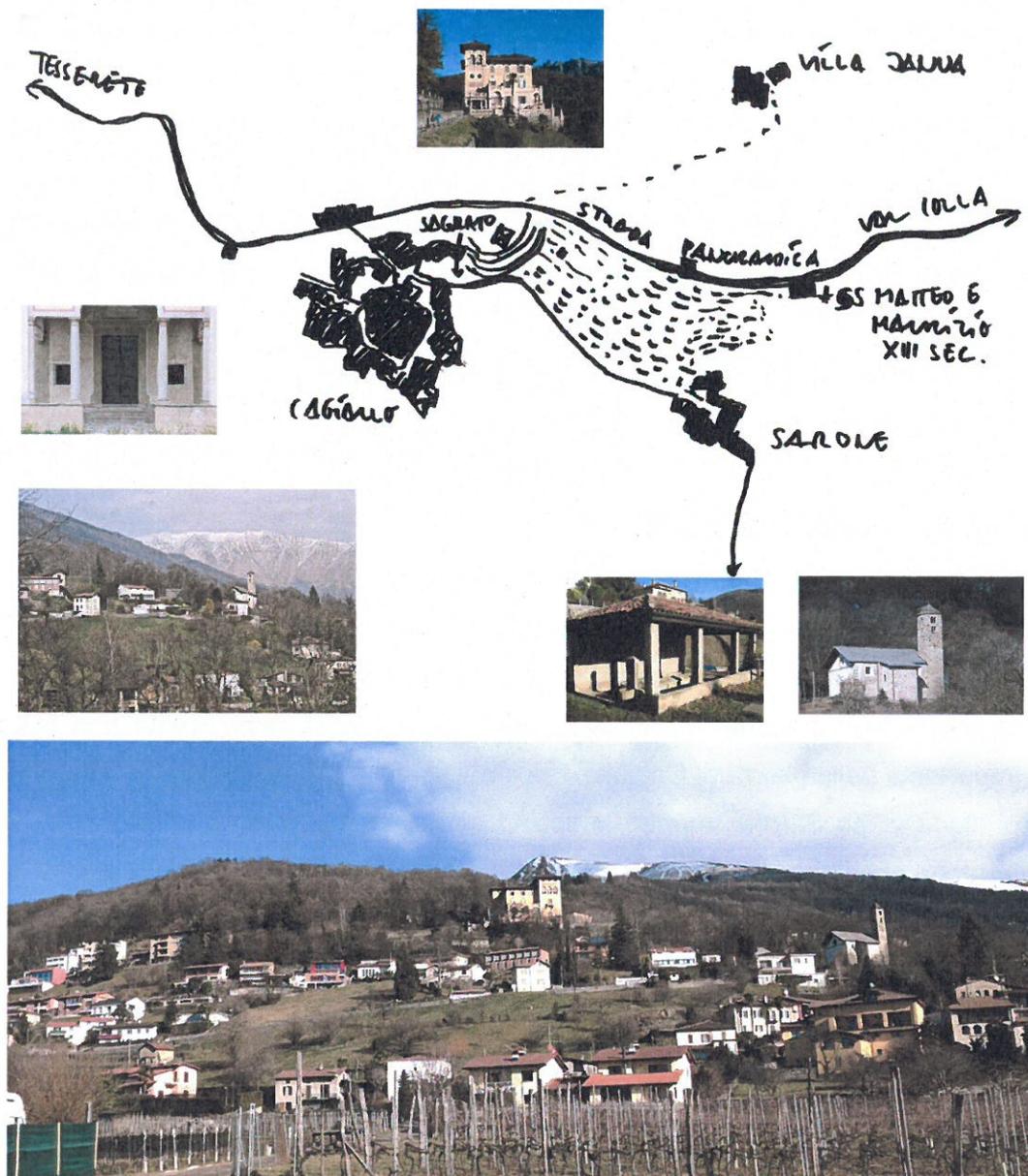
- mantenimento dei punti di vista dalla strada cantonale;
- salvaguardia dei muri a secco a valle;



- possibilità di accesso ai fondi dal basso mediante apertura di entrate condivise concentrate, limitate e puntuali nel muro a secco;
- accesso per il mapp. 297, 300, 345 dall'alto dalla strada cantonale con interventi di basso impatto paesaggistico;
- limitazione delle opere di sistemazione esterna, in particolare terrazzamenti e recinzioni;
- ridefinizione del perimetro con valutazione di opportunità sull'esclusione del mapp. 344 dal PRP-QR;
- indici e parametri pianificatori di principio equivalenti o solo leggermente minori alla zona contigua Re (i.s. 0.50, i.o. 30%).

6. Analisi della situazione

Il comparto di Robiano è caratterizzato dalla presenza dei nuclei di Cagiallo e Sarone nella parte bassa, chiaramente distinti e delimitati dall'emergenza naturale della roccia nella parte ovest, dalla strada panoramica e da villa Janua a nord e dalla chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, in posizione dominante a est. Soprattutto detta chiesa rappresenta una direzione visuale importante dalla piazza di Cagiallo, ma è poi sempre più nascosta alla vista man mano che si procede verso Sarone, mentre lo spazio verde del comparto è un elemento importante del territorio anche per chi, da Lugaggia, percorre la strada principale in direzione di Tesserete. A sud del comparto, a mezza strada tra i due nuclei, inizia un fronte edificato poco denso di case unifamiliari, che costituisce il limite verso i campi aperti in zona agricola. A nord una serie di case unifamiliari fa gruppo con la chiesa di SS. Matteo e Maurizio, diventando poi sempre meno denso verso ovest; questa zona è però integralmente inserita in zona residenziale estensiva Re e quindi sarà probabilmente completata con una edificazione anche abbastanza densa nei prossimi vent'anni.



Uno degli obiettivi del PRP-QR è quello di salvaguardare la componente paesaggistica, mantenendo il collegamento visuale citato dal nucleo di Cagiallo e la percezione del comparto come spazio verde qualificante del territorio.

Da monte la percezione importante è quella del vasto piano agricolo a sud del nucleo di Cagiallo e Sarone, caratterizzato dalla presenza della vigna e dei sentieri e delle strade agricole che portano a Lugaggia e a Sonvico via Ponte di Spada.

La poca edificazione residenziale lungo la strada comunale da Cagiallo a Sarone è marginale e la sua posizione non indebolisce questa percezione.

Il pendio di Robiano è invece poco percepito dalla strada cantonale a monte, per via dello stacco dal campo stradale dato dal cambiamento di quota verso valle, che però non è costante, ma si interrompe già in due punti, dove sono presenti due accessi agricoli e una scaletta pedonale.



7. Concetto urbanistico e paesaggistico

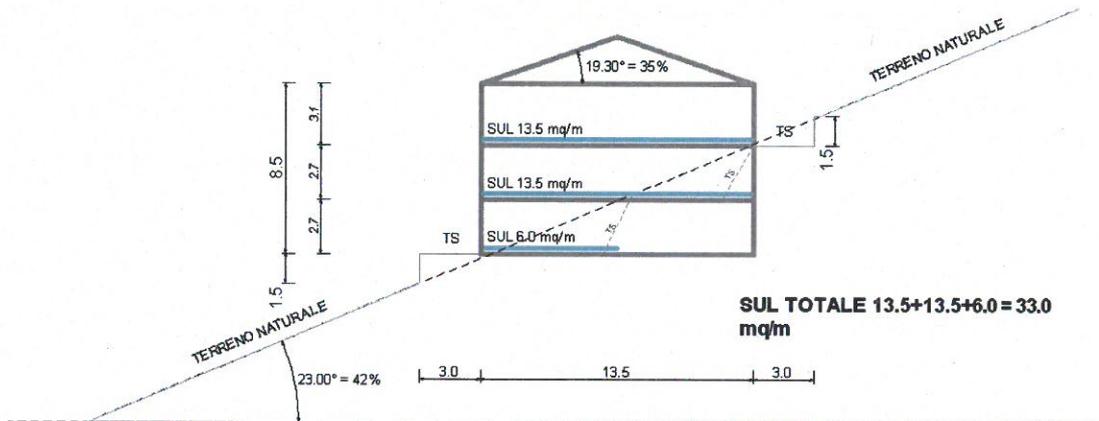
Il concetto urbanistico proposto per la versione definitiva della variante si basa sull'individuazione delle zone adatte ad ospitare l'edificazione, localizzate ai margini del comparto, dove è già presente oppure è possibile una edificazione prospiciente, lasciando libero un grande spazio continuo al centro, all'interno del quale non è permesso realizzare costruzioni principali e accessorie, ma solo una limitata sistemazione del terreno mantenuto in prevalenza a prato. Il concetto paesaggistico integra quello urbanistico, e vuole mantenere percepibile il comparto di Robiano come spazio collinare verde con sviluppo in lunghezza, in continuità con la zona agricola circostante ai suoi margini est (zona agricola che sovrasta il nucleo di Sarone) ed ovest (zona agricola dei prati di Cagiallo), lasciando libera la visuale della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio dal nucleo di Cagiallo e limitando, con l'imposizione di un'altezza massima per i fabbricati e una pendenza massima per l'eventuale tetto a falde, la percezione dalla strada panoramica dei volumi edificati, la cui visuale resta così quasi completamente libera anche nella parte superiore del comparto.

Rispetto al concetto urbanistico presentato in sede di esame preliminare, quello sviluppato per la variante definitiva è stato modificato nei seguenti punti, per tener conto delle osservazioni emerse sia da parte del DT che dai proprietari interessati durante la serata informativa:

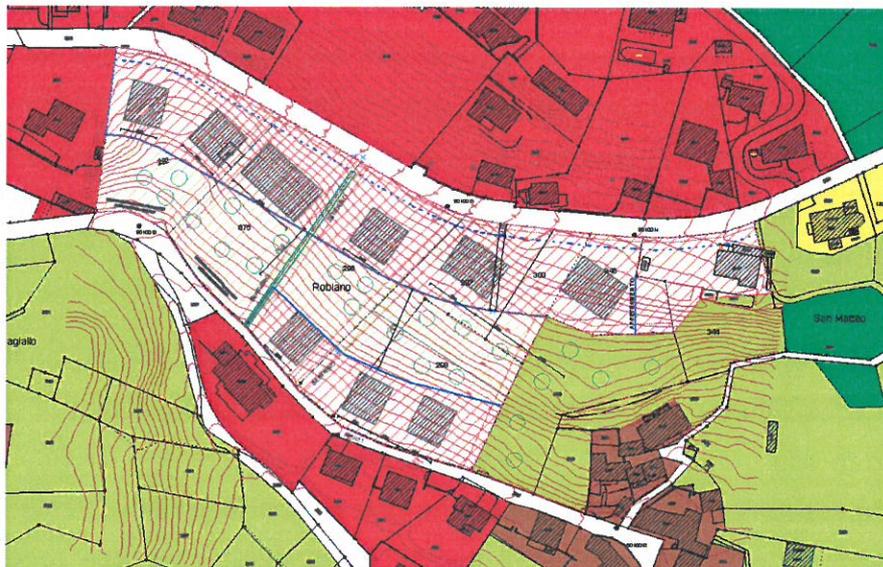
- a monte del comparto l'area destinata alle costruzioni relativa ai mappali 297-300-345 è stata limitata rispetto alla zona della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, mediante una linea di arretramento posta a 60 m dalla stessa;
- la fascia destinata alle costruzioni a monte è stata stabilita senza fare uso di linee di costruzione, ma indicando un limite (formalmente una linea di arretramento) verso il centro del comparto, secondo una linea parallela alla strada cantonale, a distanza di 29 m da quest'ultima, con le costruzioni che possono liberamente situarsi all'interno di questa fascia, fino alla linea di arretramento di 4 m dalla strada cantonale;
- a valle del comparto la fascia destinata alle costruzioni è definita partendo dal principio di assicurare uno spazio centrale adeguato alla "zona non destinata alle costruzioni", la quale diviene così l'elemento dominante del centro del comparto, stabilendo anche in questo caso un limite alla edificazione (formalmente una linea di arretramento), che permette di garantire alla zona centrale una larghezza minima generosa che varia da 21 m a 29 m, sottolineando il maggior sviluppo della collina verso est;
- l'indice di sfruttamento è stato fissato a i.s. = 0.40, leggermente minore di quello in vigore nelle zone limitrofe, per contenere le volumetrie delle costruzioni;
- l'altezza alla gronda è stata diminuita a 8.50 m per rendere i volumi meno percepibili da monte, permettendo tuttavia comunque una edificazione conveniente: la pendenza media, abbastanza regolare per tutto il pendio è del 42%, cosa che rende possibile, su una profondità di 13.50 m, di edificare su tre livelli verso valle: un primo livello seminterrato, un



secondo livello fuori terra anche sui lati e un terzo livello completamente fuori terra anche verso il pendio. Questo permette anche la formazione del necessario accesso a monte per i volumi situati nella parte alta del comparto. La SUL sfruttabile su questa profondità è completa per i livelli secondo e terzo e parziale per il primo livello, conducendo alla possibilità di realizzare 33.0 mq/m di SUL rispetto alla larghezza di facciata (vedi schema sottostante con la sezione-tipo);



- a partire da questa constatazione di base è stato quindi scelto di indicare espressamente la necessità, per i volumi principali, di essere edificati seguendo il parallelismo delle curve di livello, permettendo sia il tetto piano che quello a falde, limitando nel caso di tetto a falde la pendenza dello stesso al 35% (quindi minore rispetto alla pendenza del terreno naturale) e imponendo il parallelismo del colmo con le curve di livello.
- per le facciate dei corpi edilizi a valle del comparto è stata stabilita una larghezza massima, incluso quella dei corpi arretrati, di 16.0 m, per favorire l'edificazione di più volumi di fronte ridotto rispetto a un unico grosso volume di larghezza eccessiva, in accordo alla taglia più piccola delle abitazioni sulla piana tra Cagiallo e Sarone.



Concetto urbanistico (vedi piano allegato scala 1:1000)



Si precisa che il concetto urbanistico presenta i volumi di possibili corpi edilizi a completo sfruttamento delle possibilità edificatorie del PRP-QR, tuttavia essi non sono vincolanti per posizione e articolazione volumetrica.

Il mapp. 344, già edificato e con accesso proprio dalla strada cantonale, resta incluso nel perimetro del PRP-QR con la limitazione già precedentemente prevista nel PR Robiano della sola possibilità di manutenzione e riattazione dell'edificio esistente, con mantenimento della volumetria e della SUL attuali. È però concesso con il PRP-QR al Municipio di permettere la sostituzione dell'edificio esistente con uno di pari volumetria fuori terra e di pari SUL (anche in posizione diversa) che presenti maggiore qualità urbanistica e architettonica e che interpreti in modo migliore la sua presenza all'interno della zona di rispetto della chiesa dei SS. Matteo e Maurizio.

Questo strumento di valutazione, già previsto nelle NAPR per la zona nucleo, può facilmente essere esteso a questo caso particolare all'interno del piano particolareggiato e permette, affiancandosi agli strumenti di valutazione del Cantone (commissione natura e paesaggio), di consentire un intervento sulla volumetria esistente anche di una certa importanza nella direzione auspicata dal concetto urbanistico e paesaggistico descritto.

8. Indici di PR

Ai rispettivi mappali vengono assegnate le seguenti quantità edificatorie a partire dagli indici della limitrofa zona Re, considerando uno sfruttamento di intensità leggermente minore: i. s. = 0.40, i.o. = 30 %.

La tabella seguente presenta le quantità edificatorie risultanti per i singoli mappali o gruppo di mappali, unitamente allo sfruttamento consentito dai volumi proposti nella tavola "concetto urbanistico":

PRP ROBIANO - TABELLA DI CONTROLLO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE										
					zona RE PR 2012					
					i.o. max	i.s. max	L edifici in m	L edifici con 33.0 m2/m	sfruttamento	
					30%	0.4				
mapp.	sup. RF	sup. edificabile	SE attuale	SUL attuale	SE max	SUL max				
295	2258	2258	38	-	677	903	13+13	26.0	858	95%
296	2298	2298	-	-	689	919	13+15	27.0	891	97%
297	1705	3233	-	-	970	1293	18+18	36.0	1188	92%
300	583		-	-	0					
345	945		-	-	0					
298	1976	1976	-	-	593	790	12+12	24.0	792	100%
675	2100	2100	-	-	630	840	24	24.0	792	94%
	11865	11865			3560	4746				

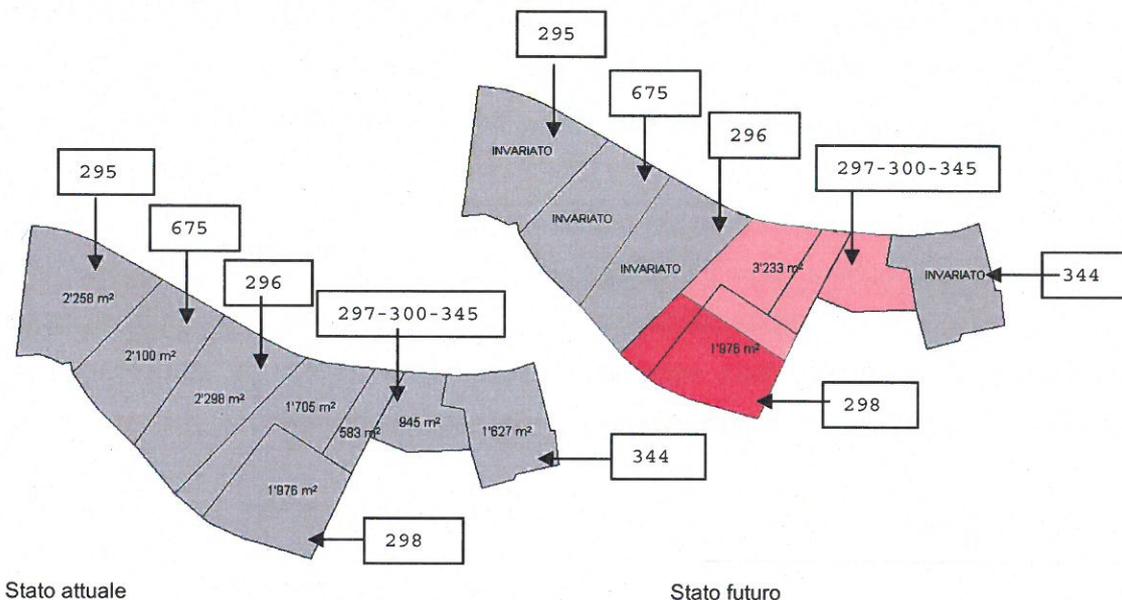
La tabella mostra come il pieno sfruttamento della SUL sia possibile con il concetto urbanistico proposto, seppur non vincolante. L'esaurimento delle quantità edificatorie assegnate è quindi possibile per tutti i mappali anche solo all'interno delle "aree destinate alle costruzioni".



9. Ridefinizione dei confini

Parallelamente è proposta una ridefinizione interna dei confini per permettere uno sfruttamento razionale dei terreni, ad assoluta parità di superfici prima/dopo, che conduce quindi a scambi di quantità edificatorie nulle.

I vecchi confini e i nuovi confini delle particelle coinvolte sono visibili nell'immagine sottostante. Negli elaborati del PRP-QR sono già stati riportati i nuovi confini.



10. Tematiche varie

Sia a monte che a valle del comparto l'accesso è possibile su tutta la lunghezza delle "aree destinate alle costruzioni" al fine di non limitare eccessivamente le possibili scelte progettuali, tuttavia per evitare aperture verso il fronte stradale di larghezza eccessiva è stata definita una larghezza massima degli accessi di 8.0 m misurata sul fronte stradale. Questo permette, pur conservando una sufficiente libertà progettuale, di evitare la formazione di opere di accesso troppo importanti, limitando la possibile lunghezza totale del fronte di ogni accesso.

Un sentiero pedonale, iscritto come diritto di passo pubblico, attraversa il comparto al centro, sul confine tra il mapp. 296 e il mapp. 675, seguendo il pendio. La superficie vincolata è di 1.60 m di larghezza. Questo permette di completare correttamente la rete dei percorsi con un collegamento pedonale in sicurezza tra la zona alta del comparto e i nuclei, senza dover transitare lungo la strada cantonale. La posizione centrale del nuovo sentiero permette inoltre eventualmente ai proprietari di accordarsi per un accesso comune per gruppi di mappali.

Lungo la strada cantonale è previsto di riservare una striscia di terreno di larghezza 1.50 m allo scopo di creare un marciapiede sul lato verso il comparto di Robiano.



11. Tematiche ambientali

Il concetto urbanistico e paesaggistico sviluppato permette la conservazione delle siepi e dei boschetti protetti presenti sul piano del paesaggio, ubicati al centro del comparto. Per questa parte centrale il regolamento edilizio del PRP-QR prevede una serie di limitazioni che hanno quale obiettivo la conservazione del carattere prativo e una sistemazione del terreno meno invasiva possibile, realizzata con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica; una ridisposizione degli elementi di pregio naturalistico resta possibile. Per evitare una piantumazione con essenze non autoctone il regolamento edilizio rimanda alle specie permesse nell'allegato 1 alle NAPR particolari del PR di Capriasca.

Infine, il grado di sensibilità al rumore rimane il II.

12. Beni culturali

Il perimetro del PP Robiano è adiacente alla EP 5.3 *Chiesa dei SS. Matteo e Maurizio*, bene culturale protetto d'interesse cantonale e per il quale il PR in vigore dispone quanto segue:

Art. 13 Beni culturali protetti

1. Sono considerati quali beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
BCC 1 Chiesa dei SS. Matteo e Maurizio, mapp. no 343 (Cagiallo), coord. 719.063/102.802
3. Nel piano sono stabiliti i perimetri di rispetto dei beni protetti, istituiti ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Gli effetti della protezione sono stabiliti all'art. 14.2 NAPR già citato precedentemente e il perimetro di rispetto lambisce attualmente il perimetro del PRP Robiano nella zona est, interessando in modo completo gli attuali mappali 300 e 345, come pure il mapp. 344.

Per il mapp. 344 vale anche la prescrizione contenuta nell'art. 6.8 del regolamento edilizio del PRP-QR, in questo caso il concetto di rispetto del bene culturale è adeguatamente tutelato.

Per i mapp. 300 e 345 la situazione è diversa, essendo gli stessi inseriti nella "zona prevista per le costruzioni", la situazione è dunque equivalente a quella dei mappali a monte della strada cantonale, inseriti in zona edificabile Re e anche interessati da perimetro di rispetto. Nel concetto unitario del PRP di Robiano, tuttavia la linea del perimetro di rispetto viene a cadere in questo modo casualmente all'interno della "zona prevista per le costruzioni", per cui, nell'ottica di una maggior tutela del bene culturale – il perimetro di rispetto è stato modificato, ampliandolo in modo da raggiungere il confine tra i mappali 297 e 296, successivo al riordino fondiario. Questo permette di assicurare una tutela più ampia e più coerente.

13. Tematiche agricole

Il perimetro del PP Robiano è adiacente a una zona agricola che funge da tampone verso il nucleo di Sarone. La parte centrale libera del comparto si collega morfologicamente a questa



zona agricola, senza soluzione di continuità, rafforzando il concetto urbanistico e paesaggistico sviluppato.

14. Tematiche forestali

Il perimetro del PP Robiano non ha in adiacenza o nelle immediate vicinanze delle aree forestali, queste tematiche sono pertanto qui assenti.

15. Ponderazione degli interessi

La proposta di piano particolareggiato permette di attuare l'intento di tutela dei valori paesaggistici per quest'area non ancora edificata che fa da sfondo ai nuclei di Cagiallo e Sarone, già inserita in zona edificabile dal Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (DEPT - 1980).

Con l'assegnazione di indici di sfruttamento simili anche se leggermente minori rispetto alla limitrofa zona Re, si danno ai proprietari delle buone possibilità edificatore, poi limitate nella localizzazione obbligata all'interno di aree prescritte, con il vincolo di mantenimento a prato della grande zona centrale del comparto.

La viabilità pedonale approfitta del nuovo percorso tra la zona alta di Cagiallo e i nuclei, che si innesta sulla rete dei percorsi della zona e della possibilità di prevedere un adeguato marciapiede alla strada cantonale.

La viabilità motorizzata è realizzata senza la creazione di nuove strade di servizio, imponendo però una limitazione degli accessi per numero e sviluppo in lunghezza.

16. Modifiche di azionamento e documenti di PR

Il piano regolatore particolareggiato di Robiano del 1991, come detto in entrata, è già stato abrogato con decisione del CdS. Il presente PRP Quartiere Robiano completa quindi gli atti del PR di Capriasca in vigore.

16.1 Documenti costitutivi del PR-QR

La struttura dei documenti che formano il PR di Capriasca permette di considerare i PRP in documenti separati dalle componenti usuali di PR, le quali si limitano a citare l'esistenza del PRP e dei documenti che lo costituiscono. In questo caso sono stati sviluppati due documenti distinti, nominati PR-QR Regolamento edilizio e PR Robiano – allegati grafici, illustrati di seguito.



PR-QR Regolamento edilizio

La normativa piano regolatore particolareggiato di Robiano dell'8.10.1991 a suo tempo sviluppata dal Municipio di Cagiallo, è già stata abrogata con la decisione del CdS.

Il nuovo PRP-QR prevede il seguente regolamento edilizio:

Art. 1 Base legale

Il piano regolatore particolareggiato del quartiere di Robiano (PRP-QR) si basa sul PR generale di Capriasca, e sugli art. 51 e seguenti della Lst.

Oggetto di applicazione sono tutti gli interventi edilizi, di urbanizzazione, di sistemazione esterna e in generale di cambiamento dello stato fisico dei fondi all'interno del perimetro del PRP.

Dove non diversamente indicato valgono le NAPR generali e particolari del PR di Capriasca.

Art. 2 Perimetro

Il perimetro del piano regolatore particolareggiato del quartiere di Robiano (PRP-QR) è indicato sugli elaborati del PR di Capriasca e comprende i terreni edificabili sotto la strada cantonale fino a via Sarone.

Art. 3 Obbiettivi

Il PRP-PQ ha l'obiettivo di permettere l'inserimento di volumi residenziali, valorizzando le superfici prative e la vegetazione, le opere di cinta e sostegno in pietra e i punti di vista da e verso il comparto.

Il piano "concetto urbanistico e paesaggistico" e il rapporto di pianificazione, non vincolanti per l'edificazione, illustrano questi obiettivi nel dettaglio.

Art. 4 Componenti

Il PRP-PQ si compone dei seguenti elaborati:

- *piano particolareggiato PRP-QR scala 1:1000;*
- *regolamento edilizio PRP-QR;*
- *piano "concetto urbanistico e paesaggistico" non vincolante ai fini dell'edificazione.*

Art. 5 Destinazione degli edifici

Gli edifici devono essere destinati all'abitazione.

Il Municipio può consentire la destinazione di una parte minoritaria degli edifici a modeste attività commerciali o per studi di liberi professionisti.

Art. 6 Prescrizioni edificatorie

1. *La superficie dei mappali all'interno del perimetro del PRP-QR è interamente inclusa nella superficie edificabile definita ai sensi della LPT.*
2. *I mappali inclusi nel perimetro per PRP-QR sono soggetti ai seguenti indici pianificatori:*
 - a. *indice di sfruttamento massimo: 0.40;*
 - b. *indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali + 5% per piccole costruzioni;*
 - c. *distanza minima da confine: m 3.00.*
 - d. *l'edificazione deve conformarsi all'andamento naturale delle curve di livello;*
 - e. *lunghezza massima della facciata delle costruzioni principali lungo Via Sarone: 16.0m, inclusi i corpi e le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale.*
3. *Costruzioni principali e accessorie possono sorgere unicamente all'interno delle aree delimitate sul piano particolareggiato PRP-QR e denominate "aree destinate alle costruzioni".*



4. *All'interno delle aree delimitate sul piano particolareggiato PRP-QR e denominate "aree non destinate alle costruzioni" sono permessi unicamente interventi di sistemazione esterna secondo l'art. 7 del presente regolamento.*
5. *L'altezza massima delle costruzioni è di 8.50 m alla gronda. Il supplemento per terreni in pendenza previsto dalle NAPR generali all'art. 21 non è applicabile.*
6. *Il tetto può essere piano o a falde, le falde dovranno avere pendenza massima del 35% e il colmo deve conformarsi all'andamento naturale delle curve di livello.*
7. *È vietata la formazione di lucernari o corpi sporgenti sul tetto oltre l'altezza massima di gronda, esclusi i comignoli e i corpi tecnici per ascensori, come pure la posa di impianti o infrastrutture tecniche sul tetto. È permessa la posa di collettori solari e di pannelli fotovoltaici. Sui tetti piani la loro altezza massima data da una eventuale loro inclinazione non potrà superare di oltre 1.00 m la quota di gronda. Sui tetti a falde la loro pendenza dovrà essere conformata alla pendenza delle falde.*
8. *Sul mapp. 344 è ammessa unicamente la manutenzione e la ristrutturazione dell'edificio principale esistente, senza aumento della volumetria e della SUL. Il Municipio può permettere la demolizione con ricostruzione dell'edificio principale esistente solo in presenza di un progetto maggiormente qualificante a livello urbanistico e architettonico, che ne riproponga – anche in un'altra posizione compatibile con le norme di PR – la volumetria fuori terra e la SUL esistente, senza maggiorazioni. Per gli edifici accessori e la sistemazione esterna vale quanto previsto nei rispettivi articoli del PR di Capriasca e nel presente regolamento edilizio.*
9. *Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso e deve essere approvato dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico. Sono escluse le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.*
10. *Il grado di sensibilità al rumore secondo OIF è il II.*

Art. 7 Sistemazione esterna

1. *Le opere di sistemazione esterna all'interno delle "aree destinate alle costruzioni" devono seguire le norme del capo IV delle NAPR generali del PR di Capriasca.*
2. *Quali edifici accessori nelle "aree non destinate alla costruzione" sono ammessi unicamente i pergolati e i piccoli arredi da giardino.*
3. *Ogni intervento edile e di sistemazione esterna nelle "aree non destinate alla costruzione" deve essere integrato nel paesaggio, in particolare:*
 - a. *Non è ammessa la formazione di muri di sostegno di altezza maggiore a 1.0 m.*
 - b. *Le scalinate e i sentieri interni devono adeguarsi all'andamento naturale del terreno e creare il minor impatto visivo possibile, l'utilizzo di elementi metallici deve essere limitato alle opere di prevenzione dalle cadute.*
 - c. *La recinzione dei singoli fondi è permessa unicamente con reti metalliche leggere di altezza massima 1.50 m.*
 - d. *Il terreno deve essere mantenuto a prato o vigna, è permessa la piantumazione di singoli alberi con le specie arboree definite nell'allegato 1 alle NAPR particolari. Per*



salvaguardare la percezione unitaria del comparto il Municipio ha la facoltà di imporre delle restrizioni alle piantumazioni.

4. *Il muro a secco a valle del comparto deve essere mantenuto nelle "aree non destinate alla costruzione" e nelle zone delle "aree destinate alle costruzioni" dove non è realizzato l'accesso ai fondi. Esso può anche venir alzato di un massimo di 0.50 m nella sua porzione lungo le "aree destinate alle costruzioni" sempre mediante costruzione a secco.*

Art. 8 Accessi e Posteggi

Gli accessi e i posteggi devono seguire le norme dell'art. 27 delle NAPR generali del PR di Capriasca. La larghezza massima degli accessi è di 8.0 m misurati lungo il fronte stradale. È possibile realizzare un solo accesso per ogni mappale.

Art. 9 Posteggi

Posteggi esterni e interrati sono ammessi unicamente all'interno delle "aree destinate alle costruzioni" e devono seguire le norme dell'art. 28 delle NAPR generali del PR di Capriasca.

Art. 10 Riordino fondiario

L'edificabilità dei fondi mapp. 675-296-297-298-300-345 è subordinata all'esecuzione dei un riordino fondiario a parità di superficie con ridefinizione dei confini, secondo il principio della permuta generale. I nuovi confini sono indicati nel piano particolareggiato PRP-QR scala 1:1000 "Riordino fondiario".

PR Robiano – allegati grafici

Il "Piano particolareggiato PRP-QR scala 1:1000" definisce l'utilizzo delle superfici del comparto e le "aree destinate alle costruzioni", rispettivamente le "aree non destinate alle costruzioni".

Il piano "Concetto urbanistico e paesaggistico" illustra in modo non vincolante ai fini dell'edificazione il concetto generale della pianificazione sviluppata, mostrando una possibile soluzione per i volumi edilizi con sfruttamento conforme della SUL a disposizione.

Le modifiche ai piani settoriali e alle NAPR sono le seguenti.

16.2 Modifiche ai piani settoriali e alle NAPR del PR di Capriasca

Piano delle zone

Nessuna modifica

Piano del traffico

Nessuna modifica.

Piano dei gradi di sensibilità ai rumori

Nessuna modifica.



NAPR- Generali

Le NAPR particolari di Capriasca vengono modificate nel seguente modo:

testo originale

~~*testo originale stralciato*~~

nuovo testo

Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche

1. *(invariato)*
2. *Per i fondi situati a valle delle strade panoramiche la lunghezza delle costruzioni parallelamente alla strada è limitata al massimo a due terzi del lato della particella. Questa prescrizione non si applica ai mappali all'interno del perimetro del PRP-QR*
3. *Nella parte libera, le opere di cinta non devono essere più alte di 1.20 m dal piano della strada. Inoltre, entro un angolo di visuale di 10 gradi verso il basso, misurato a partire dal confine del fondo a un'altezza di 1.20m sopra il campo viabile, sono escluse anche le costruzioni accessorie e i terrazzamenti del terreno. Questa seconda prescrizione non si applica ai mappali all'interno del perimetro del PRP-QR*
4. *(invariato)*

17. Procedura

Secondo l'art. 52 Lst il piano particolareggiato previsto dal piano regolatore può seguire la procedura di poco conto solo se a PR sono stabiliti gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata.

Poiché gli obbiettivi del PRP sono cambiati e il vecchio PP Robiano viene sostituito completamente dal nuovo PRP-QR, è necessario seguire la procedura usuale, che prevede un esame preliminare da parte del DT, in seguito l'informazione ed il coinvolgimento degli interessati, successivamente l'approvazione del PRP-QR da parte del Municipio e del CC, con infine la trasmissione degli atti al CdS per approvazione, unitamente ad eventuali ricorsi.

Si sottolinea che nell'ambito dello sviluppo del PRP-QR sono stati organizzati i seguenti incontri:

- presentazione ai proprietari coinvolti, svoltasi il 20 maggio 2015 presso la casa Comunale di Capriasca, le cui osservazioni sono già state riassunte nel rapporto di pianificazione inviato all'esame preliminare;
- presentazione delle risultanze dell'esame preliminare ai proprietari coinvolti, svoltasi il 7 febbraio 2018;
- presentazione della versione predefinitiva ai soli proprietari toccati da modifiche importanti, svoltasi il 25 ottobre 2018 successivamente al sopralluogo con il DT del 2 luglio 2018;
- presentazione della versione definitiva ai soli proprietari toccati da modifiche importanti, svoltasi durante due incontri singoli nel mese di novembre 2018 e gennaio 2019.



In generale da parte dei proprietari è stato espresso assenso nei confronti della proposta elaborata, che prevede la possibilità per ciascuno di costruire in modo adeguato sul proprio fondo, con la necessaria flessibilità, ma all'interno di un concetto di protezione e salvaguardia che interessa il comparto globalmente. Si sottolinea che il proprietario del mapp. 344 non è stato coinvolto nell'informazione, poiché la situazione pianificatoria è rimasta immutata rispetto al PQ Robiano, aprendo unicamente alla possibilità di una ricostruzione o riposizionamento del volume e della SUL secondo le indicazioni dell'art. 6 cpv. 9.

18. Conclusioni

Il messaggio è affidato alla Commissione delle Petizioni e alla Commissione Edilizia per gli aspetti tecnici.

A disposizione delle Commissioni, 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 no. 541 dell'11 giugno 2019.

Allegati:

- PRP-QR – elementi del piano particolareggiato, scala 1:1000 (All. 1);
- PRP-QR – concetto urbanistico non vincolante, scala 1:1000 (All. 2);
- PRP-QR – riordino fondiario, scala 1:1000 (All. 3).



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 12/2019 concernente la variante del piano regolatore particolareggiato della zona di "Robiano", nella sezione di Cagiallo.

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 PRP della zona di Robiano, nella sezione di Cagiallo 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

XXXXXXXX XXXXXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

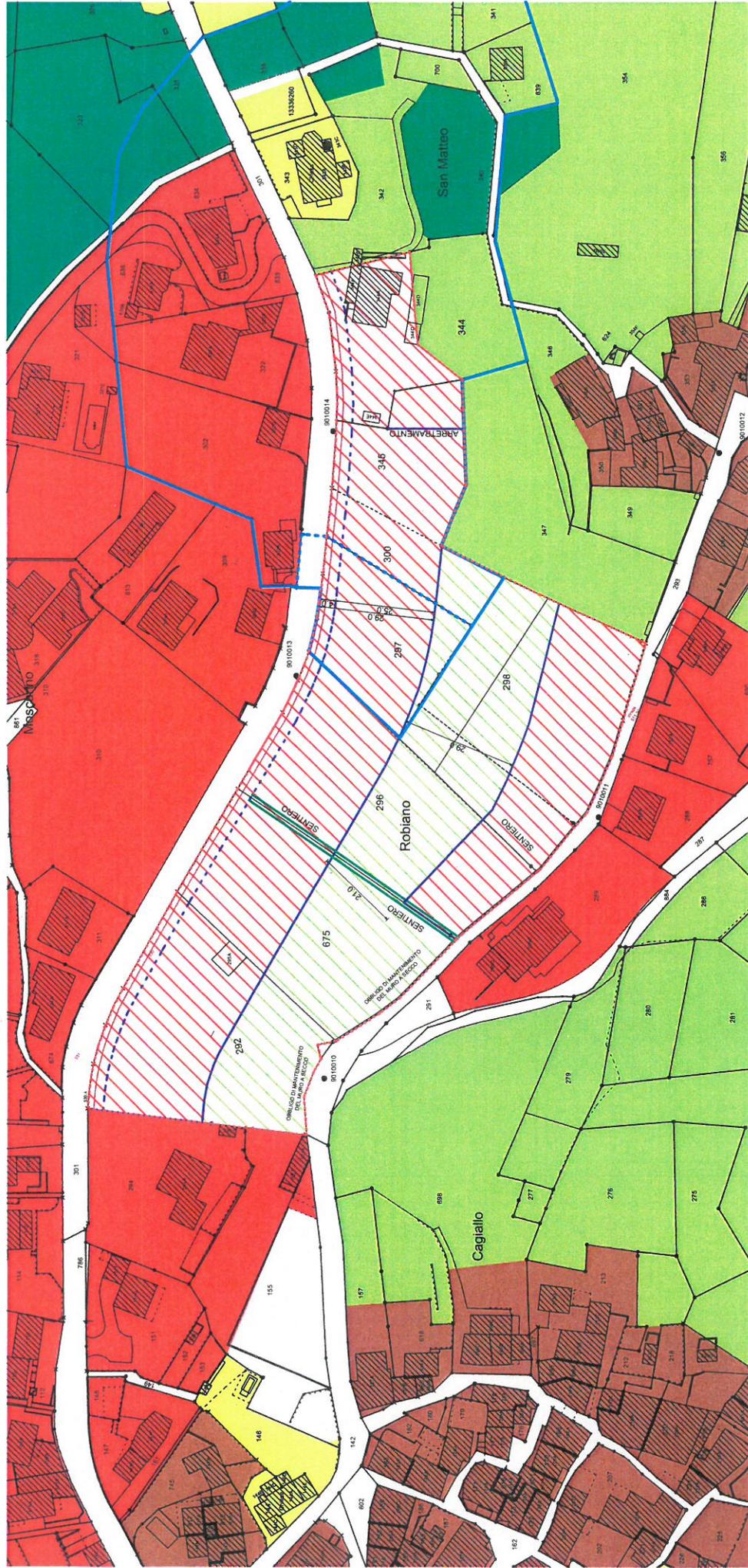
Tesserete, xxxxxxxxxxxx.



Piano Regolatore di Capriasca PRP QUARTIERE ROBBIANO

Allegato grafico 17.1 al rapporto di pianificazione del 22 febbraio 2019

PR IN VIGORE		ELEMENTI NUOVI O MODIFICATI	
	Ag		Area non destinata alle costruzioni
	Bosco		Area destinata alle costruzioni
	Re		Perimetro di rispetto BCC: in tratteggio=abrogato
	Nv		Percorso pedonale
	EAP		Limite del piano particolareggiato





Piano Regolatore di Capriasca PRP QUARTIERE ROBBIANO

Allegato grafico 17.2 al rapporto di pianificazione del 22 febbraio 2019

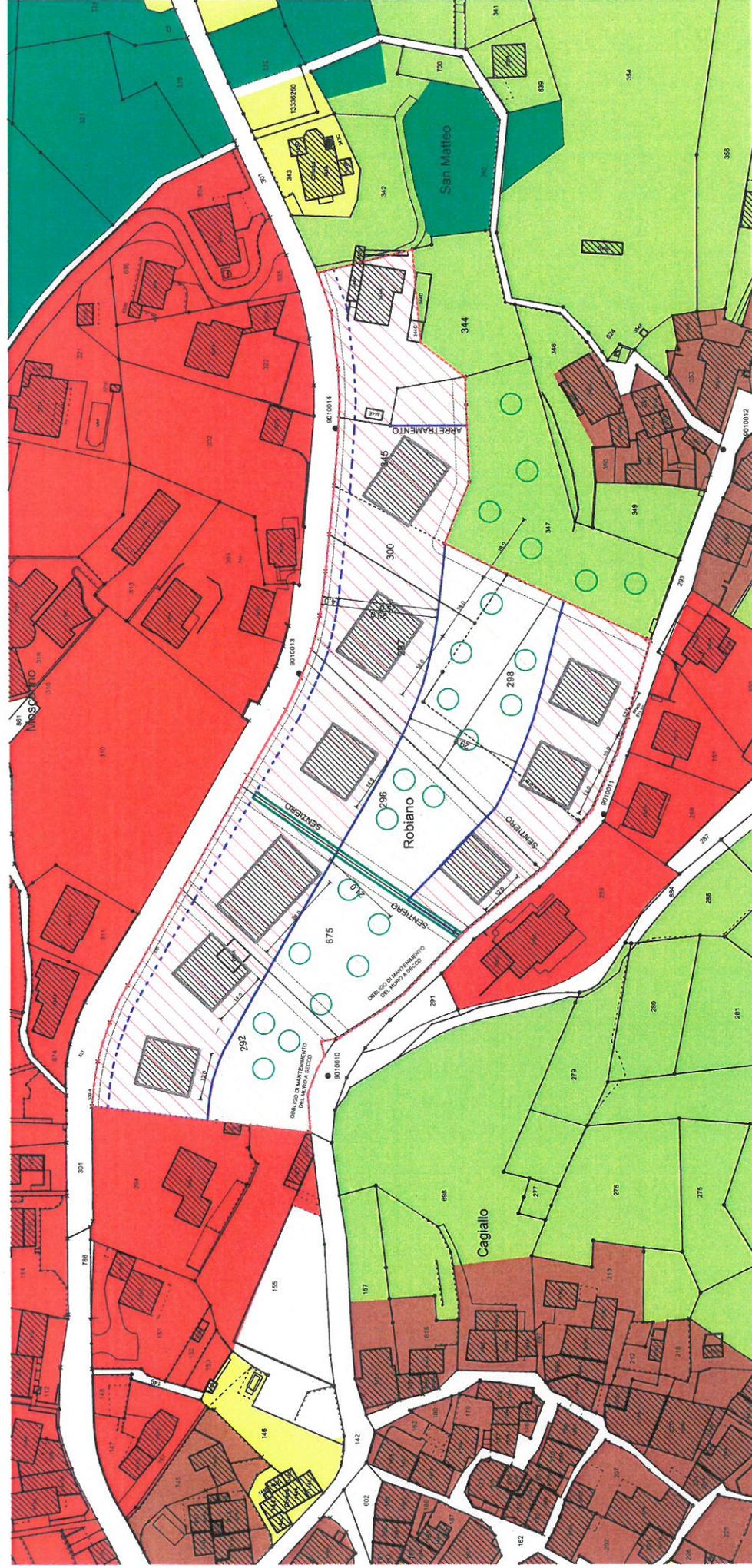
PR IN VIGORE

-  Ag
-  Bosco
-  Re
-  Nv
-  EAP
- 

ELEMENTI NUOVI O MODIFICATI

-  Area non destinata alle costruzioni
-  Area destinata alle costruzioni
-  Possibili volumi (non vincolanti) con sfruttamento conforme alla SUL massima

Limite del piano particolareggiato





Piano Regolatore di Capriasca PRP QUARTIERE ROBIANO

RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE A PARITÀ DI SUPERFICIE

SCALA 1:1000

STATO ATTUALE

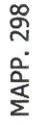


MAPP. LI
ORIGINALI

NUOVO STATO



MAPP. LI NON MODIFICATI



MAPP. LI 297-300-345

MAPP. 298
LE MISURE SONO INDICATIVE, LA
RICOMPOSIZIONE AVVIENE A PARITÀ DI
SUPERFICIE

Allegato grafico 17.3 al rapporto di pianificazione del 22 febbraio 2019

