



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 25/2019

### **concernente la variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto di Santo Stefano a Tesserete**

---

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



Chiesa Parrocchiale e Oratorio Festivo, Tesserete

*Cartolina della chiesa e dell'oratorio S. Stefano di Tesserete  
Archivio audiovisivo di Capriasca e Val Colla*

6950 Tesserete, 3 dicembre 2019



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>1. Premessa e considerazioni generali</b>   | 4  |
| <b>2. Introduzione</b>   | 5  |
| <b>3. Presentazione del comparto di studio</b>   | 5  |
| <b>4. Sintesi dell'esame preliminare e della procedura di informazione e partecipazione pubblica</b> | 7  |
| 4.1 <u>Esame preliminare dipartimentale</u>  | 8  |
| 4.2 <u>Procedura di informazione e partecipazione pubblica</u>                                       | 8  |
| <b>5. Il concetto urbanistico</b>  | 8  |
| 5.1 <u>Il concorso di architettura per la nuova scuola elementare</u>                                | 8  |
| 5.2 <u>Concetto urbanistico per il comparto PRP di Santo Stefano</u>                                 | 10 |
| 5.2.1 PREMESSA   | 10 |
| 5.2.2 ANALISI DEGLI ISOLATI E PROPOSTA ALLA PIÙ AMPIA SCALA TERRITORIALE                             | 10 |
| 5.2.3 GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL CONTESTO   | 13 |
| 5.2.4 I NUOVI VOLUMI ALLA PIÙ AMPIA SCALA  | 14 |
| 5.2.5 PIENI E VUOTI  | 15 |
| 5.2.6 RELAZIONE TRA I NUOVI VOLUMI ED IL TESSUTO ESISTENTE   | 15 |
| 5.2.7 SINERGIE DI EDIFICAZIONE   | 17 |
| 5.2.8 CONTENUTI  | 18 |
| 5.2.9 DISEGNO RIASSUNTIVO DEL MODELLO URBANISTICO  | 18 |
| 5.2.10 POSTEGGI  | 19 |
| <b>6. Situazione pianificatoria</b>  | 19 |
| 6.1 <u>Inventari federali</u>  | 19 |
| 6.2 <u>Piano direttore cantonale</u>   | 20 |
| 6.3 <u>Piano regolatore in vigore</u>  | 21 |
| 6.3.1 PIANO DEL PAESAGGIO  | 21 |
| 6.3.2 PIANO DELLE ZONE   | 23 |
| 6.3.3 PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO                    | 26 |
| <b>7. Allestimento del PRP Santo Stefano e varianti di PR</b>  | 30 |
| 7.1 <u>Premessa</u>  | 30 |
| 7.2 <u>Variante di PR: adeguamento del perimetro PRP St. Stefano</u>                                 | 30 |
| 7.3 <u>Piano delle zone</u>  | 31 |
| 7.3.1 ZONA MISTA   | 31 |



|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 7.3.2      | ZONA PER SCOPI PUBBLICI .....   | 33        |
| 7.3.3      | BENI CULTURALI PROTETTI .....   | 33        |
| 7.3.4      | PERIMETRO DI RISPETTO DEI BENI CULTURALI CANTONALI ....   | 34        |
| 7.3.5      | ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....  | 34        |
| 7.3.6      | MONUMENTI NATURALI .....  | 34        |
| 7.3.7      | ZONE DI PERICOLO .....  | 34        |
| 7.3.8      | ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE .....  | 34        |
| 7.3.9      | FASCIA CON OBBLIGO DI PERIZIA FONICA .....  | 34        |
| <b>7.4</b> | <b><u>Piano dell'urbanizzazione</u></b> .....   | <b>35</b> |
| 7.4.1      | STRADE .....  | 35        |
| 7.4.2      | POSTEGGI PUBBLICI .....   | 35        |
| 7.4.3      | ELEMENTI VARI .....   | 35        |
| <b>7.5</b> | <b><u>Regolamento edilizio del PRP</u></b> .....  | <b>36</b> |
| <b>7.6</b> | <b><u>NAPR particolari del Comune di Capriasca</u></b> .....  | <b>36</b> |
| <b>8.</b>  | <b>ULTERIORI APPROFONDIMENTI</b> .....  | <b>37</b> |
| 8.1        | <u>Ponderazione degli interessi</u> .....   | 37        |
| 8.2        | <u>Protezione dell'ambiente</u> .....   | 39        |
| 8.3        | <u>Legge federale sulla pianificazione del territorio -<br/>disposizioni transitorie art. 38a Lpt</u> ..... | 39        |
| 8.4        | <u>Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST)</u> .....  | 40        |
| 8.5        | <u>Piano direttore cantonale</u> .....  | 40        |
| 8.6        | <u>Contributo di plusvalore</u> .....   | 41        |
| 8.7        | <u>Contenibilità di PR</u> .....  | 43        |
| 8.8        | <u>Programma di realizzazione</u> .....   | 43        |
| <b>9.</b>  | <b>Conclusioni e prossimi passi</b> .....   | <b>45</b> |
|            | DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE .....  | 46        |



## 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) del comparto di Santo Stefano a Tesserete, allestita sulla scorta delle osservazioni contenute nell'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) del 20 dicembre 2018.

### 1. **Premessa e considerazioni generali**

La variante di PRP del comparto di Santo Stefano a Tesserete va a colmare un vuoto pianificatorio presente nel piano regolatore (PR) di Capriasca, divenendone così parte integrante.

Questo comparto riveste una notevole importanza considerato che comprende anche la parte di territorio dove si andrà a breve a realizzare la nuova scuola elementare del primo ciclo e per la quale è stato allestito uno specifico Messaggio concernente la richiesta del credito di costruzione. Il Municipio intende procedere congiuntamente con la procedura di approvazione della modifica pianificatoria e con l'approvazione del progetto della nuova scuola elementare, questo in virtù delle possibilità contemplate dall'art. 53 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) dove il Consiglio di Stato si sostituisce all'Esecutivo comunale per il rilascio della licenza edilizia e parimenti approva la variante pianificatoria. Questa procedura permette di resettare le scadenze auspicate di realizzazione dell'ultimo importante investimento scolastico della Capriasca. Diversamente le tempistiche andrebbero ad allungarsi oltremodo a scapito della situazione provvisoria che coinvolge gli alunni del primo ciclo.

Si precisa che eventuali ricorsi in ambito Lst contro la proposta pianificatoria del settore a nord del comparto (quello che coinvolge i sedimi della parrocchia) non andrebbero ad inficiare la decisione relativa all'area sud di pertinenza della nuova scuola. Pianificazione dell'area a destinazione scolastica che è da ritenersi acquisita con l'approvazione del progetto architettonico vincitore nel 2015.

Da qui l'importanza di ottenere da parte del Legislativo Comunale l'approvazione del presente Messaggio parallelamente a quello relativo alla richiesta del credito di costruzione per la scuola e per la rinaturazione del riale.



Il Municipio auspica di poter ottenere le necessarie autorizzazioni per iniziare i lavori di costruzione della scuola nel corso dell'autunno 2020, per raggiungere questi obiettivi la condizione sine qua non è quella di poter disporre di una base legale a livello pianificatorio tuttora assente.

## **2. Introduzione**

Il PR di Capriasca è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 4778 del 10 novembre 2015.

In sede di revisione del PR, in località Santo Stefano, è stato inserito l'obbligo di elaborare un PRP volto ad attuare un riordino urbanistico dell'area, valorizzandone gli aspetti monumentali, naturali e migliorando le relazioni e le sinergie con le strutture pubbliche presenti come pure con il tessuto urbanistico e edificato del centro di Tesserete.

Sulla base di queste indicazioni e data la necessità di disporre di una nuova sede scolastica per il primo ciclo, nel 2015 il Municipio di Capriasca ha indetto un concorso di progetto di architettura in una fase. Il progetto vincitore pone quindi le basi per la presente pianificazione, il cui scopo è di definire in modo preciso i contenuti del PRP di Santo Stefano. Con il progetto pianificatorio oggi all'esame si definisce quindi dapprima un concetto urbanistico alla base di tutto il comparto ed in seguito i disposti normativi e grafici alla base del PRP Santo Stefano.

Dal profilo procedurale è necessario intraprendere la procedura ordinaria di approvazione come previsto dall'articolo 52 LST relativo alla procedura d'approvazione dei piani particolareggiati, il quale rimanda alla procedura d'approvazione del PR esposta all'art. 25 e seguenti della LST e dall'articolo 32 e seguenti del relativo regolamento (RLST).

## **3. Presentazione del comparto di studio**

Il comparto di Santo Stefano si situa a monte del nucleo di Tesserete, in prossimità di diverse infrastrutture pubbliche, quali per esempio il centro sportivo e la scuola media. All'interno del comparto delimitato dal PR vigente quale PRP vi è oggi la Chiesa di Santo Stefano con la casa parrocchiale, il cimitero, il centro socio-culturale parrocchiale, la palestra e scuola elementare, alcune costruzioni legate all'attività ecclesiale, un edificio a carattere residenziale, un preasiloo ed il centro degli scout.

Il comprensorio, nel suo insieme, misura all'incirca 21'500 m<sup>2</sup> e si pone - dal punto di vista morfologico - su due livelli distinti:



- a monte vi è l'area parrocchiale, con la Chiesa e il cimitero, alcune costruzioni ad uso sociale-culturale, un'area verde e un ampio spazio libero adibito sovente quale area di sosta per i veicoli;
- a valle vi sono le strutture pubbliche legate all'educazione scolastica.

Il comparto è circoscritto a nord e a est da strade veicolari, a ovest è in contatto diretto con il centro sportivo e a sud con una zona residenziale. Le aree adiacenti il comparto di studio e poste nelle immediate vicinanze della Chiesa rivestono sovente funzioni commerciali e di servizio, in particolare lungo via Monsignor Rodolfo Poli e via Natale Pugnetti.

La Chiesa di Santo Stefano riveste il ruolo di punto di riferimento all'interno del comparto e si pone in posizione sopraelevata e di preminenza rispetto alle altre costruzioni esistenti, creando una strutturazione e gerarchia naturale tra le diverse edificazioni. Con il cimitero, il complesso ecclesiale struttura e orienta inoltre la viabilità del comparto. Infatti, attorno alla Chiesa hanno preso posto strade a carattere veicolare, una delle quali costeggia appunto il cimitero.

La presenza della Chiesa, della casa parrocchiale, del cimitero e di tutte quelle infrastrutture annesse permette di rilevare una parte di territorio che dal punto di vista urbanistico e funzionale si può dire in buona parte già risolta, la quale dialoga tuttavia con dei settori per i quali è difficile una chiara lettura dell'impostazione territoriale:

- il comparto a nord della Chiesa e del cimitero presenta una serie di edificazioni slegate tra loro, con allineamenti che non permettono di identificare i fronti principali e la cui accessibilità è poco chiara.
- Il comparto a sud della Chiesa e del cimitero si compone di edifici a vocazione temporanea, dalla quale sembra risultare anche una lettura provvisoria delle sistemazioni esterne.

Per quanto riguarda l'accessibilità veicolare al comparto, esso è raggiungibile unicamente tramite via Natale Pugnetti, passando poi lungo via Monsignor Rodolfo Poli. In tal modo, è possibile proseguire attorno al sedime della Chiesa e accedere ai posteggi pubblici posti sul sedime stradale e riconnettersi in seguito con via Natale Pugnetti. Per quanto riguarda invece l'accessibilità pedonale, il comparto è liberamente percorribile. Si rileva tuttavia che le percorrenze pedonali potrebbero essere meglio identificate e strutturate tra loro affinché vi sia maggiore permeabilità all'interno del comparto.



Figura 1 Ubicazione del perimetro di studio (scala 1:2'000, fonte: map.geo.admin.ch)

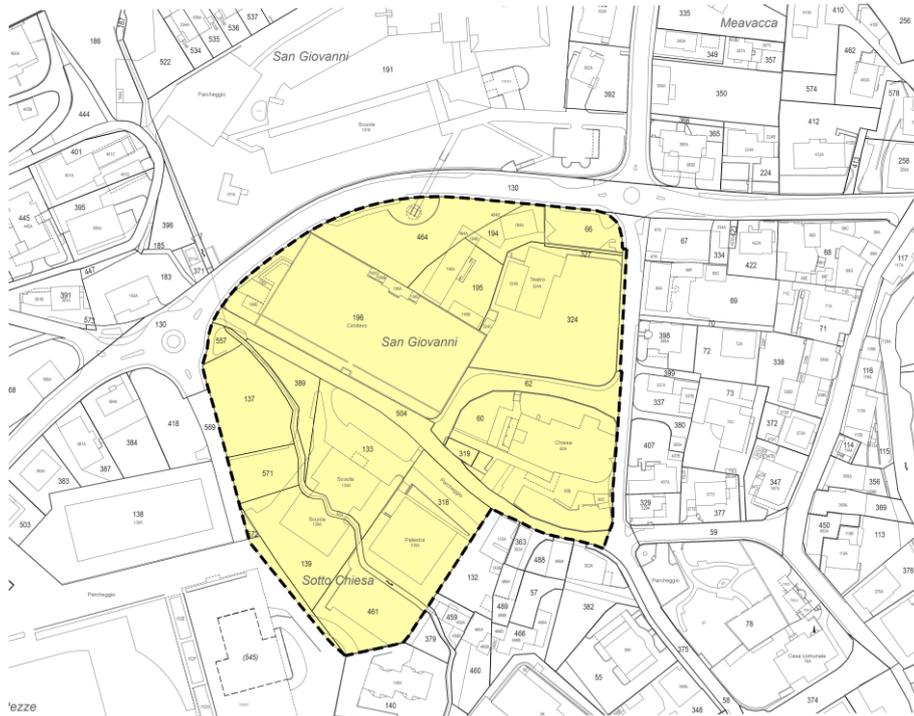
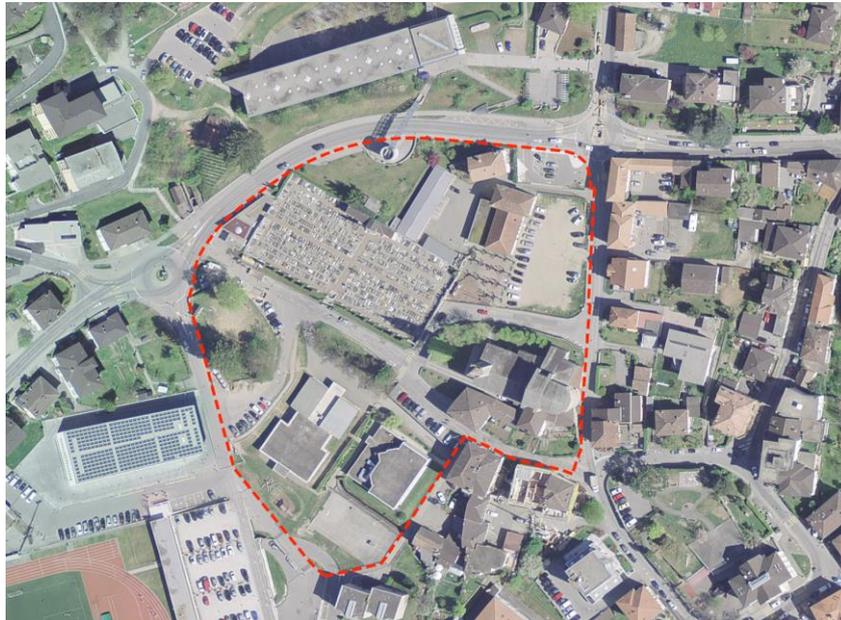


Figura 2 Ubicazione del perimetro di studio, mappa catastale (scala 1:2'000)



#### 4. Sintesi dell'esame preliminare e della procedura di informazione e partecipazione pubblica

L'incarto di variante di PR tiene già conto delle osservazioni del DT, della popolazione e delle decisioni del Municipio in risposta a quanto scaturito dall'esame preliminare e dalla procedura di informazione e partecipazione pubblica.



#### 4.1 Esame preliminare dipartimentale

La variante di PR e allestimento del PRP relativa al comparto di Santo Stefano è stata sottoposta al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare il 12 luglio 2018, il quale si è espresso formalmente il 20 dicembre 2018.

#### 4.2 Procedura di informazione e partecipazione pubblica

In ossequio ai dettami della LST, lo scrivente ha messo a disposizione della popolazione l'incarto di variante di PR e allestimento del PRP St. Stefano durante 30 giorni, tra il mese di maggio e quello di giugno 2019.

Durante questo periodo è stata presentata una corrispondenza contenente osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici riguardante la presente proposta pianificatoria. Le osservazioni inoltrate interessavano in particolare il settore a monte della Chiesa. Il Municipio ha tenuto debitamente conto delle osservazioni inoltrate e quanto ritenuto opportuno le ha integrate.

### **5. Il concetto urbanistico**

All'interno del presente capitolo è esposto il concetto urbanistico alla base del PRP che s'intende promuovere in questa sede. Esso nasce da un lato dal risultato del concorso di architettura promosso dal Comune di Capriasca al fine di trovare una soluzione adatta per la realizzazione della futura scuola elementare, e dall'altro lato dalla volontà di risolvere il territorio a monte della Chiesa di Santo Stefano e del Cimitero, comparto che attualmente, non offre una situazione urbana capace di far dialogare gli elementi dal valore storico con il tessuto urbano circostante ed i comparti adiacenti, nell'ottica di un intervento generatore di una nuova qualità degli spazi, delle funzioni e delle relazioni sociali.

#### 5.1 Il concorso di architettura per la nuova scuola elementare

Come ricorderete nel 2015 è stato indetto un concorso di progetto di architettura in una fase affinché venissero valutate diverse soluzioni per la sistemazione dell'area che ospiterà la nuova sede di primo ciclo di scuola elementare e il raddoppio della palestra. In base alle raccomandazioni della giuria, il committente ha scelto il progetto *pitagora* quale soluzione architettonica per il comparto sud del PRP di Santo Stefano. Tale progetto prevede la realizzazione di due edifici:

- la scuola elementare è racchiusa in un edificio lineare, dalla volumetria semplice che si allinea al cimitero. Essa si sviluppa su due livelli;
- la nuova palestra, posta al margine sud-ovest del comparto, circonda - assieme alla palestra esistente - l'area di svago centrale al comparto.



Come noto la nuova palestra non sarà al momento oggetto della domanda di costruzione, tuttavia essa è prevista nel PRP specifico per una futura edificazione. Gli accessi dei nuovi volumi sono previsti dalla piazza che con il suo carattere minerale valorizzerà il cuore del comparto scolastico. Il progetto prevede anche che il settore sia attraversato da un riale riportato a cielo aperto nel suo primo tratto, per poi scorrere progressivamente nella pavimentazione della piazza.

Elementi apprezzati del progetto, oltre ai volumi pieni, sono i vuoti qualificanti lo spazio pubblico. Vi sono essenzialmente due aree libere da edificazione che concorrono a strutturare il comparto: si tratta da un lato del parco e della piazza circoscritti dalle nuove edificazioni scolastiche, e dall'altro dello spazio pubblico risultante dagli allineamenti strutturanti del cimitero e della futura scuola elementare. Questo vuoto, dal carattere lineare, è pensato quale elemento di svago di prossimità e quale collegamento pedonale con il nucleo.

*Figura 3 Estratti del progetto vincitore denominato "pitagora" (fonte: Beier Cabrini architetti)*





## 5.2 Concetto urbanistico per il comparto del PRP di Santo Stefano

### 5.2.1 PREMESSA

L'analisi urbanistica effettuata per il comparto parte da una visione d'insieme, in particolare per quanto attiene alla vocazione di questa parte di territorio urbano, col fine di creare un'area funzionale nel suo insieme e opportunamente inserita nel contesto di Tesserete.

### 5.2.2 ANALISI DEGLI ISOLATI E PROPOSTA ALLA PIÙ AMPIA SCALA TERRITORIALE

Oggi gli isolati interni al comparto, come si evince dalla figura n° 4, risultano essere frammentati in quattro aree, delimitate centralmente dal sedime della strada storica di accesso a Tesserete per coloro che provenivano da ovest (p.es. da Sala).

Esse sono suddivise come di seguito:

- area nord, la quale interessa la porzione di territorio comprendente il cimitero e i sedimi dell'Oratorio. Si tratta di un territorio a confine con la strada principale che presenta diverse edificazioni, anche a carattere prefabbricato, per le quali è possibile e opportuno ripensare l'organizzazione spaziale e tipologica. Il tutto dev'essere pensato tenendo in considerazione anche ciò che si situa a monte, e dunque oltre la strada cantonale. Non di meno, bisogna tener conto delle relazioni interne al comparto di studio, le quali possono essere generate anche da quest'area, in entrata e in uscita.



- area sud, posta a valle dell'antica strada d'accesso al comparto, all'interno del quale sono oggi presenti le strutture scolastiche legate al primo ciclo d'insegnamento. Questo tipo di costruzioni merita di essere ripensato e ricostruito con standard di più elevata qualità architettonica e funzionale.
- area ovest, la cui vocazione attuale è legata allo svago (dog-park). La sua conformazione attuale rende quest'area un piccolo territorio poco qualificato, attorniato da strade pavimentate e ai margini di diverse entità urbane, il quale pare essere un territorio di risulta.
- area est, la quale si compone essenzialmente della Chiesa prepositurale di Santo Stefano. Affianco a quest'ultima vi è inoltre la casa parrocchiale, la quale merita di essere tutelata e valorizzata.

*Figura 4 Analisi dei comparti (scala 1:2'500)*





L'intento progettuale è quello di definire una spina dorsale del sistema, o un cuore del sistema, sul quale poter far lavorare due macro comparti: quello definito dal concorso per le scuole elementari (settore sud) e quello che si potrebbe creare nel settore nord portando la Chiesa di Santo Stefano all'interno delle logiche di sviluppo futuro. In tal modo, si crea anche un chiaro elemento connettore al centro del comparto, ricostituendo il ruolo dell'antica strada d'accesso a Tesserete.

*Figura 5 Proposta di accorpamento dei comparti (scala 1:2'500)*





### 5.2.3 GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL CONTESTO

Oggi gli elementi che caratterizzano il comparto di St. Stefano sono i seguenti:

#### SETTORE NORD

oratorio  
centro scout  
preasilo  
chiesa  
cimitero  
edificio abitativo  
spazi liberi, parco giochi

#### SETTORE SUD

scuola elementare  
palestra  
aree di svago  
dog-park

All'esterno del comparto, un elemento che va tenuto in considerazione è quello definito dalle scuole medie poste a monte della strada cantonale e per le quali vi è un punto di accesso pedonale (passerella sopraelevata) proprio a partire dal comparto oggetto del presente studio. Un altro elemento importante è il centro sportivo, situato a valle. Si considera quindi importante che il comparto Santo Stefano non crei una cesura tra questi due elementi ritenuti strutturanti il territorio, bensì rivesta il ruolo di elemento connettore.

*Figura 6 Elementi interni ed esterni al comparto (scala 1:2'500)*





#### 5.2.4 I NUOVI VOLUMI ALLA PIÙ AMPIA SCALA

Nella logica di ristrutturazione del PRP i nuovi volumi determinano elementi costruiti capaci di definire limiti edificati e nuove centralità. Laddove ritenuto più opportuno e urbanisticamente interessante, si definiscono nuovi fronti chiari e ben riconoscibili, i quali caratterizzeranno ulteriormente questo comparto. Da un lato, a nord del comparto, si vuole definire il limite tra nuova edificazione e spazio pubblico mantenendo libera la visuale sulla Chiesa di Santo Stefano per valorizzarne l'importanza accompagnando lo sguardo verso questo monumento. Dall'altro lato, a sud del comparto, si ripropone la linearità del Cimitero rispetto alla strada, definendo un'ulteriore edificazione allineata ad esso. Le ulteriori edificazioni ammesse dialogano con gli edifici di cui sopra e con gli altri elementi di progetto (accessi pedonali, aree di svago, ecc.) creano un insieme coerente e armonioso. La volontà di proporre un progetto armonioso non è voluta solo per il comparto del PRP bensì anche rispetto al territorio adiacente, affinché questo nuovo settore possa integrarsi, nel tempo, nel contesto di Tesserete.

*Figura 7 Sovrapposizione dei nuovi volumi su elementi esistenti (scala 1:2'500)*



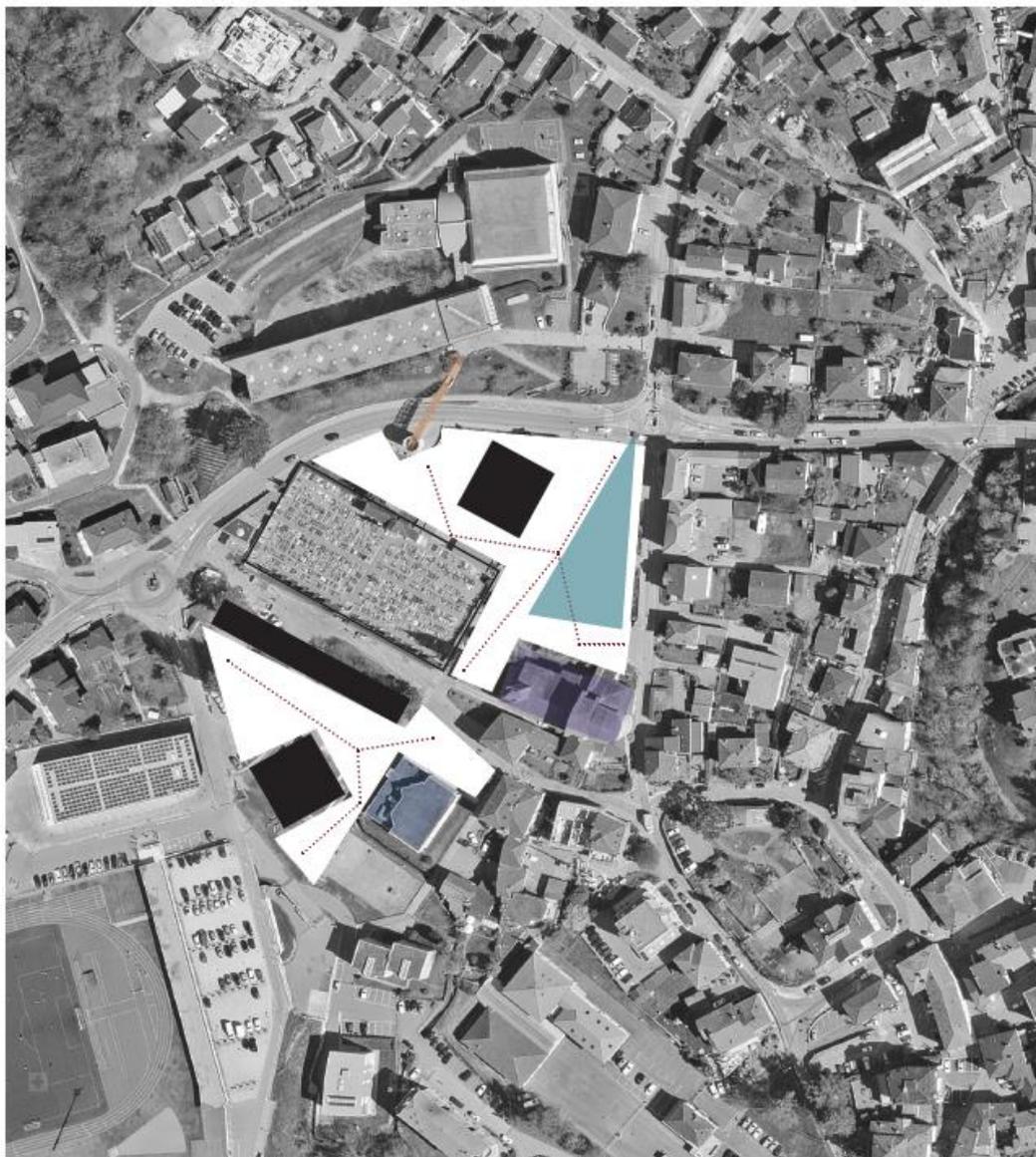


### 5.2.5 PIENI E VUOTI

Si tratta quindi di inserimenti di volumi capaci di generare spazi centrali dalle diverse valenze e capaci di definire delle connessioni con gli elementi esterni ad essi.

Come già indicato, i volumi sono stati posizionati secondo una logica architettonica e urbanistica riflettuta. Essa è stata generata da un'analisi degli spazi liberi (vuoti) e di quelli pieni (edificazioni) con l'intento di creare un tutt'uno armonioso e funzionale. I due isolati che struttureranno il comparto saranno connessi tra loro grazie ad una maglia di percorsi pedonali, i quali a loro volta saranno connessi al percorso pedonale principale posto al cuore del comparto. A strutturare ulteriormente il comparto vi saranno aree verdi, aree di svago, aree d'incontro, ecc. all'interno delle quali non vi sarà la presenza dei veicoli e si potrà muoversi in assoluta sicurezza e libertà. Questo fattore è rilevante se si considera la prossimità delle sedi scolastiche e del centro sportivo.

*Figura 8 Modello urbanistico - ipotesi progettuale (scala 1:2'500)*





### 5.2.6 RELAZIONE TRA I NUOVI VOLUMI ED IL TESSUTO ESISTENTE

Il modello urbanistico si sviluppa considerando il tessuto urbano esistente ed in particolar modo:

- mantenendo la relazione visuale con la Chiesa di St. Stefano;
- la connessione pedonale con la passerella sopraelevata in direzione delle scuole medie;
- gli spazi liberi che vengono a formarsi con i vari elementi in gioco;

Per il comparto nord gli interventi proposti intendono favorire lo spazio pubblico e la relazione dello stesso rispetto alle preesistenze della chiesa e del cimitero. Questa impostazione determina un progetto aperto in cui lo spazio libero diviene il fulcro delle attività. La Chiesa di Santo Stefano diviene la quinta di questo spazio. Dalle strade esterne si avranno punti che si aprono sulla Chiesa, determinando una permeabilità visiva necessaria affinché la percezione del volume storico sia mantenuta il più possibile. In tal senso la densità volumetrica che si propone su via Luigi Rossi è proporzionata alla generosità dello spazio pubblico che si viene a determinare. In questo modo la densità che si va a generare permette lo sviluppo delle attività pubbliche e private in maniera sinergica, difatti alcune attività esistenti potranno essere ricollocate e implementate e potranno godere di una nuova realtà urbana.

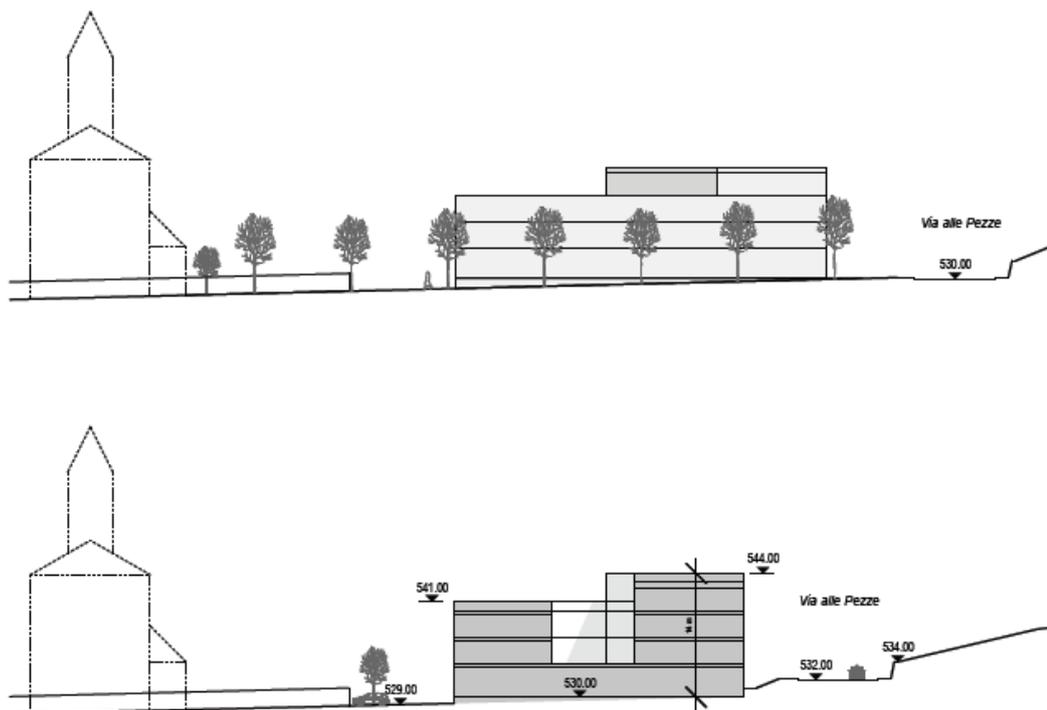
*Figura 9 Frammentazione degli spazi liberi in relazione ai nuovi volumi ed al contesto (scala 1:1'000)*





La nuova edificazione si rapporta al contesto della Chiesa e del cimitero con una volumetria disposta su 4 livelli con una quota massima di +544 m slm. Nel modello sottostante viene illustrata la possibilità di edificare 3 livelli verso la chiesa e il cimitero e 4 livelli verso la strada cantonale a monte. Il modello dimostra la possibilità di usufruire dell'intero potenziale edificatorio (4'000 m<sup>2</sup> di SUL) preservando e disegnando lo spazio pubblico principale sul quale si affacciano la nuova edificazione, il cimitero e la chiesa.

Figura 10 Prospetto e sezione di progetto su Via Luigi Rossi (fuori scala).



Per quanto concerne il settore sud, caratterizzato dalla presenza delle infrastrutture legate all'insegnamento, grazie al progetto vincitore del concorso di architettura indetto dal Municipio si potrà definire una struttura chiara e funzionale.

#### 5.2.7 SINERGIE DI EDIFICAZIONE

Per determinare una nuova qualità del settore nord occorre sviluppare l'edificazione dell'area unitamente alla progettazione e realizzazione delle aree libere circostanti, quali piazza, posteggi, alberature, percorsi pedonali ecc... . In tal senso si prevede l'istituzione di un piano di quartiere (PQ) in modo tale da poter controllare lo sviluppo delle diverse aree di progetto anche nel caso in cui vengano contemplate tempistiche di realizzazione differenti.



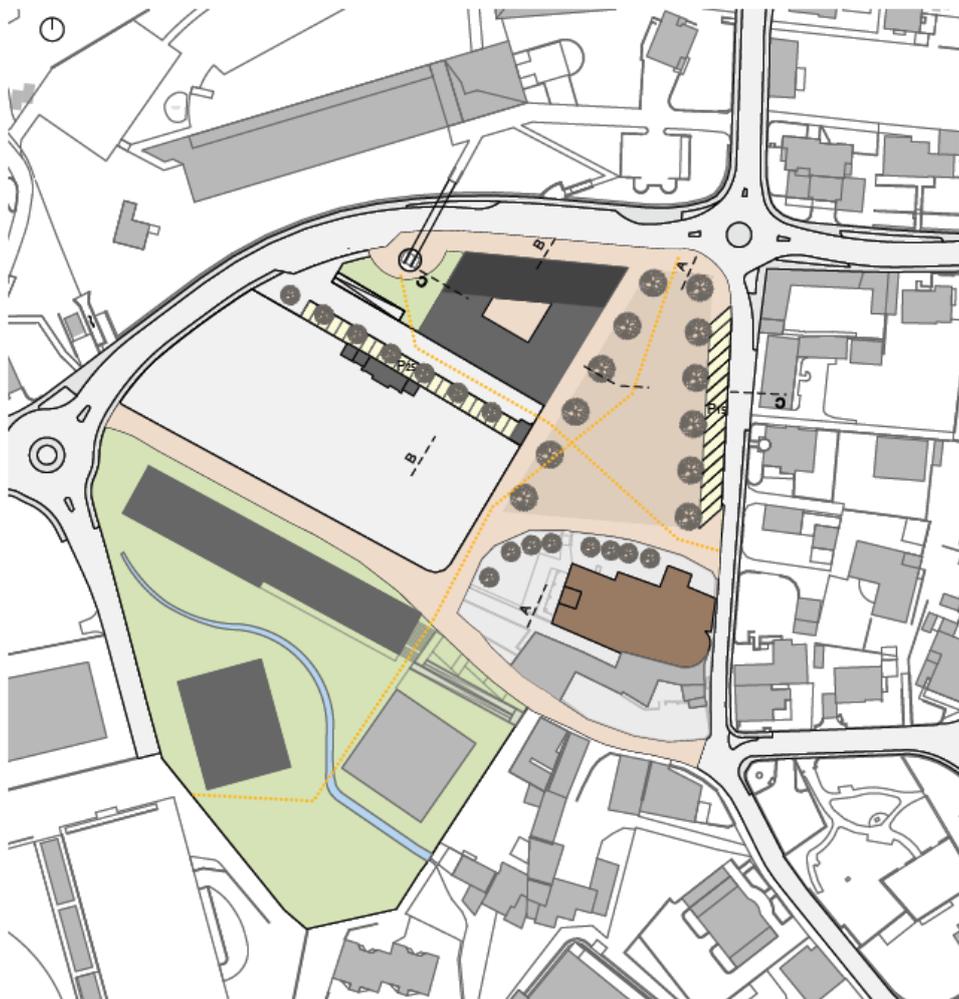
### 5.2.8 CONTENUTI

I contenuti previsti all'interno del PRP variano solo in parte rispetto a quanto esistente ad oggi. Si prevede infatti di incrementare l'uso pubblico dell'isolato sud, ricostruendo la scuola elementare, e prevedendo per il futuro lo spazio per una palestra mantenendo quella già esistente. Per quanto riguarda l'isolato nord, si mantengono evidentemente intatti i contenuti legati all'attività della Parrocchia, quindi la Chiesa, la Casa Parrocchiale e il Cimitero. Sempre all'interno di questo isolato si promuove, come già indicato, l'edificazione di nuovi volumi che possano da un lato accogliere nuovamente le funzioni ad oggi già presenti all'interno del comparto, e d'altro lato si vuole permettere la creazione di posti di lavoro e di appartamenti adibiti alla residenza. Per quanto riguarda le funzioni già presenti nel comparto quali il centro degli Scout, il preasilo, il parco-giochi, ecc., si precisa che queste verranno riproposte e ricollocate all'interno del PRP secondo una coerenza degli spazi generati dallo stesso.

### 5.2.9 DISEGNO RIASSUNTIVO DEL MODELLO URBANISTICO

Di seguito è illustrato il disegno riassuntivo del modello urbanistico.

*Figura 11 Disegno riassuntivo – modello urbanistico – planimetria (fuori scala)*





### 5.2.10 POSTEGGI

Il modello urbanistico e viario proposto in questa sede prevede di eliminare la maggior parte dei posteggi pubblici presenti all'interno del comparto. Essi verranno tuttavia sostituiti da stalli a cielo aperto all'interno del comparto stesso. Si propone anche di sfruttare in modo più razionale quelli già esistenti (e numerosi) a confine del comparto Santo Stefano. L'insieme dei posteggi proposti e presenti sono raffigurati nella figura seguente.

*Figura 12 Posteggi veicolari all'interno e nei pressi del comparto St. Stefano (scala 1:2'500)*



## 6. Situazione pianificatoria

In questo capitolo sono esposti i vincoli pianificatori in vigore a livello federale, cantonale e locale.

### 6.1 Inventari federali

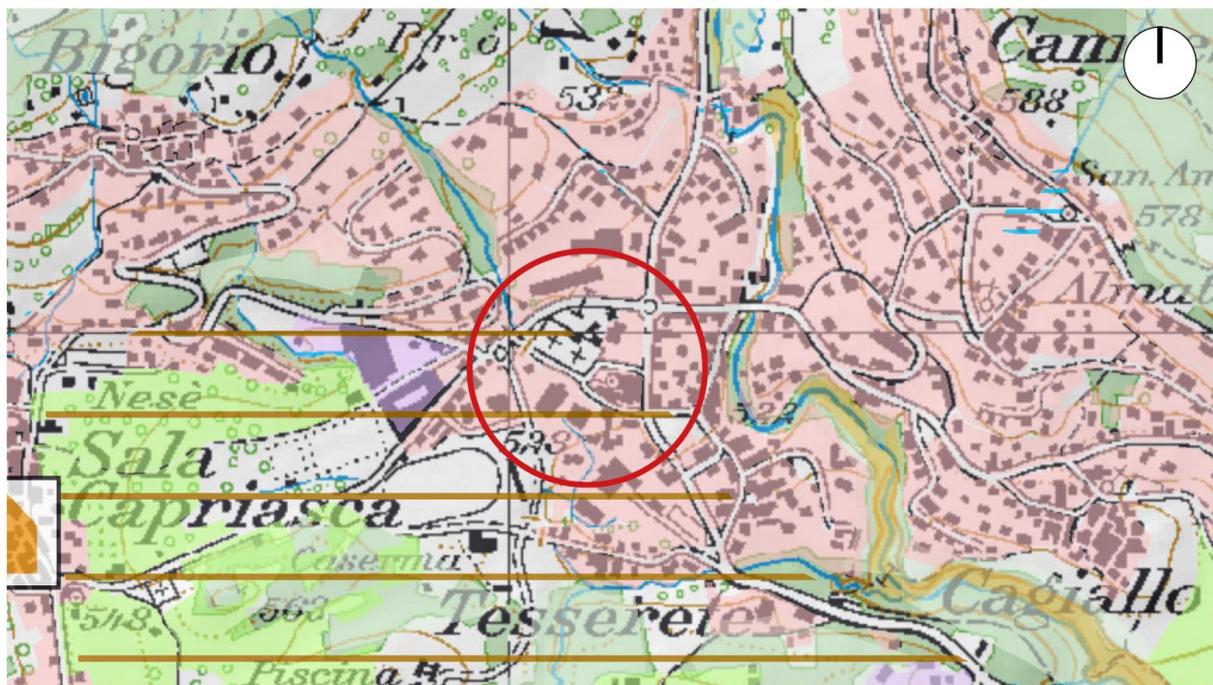
Dal punto di vista della pianificazione a livello nazionale si rileva come il sito oggetto del presente rapporto non sia interessato da nessun vincolo derivante dagli inventari federali. Non sono dunque evidenziabili prescrizioni in contrasto con il concetto urbanistico e architettonico previsto per il comparto Santo Stefano.



## 6.2 Piano direttore cantonale

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), e come visibile anche dalla figura sottostante, il sito oggetto della proposta pianificatoria è interessato solamente da due schede relative alla tematica rete urbana: una riguarda lo sviluppo e la contenibilità del PR (scheda R06) e l'altra riguarda lo svago di prossimità (R09). La scheda R06 interessa le aree edificabili ed in particolare quelle residenziali, commerciali e miste. Questa scheda pone soprattutto l'accento sulle questioni del dimensionamento della zona edificabile e dell'uso parsimonioso del suolo. La zona interessata dal PRP Santo Stefano è in base al PR vigente attribuita alla zona edificabile e le questioni di contenibilità del PR e dimensionamento della zona edificabile sono state trattate in sede di revisione del PR. Il presente studio dovrà pertanto dimostrare la bontà dei contenuti del PRP per garantire un utilizzo razionale del suolo, con progetti che s'integreranno in modo armonioso nel contesto esistente e che assicurino uno sviluppo opportuno dei fondi. La scheda R09 (grado di consolidamento in base al PD: risultato intermedio) concerne il perimetro di studio in quanto esso, così come una vasta area adiacente, è stato definito quale territorio importante per garantire la fruizione degli spazi verdi dal grande pubblico, favorendo così la creazione di aree di svago di prossimità.

Figura 13 Estratto del piano direttore (scala 1:10'000, fonte: sitmap.ti.ch)



area edificabile residenziale, commerciale e mista (comprende gran parte delle aree pubbliche)      area di svago di prossimità



### 6.3 Piano regolatore in vigore

Il piano regolatore di Capriasca si compone degli atti grafici previsti dalla LALPT, vale a dire il piano del paesaggio, il piano delle zone, il piano del traffico e il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

#### 6.3.1 PIANO DEL PAESAGGIO

Come visibile grazie alla figura 14 il piano del paesaggio in vigore prevede i seguenti vincoli:

- beni culturali d'interesse cantonale:  
BCC 7 – Chiesa prepositurale di S. Stefano, sagrato e sarcofago, mapp. 60 (Tesserete). In base alla risoluzione del Consiglio di Stato relativa all'approvazione della revisione del PR, e come indicato, si segnala che la tutela comprende ora anche il sagrato ed il sarcofago posto a nord della chiesa (non previsti in sede di revisione del PR).
- beni culturali d'interesse locale:  
BCL2.38 – Casa Parrocchiale, mapp. 60 (Tesserete)  
BCL 3.15 – cappella cimiteriale e cappelle di famiglia, mapp. 196 (Tesserete)

perimetro di rispetto dei beni culturali cantonali, entro il quale non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dei beni culturali protetti. Il perimetro è istituito ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC. Nel caso presente si sottolinea l'esistenza del perimetro di rispetto della chiesa prepositurale di Santo Stefano a Tesserete. La Risoluzione di approvazione del Consiglio di Stato precisa quanto segue: *“Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, formate dallo spazio composito e articolato costituito da un'edilizia tradizionale (la casa parrocchiale) immediatamente adiacente, da un'edilizia residenziale e commerciale di recente costruzione, da percorsi di attraversamento, da spazi non ancora edificati utilizzati come area di svago e da importanti infrastrutture pubbliche quali il cimitero e il Palazzo comunale. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso nuove edificazioni di qualità, una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano attorno al più importante e territorialmente emergente bene culturale della pieve capriaschese. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il complesso ecclesiastico. In questo caso per la conservazione del carattere del bene protetto, eminente per via della sua mole ma anche perché ubicato su un'emergenza del terreno,*



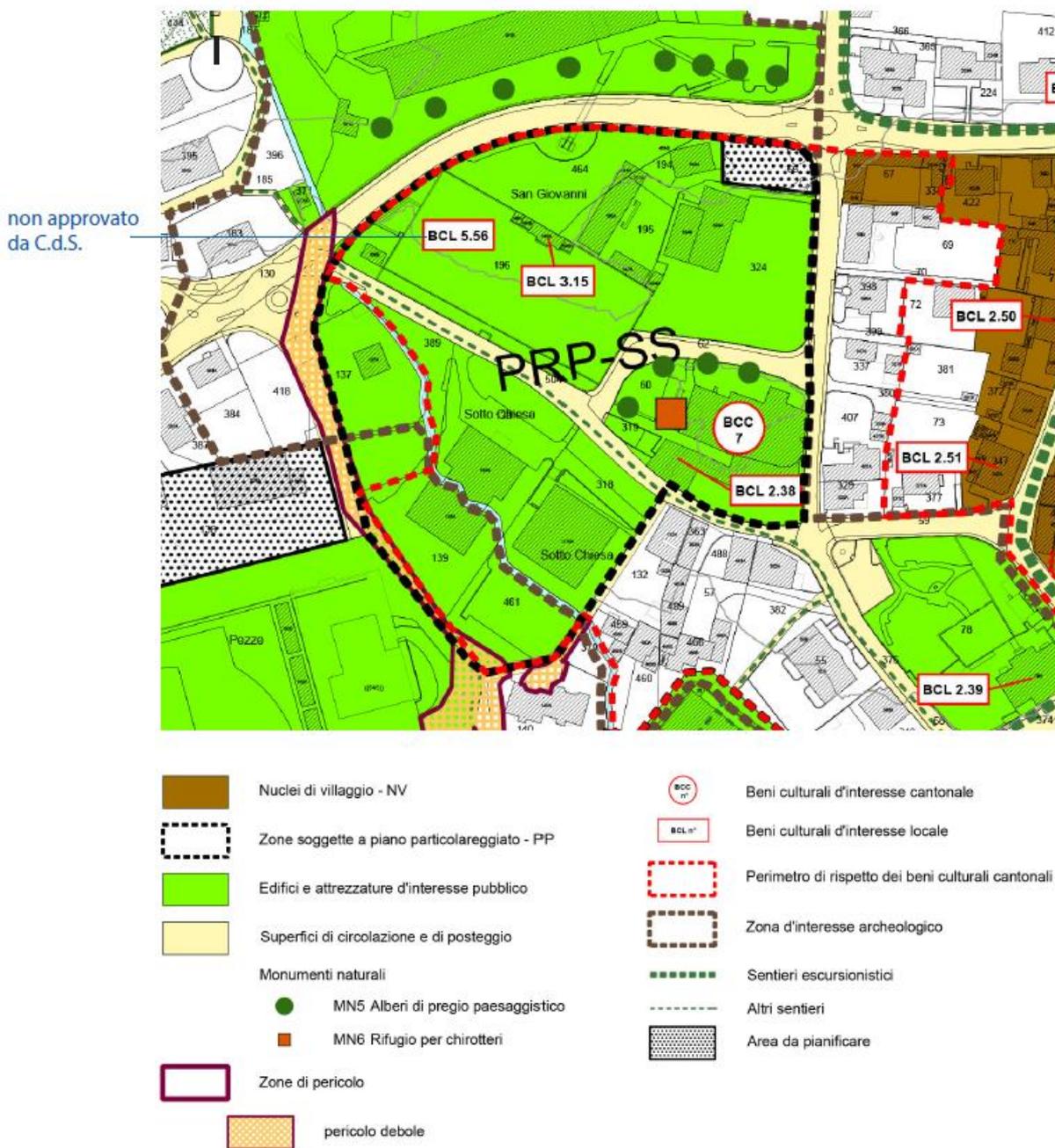
*si è ritenuto opportuno inserire sedimi anche non immediatamente adiacenti al bene culturale protetto. In particolare verso settentrione il perimetro si estende fino alla strada cantonale, comprendendo edifici utilitari e aree inedificate, verso meridione l'antica casa parrocchiale e abitazioni tradizionali, a occidente il cimitero monumentale, a oriente il Palazzo comunale e il tessuto urbano per lo più contemporaneo.*

*Le modifiche architettoniche (nuove edificazioni, ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura dei volumi, degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali, muri di cinta). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate che ancora conservano l'aspetto tradizionale, si richiede il mantenimento delle disposizioni delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti naturali per le tinteggiature. Per eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità; particolare cura infine dovrà essere osservata per gli edifici e manufatti accessori (posteggi, recinzioni, ecc.) come pure per la sistemazione dei giardini e degli spazi residui”.*

- zona d'interesse archeologico ZA 4: si estende attorno alla “chiesa parrocchiale” a Tesserete ed è protetta dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione “zona di interesse archeologico”.
- MN5 alberi di pregio paesaggistico e MN6 rifugio per chirotteri: elementi indicati nel piano del paesaggio riconosciuti come monumenti naturali ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura. 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.
- linea di arretramento dai corsi d'acqua: lo spazio riservato ai corsi d'acqua è definito solo per parte della tratta di riale presente nel comparto di studio. In base all'OPAc e alla risoluzione n. 4778 del 10.11.2015 del Consiglio di Stato, è necessario che lo spazio riservato ai corsi d'acqua sia definito per l'insieme del comparto di studio.
- altri sentieri: quali elementi di collegamento pedonale attraverso il comparto di studio.
- area da pianificare: posta a nord-est del comparto di studio, quest'area risulta dalla non approvazione di un vincolo di posteggio, di cui si dirà di più in seguito (cfr. cap. 6.3.3).



Figura 14 Estratto del piano del paesaggio in vigore, Comune di Capriasca (scala 1:1'000)



### 6.3.2 PIANO DELLE ZONE

Come visibile grazie alla figura 15, il piano delle zone in vigore prevede per l'intero comparto oggetto del presente studio l'obbligo di allestimento di un piano particolareggiato, denominato in questo caso "PRP-CSS Comparto Santo Stefano". La destinazione d'uso principale che risulta dal piano delle zone è quella di zona d'interesse pubblico (i cui dettagli sono esposti al cap. 6.3.3). Ai confini del perimetro del PRP e all'interno dello stesso sono inoltre definiti alcuni vincoli relativi al piano del traffico e meglio definite quali superfici di circolazione (maggiori dettagli al cap. 6.3.3).



L'art. 45 delle NAPR particolari stabilisce che “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”. L'art. 3 dell'allegato 3, relativo appunto al PRP Santo Stefano (PRP-SS), definisce quindi quanto segue:

1. La presente norma transitoria è applicabile al comparto attorno alla Chiesa plebana di Santo Stefano, comprendente, oltre la Chiesa stessa, la Casa parrocchiale, gli spazi sociali e ricreativi della Parrocchia, il Cimiero, la Palestra comunale, il prefabbricato della scuola dell'infanzia e alcuni altri immobili di proprietà parrocchiale, come pure le aree di circolazione limitrofe, per il quale è previsto lo studio di un Piano regolatore particolareggiato.

Il Piano regolatore particolareggiato ha lo scopo di attuare un riordino urbanistico dell'area, valorizzandone gli aspetti monumentali (Chiesa plebana con Casa parrocchiale, Cimitero e percorso storico di via Monsignor Rodolfo Poli), gli aspetti naturali (il corso in parte coperto del Riale San Giovanni) e migliorando le relazioni e le sinergie con le strutture pubbliche, scolastiche, sportive e di svago del vicino Centro sportivo balneare come pure con il tessuto urbanistico ed edificato del centro di Tesserete.

2. Sono previste le seguenti destinazioni:
  - Chiesa plebana (bene culturale d'importanza cantonale) con Casa parrocchiale (bene culturale d'importanza locale)
  - Cimitero
  - Spazi culturali, sociali e ricreativi parrocchiali e di altri enti di pubblica utilità
  - Strutture scolastiche
  - Strutture sportive
  - Alloggi di supporto alle attività sportive
  - Edifici abitativi plurifamiliari, con possibilità di inserimento di attività amministrative e di attività commerciali e artigianali non moleste (SUL massima ammessa: mq 2'100)
  - Aree verdi e di svago aperte al pubblico
  - Posteggi a servizio delle strutture d'interesse pubblico
  - Sistemazione e valorizzazione del percorso storico di via Monsignor Rodolfo Poli
  - Sistemazione, ricupero e rinaturazione del Riale San Giovanni e degli spazi adiacenti.



3. Nella fase transitoria e sino all'approvazione del Piano regolatore particolareggiato, per quanto non regolamentato dal presente articolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti e della sistemazione esterna, come pure gli interventi necessari a garantire la continuità delle utilizzazioni d'interesse pubblico esistenti e ad adattarle a nuove necessità.

In base alla tabella presente a pag. 101 della Risoluzione d'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato, si evincono i dati seguenti relativi al PRP St. Stefano:

| Tipo di zona | SEN            | SUL            | SUL  | Tot | AB | AB | PL | PL | PT | PT |
|--------------|----------------|----------------|------|-----|----|----|----|----|----|----|
|              | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | / UI | UI  | %  | n. | %  | n. | %  | n. |
| PRP-SS       | 21'334         | 2100           | 50   | 42  | 50 | 21 | 50 | 21 | 0  | 0  |

Detta Risoluzione d'approvazione sottolinea anche che *“in merito al Piano regolatore particolareggiato comparto Santo Stefano (PRPSS), pur condividendo in linea di massima gli obiettivi previsti, il Consiglio di Stato auspica che il complesso della chiesa e della casa parrocchiale, con il suo sagrato ben delineato, isolato rispetto al resto del territorio, mantenga un ruolo di preminenza”*.

I comparti posti lungo la strada di collegamento raffigurata sul piano del traffico sono interessati dal limite della zona con immissioni eccessive di rumore provenienti dal traffico veicolare.

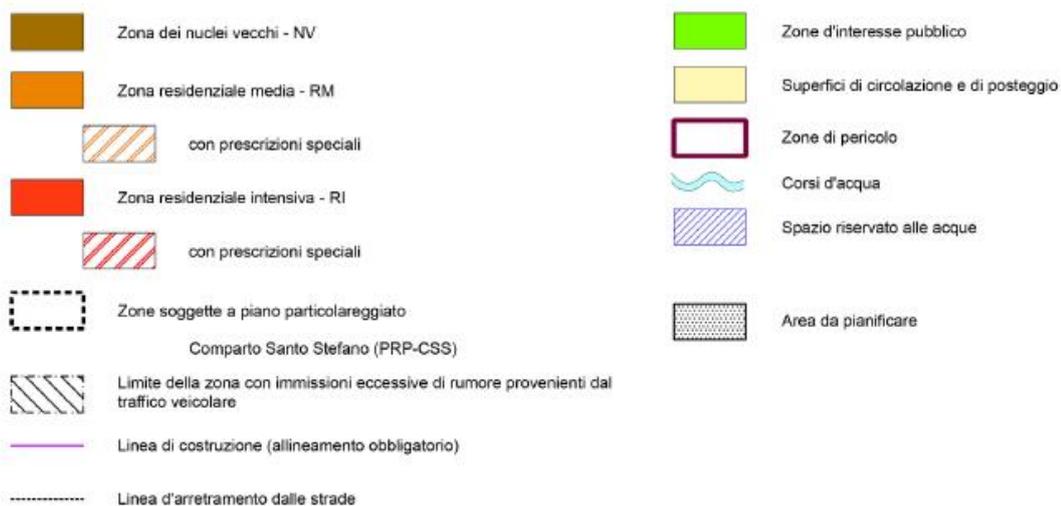
In base all'OIF e alle NAPR, le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione definiti dal corrispondente grado di sensibilità. La domanda di costruzione deve essere completata dalla perizia fonica e dalle misure costruttive necessarie alla protezione. In particolare, per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nelle zone esposte al rumore, dovranno essere presi in considerazione, di regola, i seguenti possibili interventi di protezione, sino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'OIF:

- disposizione dei locali abitativi e sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio, rispetto alla fonte di rumore
- arretramento degli edifici dalle fonti di rumore
- sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti
- utilizzazione di materiali fonoisolanti (facciate, finestre, ecc.).

Come già indicato precedentemente, all'interno del comparto di studio, a nord-est dello stesso, vi è un'area definita da pianificare la quale risulta dalla non approvazione di un vincolo di posteggio, di cui si dirà di più in seguito (cfr. cap. 6.3.3).



Figura 15 Estratto del piano delle zone in vigore, Comune di Capriasca (scala 1:1'000)



### 6.3.3 PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Come visibile grazie alla figura 16, il piano del traffico in vigore prevede i seguenti vincoli relativi al comparto di studio:

- strada di collegamento: posta nord e a est del comparto di studio
- strada di servizio: posta lungo un breve tratto ad ovest del comparto di studio



- strade con priorità pedonale: a sud e all'interno del comparto del PRP St. Stefano
- area da pianificare: tale area risulta dalla non approvazione da parte del Consiglio di Stato del vincolo di posteggio pubblico P39. Nello specifico, il Consiglio di Stato precisa che "questo posteggio, attualmente di 12 stalli e ampliato a 50 stalli secondo la presente revisione, è inserito nel comparto di Santo Stefano soggetto a studio di Piano regolatore particolareggiato (PRP-SS) finalizzato al riordino urbanistico, valorizzandone le presenze monumentali, gli aspetti naturali e le relazioni spaziali fra i diversi contenuti pubblici. Il Rapporto di pianificazione precisa che la ripartizione fra posti coperti e scoperti verrà definita nell'ambito del PRP. Il Piano regolatore in vigore di Tesserete non prevede un vincolo di posteggio in corrispondenza dell'attuale struttura. Considerata la delicatezza di questo importante comparto di Tesserete e gli obiettivi pianificatori fissati dal PRP, Il Consiglio di Stato reputa preminente che la definizione del nuovo vincolo di posteggio sia interamente verificata e definita nell'ambito dello studio di Piano particolareggiato".

In merito al tema più ampio dei posteggi presenti sull'insieme del territorio comunale, il Consiglio di Stato precisa inoltre che "di fatto la situazione dei posteggi pubblici è ritenuta sostanzialmente soddisfacente. Data la loro valenza di spazio pubblico, in linea di principio occorrerà che la realizzazione di nuovi posteggi, o sistemazione di quelli esistenti, ed il loro raccordo con le aree limitrofe avvenga con particolare attenzione al paesaggio, specie per quelli situati nelle vicinanze di un nucleo o di un bene di interesse locale/cantonale. (...) Ritenuto come gli obiettivi principali del nuovo Piano regolatore si basino su elementi di qualità di vita, concentrazione residenziale e promovimento del trasporto pubblico, gli stessi dovrebbero essere fatti propri anche per le misure fissate nella pianificazione dei posteggi. Si ritiene ancora insufficiente la relazione delle aree di posteggio previste con il trasporto pubblico di prossimità che si pensa debba essere strettamente legato a queste ultime. Un collegamento diretto di queste aree con il Piano dei trasporti regionale, anche per giustificare la loro estensione, risulta dunque auspicabile. Per quanto riguarda i posteggi pubblici previsti in contesti delicati da profilo paesaggistico, quali i nuclei, aree pregiate, le adiacenze di beni d'interesse culturale, ecc., in ragione della collocazione di queste strutture e del loro ruolo quale spazio pubblico, esse andranno progettate e realizzate con la dovuta cura, privilegiando anche la formazione di spazi pubblici qualificati".

In tal senso, il Consiglio di Stato completa l'art. 56 NAPR relativo ai posteggi aggiungendo un nuovo capoverso (5) del tenore seguente:



*“<sup>45</sup> La realizzazione di nuovi posteggi pubblici (e autorimesse), o la sistemazione di quelli esistenti, ed il loro raccordo con le aree limitrofe dovrà avvenire in modo assai curato e con particolare riguardo al paesaggio, specie per quelli situati nelle vicinanze di un nucleo o di un bene di interesse locale / cantonale. Occorrerà favorire una chiara qualifica degli spazi pubblici risultanti.”*

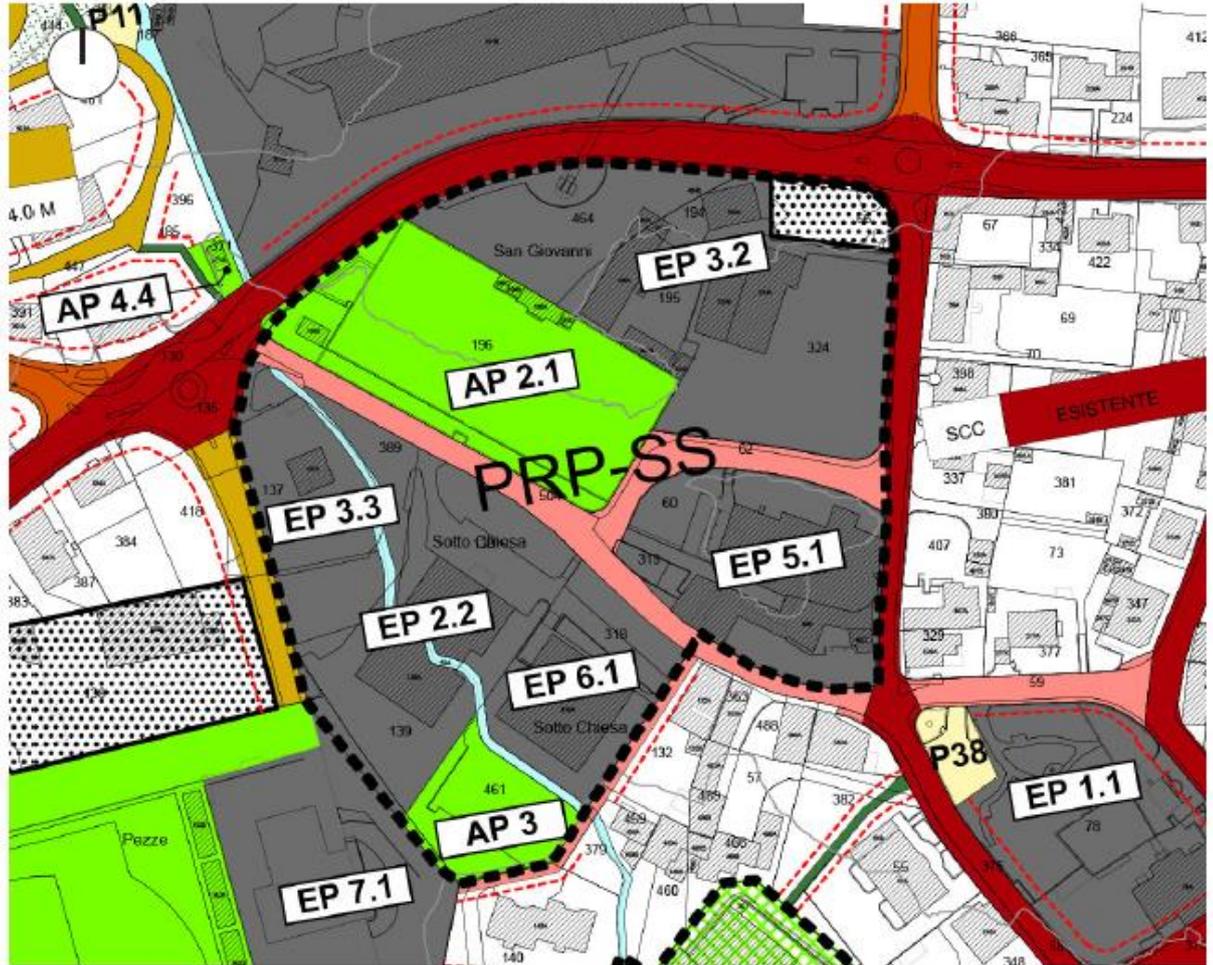
Sempre grazie alla Figura 12 è possibile riconoscere anche i vincoli di PR relativi al piano delle attrezzature e edifici di interesse pubblico in vigore inerenti il comparto oggetto del presente studio. Si tratta di:

- AP 2.1: cimitero – Tesserete, per il quale è ammesso il mantenimento delle strutture esistenti
- AP 3: aree di svago, giardini pubblici e aree verdi. Si tratta di aree che in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.
- EP 2.2: scuola sotto la Chiesa – Tesserete; la cui ubicazione e dimensionamento precisi sono da definire nell'ambito del PRP-CSS.
- EP 3.2: centro socio-culturale parrocchiale (oratorio di Santo Stefano) – Tesserete, la cui ubicazione e dimensionamento precisi sono da definire nell'ambito del PRP-CSS.
- EP 3.3: alloggi di supporto alle attività sportive – Tesserete, la cui ubicazione e dimensionamento precisi sono da definire nell'ambito del PRP-CSS.
- EP 5.1: chiesa plebana di Santo Stefano con casa parrocchiale – Tesserete, è ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti (bene culturale protetto d'interesse cantonale); per la casa parrocchiale sono ammessi adattamenti volumetrici e interni atti a soddisfare nuove esigenze funzionali; maggiori specificazioni da definire nell'ambito del PRP-CSS.
- EP 6.1: palestra sotto chiesa – Tesserete. In merito a tale vincolo le NAPR stabiliscono “mantenimento dell'edificio esistente nel contesto del PRP-CSS”.

Le NAPR stabiliscono inoltre che per tutte le zone AP e EP vale il grado II di sensibilità al rumore.



Figura 12 Estratto del piano del traffico e delle attrezzature e edifici di interesse pubblico in vigore, Comune di Capriasca (scala 1:1'000)



- Strade di collegamento - SC
- Strade di raccolta - SR
- Strade di servizio - SS
- Strade con priorità pedonale - SPP
- Percorsi pedonali - PP
- Linea d'arretramento dalle strade
- P Posteggi pubblici all'aperto

Piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico

- Zona per edifici d'interesse pubblico - EP
  - 2.2 Scuola sotto la Chiesa - Tesserete
  - 3.2 Centro socio-culturale parrocchiale - Tesserete
  - 3.3 Alloggi di supporto alle attività sportive - Tesserete
  - 5.1 Chiesa plebana di S. Stefano con casa parrocchiale - Tesserete
  - 6.1 Palestra sotto chiesa - Tesserete
- Zona per attrezzature d'interesse pubblico - AP
  - 2.1 Cimitero - Tesserete
  - 3 Aree di svago, giardini pubblici ed aree verdi



## **7. Allestimento del PRP Santo Stefano e varianti di PR**

### 7.1 Premessa

Come indicato nei capitoli precedenti, alla base dell'allestimento del PRP relativo al comparto di Santo Stefano vi sono da un lato i risultati del concorso di architettura per il settore sud, e dall'altro è stato elaborato un concetto urbanistico (cfr. cap. 0) che risolva l'organizzazione spaziale dei vari elementi (costruiti e non) che strutturano e struttureranno il comparto di St. Stefano.

Con l'allestimento del PRP St. Stefano si mira a risolvere l'organizzazione territoriale del comparto:

- definendo le aree pregiate che meritano di essere mantenute intatte;
- valutando una giusta proporzione tra aree da edificare e aree da mantenere libere;
- stabilendo le ubicazioni per i futuri elementi costruiti e definendo vincoli atti a garantire fronti chiari e qualificanti;
- ricercando connessioni pedonali che garantiscano la permeabilità del comparto e riducano la presenza dei veicoli al suo interno.

Nei capitoli seguenti si espongono i contenuti vincolanti che costituiranno il PRP di Santo Stefano. Nello specifico si tratta di:

- piano delle zone;
- piano dell'urbanizzazione;
- regolamento edilizio del PRP.

Sono inoltre previsti adeguamenti del PR vigente, anche questi esposti di seguito.

### 7.2 Variante di PR: adeguamento del perimetro del PRP Santo Stefano

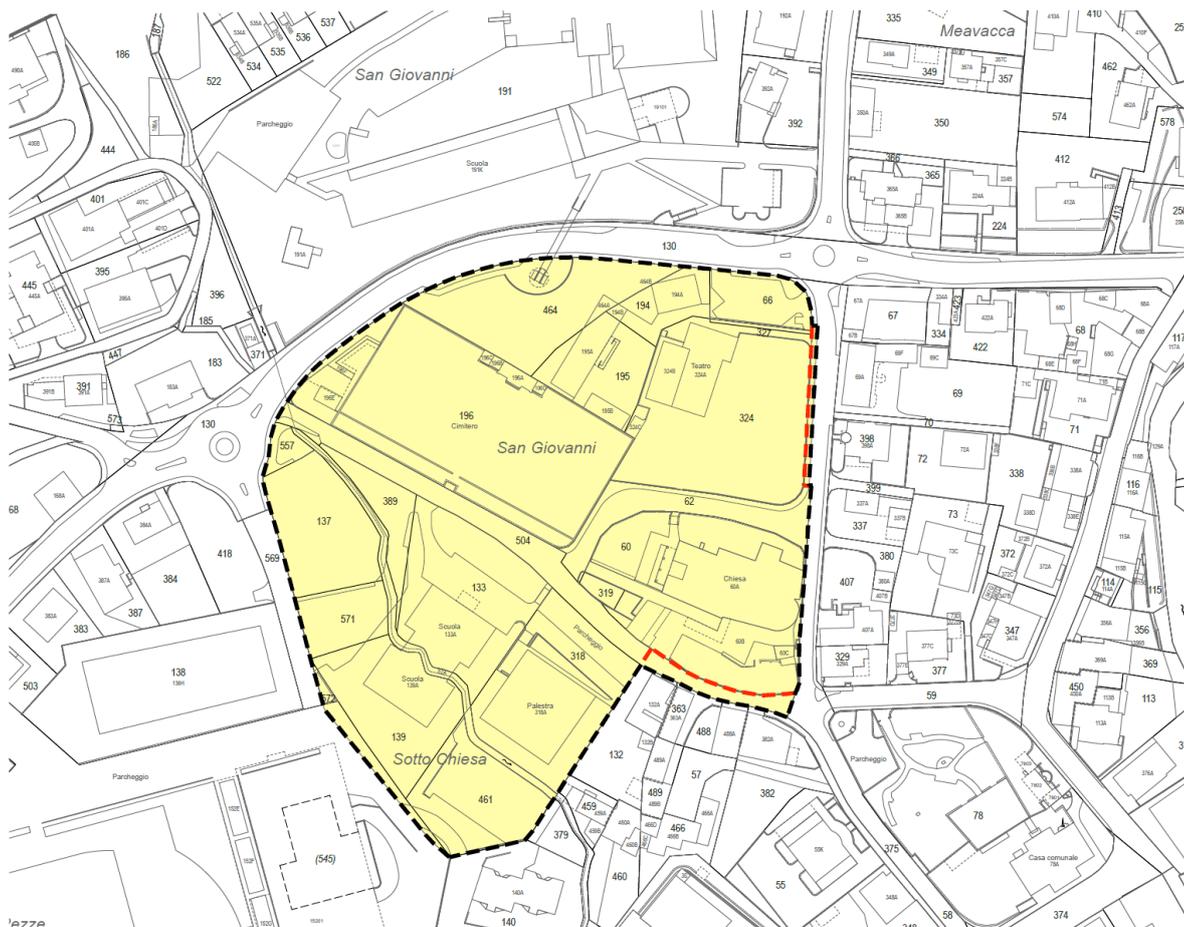
A seguito di verifiche dei contenuti grafici del PR, ed in particolare dell'estensione del perimetro del PRP St. Stefano, si propone di estendere leggermente detto perimetro affinché esso tenga opportunamente conto del territorio effettivamente connesso alla funzionalità di detto comparto. Si tratta nello specifico di ampliare il perimetro del PRP in corrispondenza di via Monsignor Rodolfo Poli, nel suo tratto posto a ridosso della Chiesa. Questo tratto stradale non è oggi contemplato dal PRP, ma per questioni di coerenza pianificatoria e di ottimizzazione delle proposte esposte di seguito, si ritiene indispensabile attuare questa modifica grafica.

Inoltre, si adegua detto perimetro lungo via Natale Pugnetti, laddove vi sarà la necessità di creare un vincolo connesso all'uso e allo scopo del PRP di Santo Stefano.

Di seguito sono quindi riportati gli adeguamenti del perimetro descritti poc'anzi.



Figura 13 Variante di PR: adeguamento del perimetro del PRP St. Stefano (scala 1:1'250)



### 7.3 Piano delle zone

Nel presente capitolo si espongono in modo sintetico i contenuti del piano delle zone del PRP di Santo Stefano i cui contenuti grafici (in formato LST) sono visibili in allegato, così come i contenuti normativi sono esposti nel regolamento edilizio (RE) che accompagna il presente incarto.

#### 7.3.1 ZONA MISTA

La zona mista è definita a nord del PRP. Al suo interno è prevista un'area per nuove edificazioni in cui è ammessa la residenza e la creazione di locali da adibire ad attività di utilità pubblica sulla scorta di quanto già presente oggi nel comparto. Qualora compatibili con la residenza, sono ammesse pure attività di produzione di beni e servizi. Le nuove edificazioni sono appunto ammesse esclusivamente all'interno dei perimetri indicati nel piano delle zone, lungo le linee di costruzione. Le aree restanti sono da utilizzare quali aree di svago, di transito pedonale, di incontro, ecc.



La realizzazione di queste infrastrutture pubbliche è a carico dell'ente pubblico. Per favorire questa realizzazione ed in parziale contropartita alla conferma ed aumento di edificabilità dell'intero comparto, il privato cede gratuitamente al Comune i sedimi necessari, ossia i terreni posti in zona mista non inseriti in "area per nuovi edifici principali".

Il regolamento del PRP stabilisce in modo dettagliato e preciso i criteri che si applicano alle nuove edificazioni e agli spazi liberi, come:

- la quota massima dell'edificazione;
- i criteri architettonici ed estetici per le nuove edificazioni;
- i criteri per la realizzazione degli spazi liberi;
- i contenuti minimi di utilità pubblica da realizzare;
- i criteri di valutazione per le componenti qualitative richieste.
- la SUL massima ammessa pari a 4'000 m<sup>2</sup>, che corrisponde ad un indice di sfruttamento pari a ca. 0.9 (calcolato sui mappali 464 – 194 – 327 – 324 – 66 - 195).

La SUL massima ammessa risulta da un lato da quanto già prescritto dalle norme transitorie del PRP, le quali prevedono una SUL massima pari a 2'100 m<sup>2</sup> per edifici abitativi plurifamiliari, con possibilità di inserimento di attività di produzione di beni e servizi. Inoltre, si è tenuto conto dei contenuti già presenti oggi all'interno di questo settore (circa 1'000 m<sup>2</sup>). Si pensa in particolare ai locali per gli Scout, al preasilo, alla sala teatro, ai locali multiuso per la Parrocchia, ecc. i quali troveranno nuovamente spazio all'interno della zona mista ZM. Infine, si è tenuto conto anche dell'edificio abitativo già esistente, il quale potrebbe essere mantenuto e integrato al nuovo tessuto urbano, oppure demolito.

Viene inoltre definito un concetto di carattere qualitativo ripreso all'interno dell'articolo normativo che pone l'obbligo di allestire un PQ finalizzato a raggiungere un progetto unitario e coerente (rapporto pieni e vuoti, materializzazione, disegno, ecc...).

Il fabbisogno di posteggi privati per le nuove edificazioni andrà risolto in sotterranea, laddove indicato in termini indicativi dal piano dell'urbanizzazione.

In sede di realizzazione bisognerà tuttavia tenere conto anche della necessità di realizzare alcuni posteggi pubblici (ca. 25+15 stalli) in sostituzione di quelli esistenti sul mappale 62 e di quelli antistanti il cimitero (mapp. 504), attualmente in superficie e ufficialmente delimitati. Anche questi sedimi saranno ceduti gratuitamente al Comune in contropartita alla conferma ed aumento di edificabilità dell'intero comparto.



### 7.3.2 ZONA PER SCOPI PUBBLICI

La zona per scopi pubblici è istituita nel piano delle zone e indica quelle aree la cui funzione è d'utilità pubblica. Si tratta delle strutture scolastiche comunali, del cimitero della Chiesa plebana di Santo Stefano, con relativa casa parrocchiale.

Il regolamento definisce le prescrizioni particolari applicabili ai singoli oggetti.

### 7.3.3 BENI CULTURALI PROTETTI

#### **GROTTA DI LOURDES**

Oltre ai beni culturali protetti già in vigore, tenuto conto di quanto espresso dal DT in sede di esame preliminare, si propone anche di integrare al PR vigente di Capriasca la tutela del bene culturale locale denominato Grotta di Lourdes sito sul mapp. 324 – sub. C. Si tratta di un'imponente e monumentale testimonianza religiosa e antropologica di una devozione popolare diffusa specialmente nella prima metà del Novecento. La scheda A 29013 dell'Inventario dei beni culturali espone maggiori dettagli in merito a questo luogo di culto.

L'inserimento a PR di questo bene, oltre ad essere contemplato a livello di piano delle zone del PRP oggetto del presente incarto, impone pure l'aggiornamento delle NAPR particolari di Capriasca e più precisamente *dell'allegato 2 – elenco dei beni culturali protetti d'interesse locale* aggiungendo il nuovo bene culturale alla lista delle *cappelle, dipinti murari, affreschi* e attribuendovi il numero BCL 3.17<sup>1</sup>.

La modifica di carattere vincolante è quindi riportata nel piano delle zone e al cap. 0 relativo all'adeguamento delle NAPR particolari di Capriasca.

#### **MURI DI CONTENIMENTO DEI MONUMENTI**

Tenendo ulteriormente conto delle segnalazioni del DT emerse in sede di esame preliminare, si propone di tutelare pure i muri di contenimento del cimitero e della Chiesa di St. Stefano.

L'estensione del vincolo proposto è riportata nel piano delle zone e si propone pure di completare il listato di cui *all'allegato 2 – elenco dei beni culturali protetti d'interesse locale* aggiungendo i muri di contenimento alla lista definita come "*altri*" e attribuendovi il numero BCL 5.91.

La modifica di carattere vincolante è quindi riportata nel piano delle zone e al cap. 0 relativo all'adeguamento delle NAPR particolari di Capriasca.

---

<sup>1</sup> La numerazione è stata attribuita sulla base delle NAPR generali, allegato 2, datate 10.11.2015 e che dovrebbero essere conformi all'approvazione del Consiglio di Stato.



#### 7.3.4 PERIMETRO DI RISPETTO DEI BENI CULTURALI CANTONALI

Il perimetro di rispetto dei beni culturali cantonali è stato ripreso in modo invariato rispetto a quanto contenuto nella pianificazione vigente.

#### 7.3.5 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

La zona di interesse archeologico è stata ripresa in modo invariato rispetto a quanto contenuto nella pianificazione vigente.

#### 7.3.6 MONUMENTI NATURALI

I monumenti culturali protetti riportati sul piano delle zone corrispondono a quanto già in vigore. Si segnala esclusivamente che le alberature protette sono state ridisegnate in modo più preciso rispetto al PR vigente affinché vi sia coerenza tra la situazione reale e quella riportata sui piani.

#### 7.3.7 ZONE DI PERICOLO

I limiti delle zone di pericolo riportati sul piano delle zone corrispondono a quanto già in vigore.

#### 7.3.8 ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE

Il progetto di edificazione a sud del comparto del PRP di Santo Stefano, il quale ha vinto il concorso per l'edificazione della nuova scuola elementare, prevede di riportare a cielo aperto il riale che oggi scorre in sottosuolo (al di sotto delle scuole elementari). Una volta approvato il progetto di rinaturazione definitivo si procederà con l'inserimento nel piano delle zone del limite di protezione.

Dal punto di vista normativo, il regolamento del PRP contiene già un articolo che regoli la zona di protezione delle acque di superficie.

#### 7.3.9 FASCIA CON OBBLIGO DI PERIZIA FONICA

La fascia con obbligo di perizia fonica riportata sul piano delle zone corrisponde a quanto già in vigore.



## 7.4 Piano dell'urbanizzazione

Nel presente capitolo si espongono in modo sintetico i contenuti del piano dell'urbanizzazione del PRP St. Stefano i cui contenuti grafici (in formato LST) sono visibili in allegato, così come i contenuti normativi sono esposti nel regolamento edilizio (RE) che accompagna il presente incarto.

### 7.4.1 STRADE

Le strade definite all'interno del PRP si suddividono nelle categorie seguenti:

- strada prevalentemente pedonale: definita al centro del comparto quale asse di transito prediletto e quale asse strutturante.
- percorsi pedonali a ubicazione indicativa: percorsi pedonali da integrare al tessuto edificato del comparto secondo una visione d'insieme e una logica e coerenza nell'uso dei materiali. Tali percorsi devono essere continui, facilmente riconoscibili e percorribili. Laddove possibile, è ammesso anche il transito dei ciclisti.

### 7.4.2 POSTEGGI PUBBLICI

All'interno del PRP sono stati definiti due vincoli di posteggio pubblico:

- il primo lungo via Natale Pugnetti, denominato P1, che permette la realizzazione di ca. 15 posteggi pubblici di corta durata, essenzialmente destinati agli utenti dei servizi presenti lungo tale strada;
- il secondo denominato P2, in superficie nel settore a monte del PRP, di ca. 25 stalli, in corrispondenza della zona mista ZM, lungo il muro nord del cimitero, essenzialmente destinati agli utenti del cimitero, della chiesa e di manifestazioni pubbliche temporanee.

Il numero di stalli effettivi sarà verificato in sede di progetto unitamente alla verifica del rispetto delle norme VSS.

### 7.4.3 ELEMENTI VARI

#### LINEE DI COSTRUZIONE

Sui piani del PRP sono riportate le linee di costruzione, le quali garantiscono che le edificazioni siano ubicate sulla base di un disegno di insieme e che le facciate principali diventino elementi strutturanti del comparto.



### AREE PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI RSU – POSSIBILI UBICAZIONI

Sul piano dell'urbanizzazione sono indicate a titolo orientativo due possibili ubicazioni per la formazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. In sede di progettazione, sarà possibile scegliere l'ubicazione definitiva, anche sulla base del progetto d'insieme.

#### 7.5 Regolamento edilizio del PRP

Come già esposto nei capitoli precedenti, l'allestimento del presente PRP impone l'elaborazione del corpo normativo affinché quanto previsto dal piano delle zone e dal piano dell'urbanizzazione abbia la necessaria base legale per essere applicato. Le norme del PRP, elaborate in formato LST, sono esposte integralmente nel regolamento edilizio che accompagna il presente rapporto, il quale ha carattere vincolante e è parte integrante della presente proposta pianificatoria.

Il regolamento edilizio del PRP regola le questioni specificatamente legate al PRP, mentre demanda alle NAPR generali e alle NAPR particolari del Comune di Capriasca l'applicazione di norme a carattere più generale.

#### 7.6 NAPR particolari del Comune di Capriasca

Come indicato al cap. 0, il DT ha chiesto di integrare al PR di Capriasca quale bene culturale locale la Grotta di Lourdes posta sul mapp. 324 sub. C. Di seguito si espone quindi l'aggiornamento vincolante (in rosso) dell'allegato 2 delle NAPR particolari di Capriasca.

#### Allegato 2 - ELENCO DEI BENI CULTURALI PROTETTI D'INTERESSE LOCALE

Edifici religiosi, chiese, oratori

[omissis]

Edifici civili

[omissis]

Cappelle, dipinti murali, affreschi

| No.       | Scheda SIBC | Denominazione     | Mapp. n.    | Sezione   | Tipo di zona | Coordinate      |
|-----------|-------------|-------------------|-------------|-----------|--------------|-----------------|
| [omissis] |             |                   |             |           |              |                 |
| 3.17      | A29013      | Grotta di Lourdes | 324, sub. C | Tesserete | ZM           | 718'118/102'985 |

Fontane, lavatoi, impianti idrici

[omissis]



Altri (massi cupellari, cippi, meridiane, portali, ponti, cinta)

| No.       | Scheda<br>SIBC | Denominazione                            | Mapp.<br>n. | Sezione   | Tipo<br>di<br>zona | Coordinate  |
|-----------|----------------|--|-------------|-----------|--------------------|---|
| [omissis] |                |  |             |           |                    |   |
| 5.91      | -              | Muri di<br>contenimento dei<br>monumenti | 60,<br>196  | Tesserete | AP                 | 718'136/102'956<br>718'069/102'965<br>718'144/102'904 |

## 8. ULTERIORI APPROFONDIMENTI

### 8.1 Ponderazione degli interessi

La presente proposta pianificatoria è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'elaborazione della presente proposta pianificatoria sono stati considerati i seguenti interessi:

- implementare la tutela dei monumenti presenti all'interno del perimetro del PRP;
- attuare l'edificazione dei fondi secondo un progetto unitario e di qualità;
- garantire spazi liberi da edificazioni pubblicamente fruibili;
- permettere l'ampliamento della sede scolastica di Tesserete;
- garantire la riapertura parziale del riale San Giovanni;
- definire delle percorrenze pedonali continue all'interno del perimetro del PRP;
- e più in generale, dare una risposta unitaria per lo sviluppo coerente, ordinato e qualificato di questo territorio centrale per Tesserete.

Di seguito, si espongono e valutano in modo più dettagliato gli interessi in gioco di cui sopra.

- con l'elaborazione del PRP si conferma la tutela di alcuni beni culturali e se ne inseriscono di nuovi. La pianificazione proposta permette quindi di far coabitare vincoli di protezione e nuove edificazioni con l'intento di valorizzare reciprocamente questi elementi;
- le norme del PRP espresse all'interno del Regolamento edilizio ed il vincolo di PQ per la zona mista pongono sufficienti elementi per garantire un'edificazione del comparto nord secondo principi qualitativi e che definiscano un progetto unitario e coerente nel suo insieme. Per quanto riguarda invece il comparto sud, si ricorda che il Municipio ha promosso un concorso di architettura che ha permesso di valutare svariate proposte e scegliere quella che meglio si presta per questo contesto;



- il palinsesto normativo e il modello urbanistico concepiti per il PRP St. Stefano prevedono generosi spazi liberi da edificazioni e pubblicamente fruibili, con passaggio gratuito di proprietà a favore del Comune, in contropartita alla conferma ed ampliamento di edificabilità privata del comparto. La maglia dei percorsi pedonali completa questo concetto e ne garantisce la coerenza generale;
- a seguito del concorso per la realizzazione della nuova sede scolastica, la presente pianificazione pone i vincoli che garantiranno di poter attuare quanto previsto dal progetto vincitore. L'Autorità comunale potrà quindi procedere con l'ampliamento della sede scolastica sulla base di un progetto condiviso e di un programma di realizzazione già approfonditamente verificato;
- in rispetto dei disposti dell'OPAc e nell'interesse della sistemazione generale del comparto, si propone anche di riportare a cielo aperto parte del riale San Giovanni creando un luogo di svago pregiato;
- la possibilità di spostarsi a piedi diminuendo potenziali conflitti con i veicoli è garantita dalla volontà di definire e favorire percorrenze pedonali continue all'interno del perimetro del PRP. La priorità conferita ai pedoni è un valore aggiunto al progetto generale e garantisce maggiore forza agli spazi pubblici che verranno realizzati;
- e più in generale, dare una risposta unitaria per lo sviluppo coerente, ordinato e qualificato di questo territorio centrale per Tesserete in quanto il concetto alla base del PRP è stato pensato e proposto tenendo conto di tutti gli interessi in gioco, sia privati che pubblici e garantendo l'attuabilità del progetto, la sua coerenza generale e che il risultato nel suo insieme sia sinonimo di qualità.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che questi trovano riscontro nella pianificazione proposta in quanto è confermata e ampliata l'edificabilità dei fondi, garantendo un uso del suolo razionale e strutturato da principi urbanistici e pianificatori chiari. Come già detto, in parziale contropartita, i privati cederanno gratuitamente al Comune i sedimi non inclusi nell'area per nuovi edifici principali", così come i sedimi vincolati a posteggio P1 e P2.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la presente proposta pianificatoria sia di interesse pubblico.



## 8.2 Protezione dell'ambiente

La presente proposta pianificatoria non comporta aumenti di zona edificabile o riduzioni di aree boschive o agricole esistenti. Verte tutt'al più a migliorare la qualità degli spazi edificati e degli spazi liberi, integrando pure le questioni legate alla valorizzazione delle componenti ambientali. Infatti, le prescrizioni formulate in questa sede permetteranno di tutelare ulteriormente l'ambiente, in conformità con l'ordinanza sulla protezione delle acque.

Vi è inoltre un occhio di riguardo per le componenti culturali, la cui tutela viene implementata attraverso l'allestimento del presente PRP.

## 8.3 Legge federale sulla pianificazione del territorio - Disposizioni transitorie art. 38a Lpt

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro.

Per quanto concerne la delimitazione delle zone edificabili si segnala che:

- il 1° maggio 2014 sono entrate in vigore le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili, mentre nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (secondo il principio del compenso);
- il 1° maggio 2019 è scaduto il periodo di transizione di 5 anni e, siccome il Canton Ticino non dispone ancora di un aggiornamento del Piano direttore approvato dal Consiglio federale, la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche del PD (in particolare della scheda R6), non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie.

Pertanto eventuali modifiche di PR che prevedono nuove zone edificabili (con o senza dezonamento di pari superficie), potranno essere prese in considerazione da parte del Consiglio di Stato solo quando le modifiche del PD saranno a loro volta state approvate dalla Confederazione.



Nel caso del presente, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che non vengono aumentate le superfici edificabili complessive. La presente proposta pianificatoria rispetta pertanto i disposti della LPT.

#### 8.4 Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST)

La presente proposta pianificatoria tiene conto degli adattamenti alla forma ed al contenuto degli atti di PR imposti dalla LST:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici;
- allestire il regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Si segnala inoltre che la LST ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo l'obbligo di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato, precisando che ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone la varietà, la qualità e il carattere. La presente proposta pianificatoria è coerente anche con questo obiettivo, dal momento che è stata effettuata una approfondita lettura territoriale e che la posizione e le caratteristiche delle nuove edificazioni ammesse tengono conto di tale lettura, come illustrato ai capitoli precedenti.

#### 8.5 Piano direttore cantonale

Il Piano Direttore cantonale<sup>2</sup> propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in 4 agglomerati (Locarno, Bellinzona, Lugano e Mendrisio-Chiasso) con le rispettive aree d'influenza, con una gerarchia della centralità e una suddivisione in spazi funzionali (centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna).

---

<sup>2</sup> Adottato dal Consiglio di Stato il 20.05.2009 e approvato dal Consiglio federale il 16.10.2013. Modifica scheda R1 "Modello territoriale cantonale" in fase d'approvazione (adottata dal Consiglio di Stato il 27.06.2018).



Nella visione del PD e del Programma d'agglomerato del Luganese, di terza generazione (PAL3), Tesserete è considerata quale centralità e come tale dev'essere potenziata. Nel caso presente, l'allestimento del PRP conferisce al comparto di St. Stefano le premesse per garantire uno sviluppo di qualità degli spazi e promuovendo misure atte ad un migliore uso del suolo, in linea con le misure del PAL3 e del PD. La presente proposta pianificatoria costituisce quindi un passo necessario per consolidare i servizi e le infrastrutture pubbliche e sviluppare una nuova centralità.

## 8.6 Contributo di plusvalore

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR, ma il Municipio può elaborare una stima di massima del contributo e allegarla agli atti della misura pianificatoria.

La presente proposta pianificatoria comporta il prelievo del contributo di plusvalore, in quanto:

- vi sono modifiche di utilizzazione che comportano un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità degli indici edificatori.

Il Comune, tenuto conto dei disposti di legge, ha quindi allestito una stima di massima per definire l'ammontare del plusvalore. Di seguito è riportata la tabella di calcolo, a proposito della quale si precisa che:

- il calcolo è stato effettuato al pari delle superfici considerate sia per la situazione di partenza che per quella dopo la presente procedura pianificatoria: tale superficie corrisponde all'estensione della zona mista ZM;
- il PR vigente ed il PRP non definiscono un indice di sfruttamento (Is.) massimo per poter facilmente calcolare l'aumento effettivo di indice dovuto alla procedura pianificatoria. I due strumenti definiscono infatti la SUL massima realizzabile nel comparto, la quale è stata tramutata in indice di sfruttamento.



In merito al PR vigente risulta chiara la possibilità di realizzare 2'100 m<sup>2</sup> di nuova SUL, ma per definire l'indice di sfruttamento è necessario leggere attentamente la norma (art. 3, all. 3) e valutare se questi 2'100 m<sup>2</sup> vanno a sommarsi alle SUL già realizzate e che quindi una volta esaurite le possibilità offerte dal PR vigente, la SUL totale all'interno del comparto potrebbe essere superiore a 2'100m<sup>2</sup>. Già oggi vi sono infatti circa 1'000 m<sup>2</sup> di SUL che risultano coerenti con il PR (locali Scout, preasilo, teatro, casa parrocchiale, edificio plurifamiliare, ecc.). Fatta questa premessa, si considera che il PR vigente ammetta circa la realizzazione di 3'100 m<sup>2</sup> di SUL totale.

- tenuto conto di queste premesse, nel caso presente, l'aumento dell'Is. è pari a 0.2 punti e vi sono quindi le premesse per poter prelevare il plusvalore a seguito di misure pianificatorie. In sede di approvazione del PRP, il Consiglio di Stato si esprimerà su questo tema, verificando in particolare la necessità di operare il prelievo del plusvalore ai sensi della LST. Solo in seguito si potrà avviare la formale procedura.
- il valore del terreno vincolato dal PR attuale quale AP-CP potrebbe essere inferiore rispetto quanto proposto nella tabella che segue, tuttavia si considera che la normativa che regge tale comparto ammette diverse destinazioni quali la residenza e attività commerciali, amministrative e artigianali le quali portano ad un aumento del valore del terreno. Si considera quindi plausibile l'ipotesi formulata di seguito.

| Superficie edificabile SF | PRin vigore    |                 |              |                        |           | PRin formazione |                 |             |   |           |
|---------------------------|----------------|-----------------|--------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------------|-------------|---|-----------|
|                           | Destina- zione | Valore unitario | SUL ammessa* | Indice di sfruttamento | Valore    | Destina- zione  | Valore unitario | SUL ammessa | Indice di sfruttamento                                | Valore    |
| m2                        |                | Fr./m2          | m2           | Is.                    | Fr.-      |                 | Fr./m2          | m2          | Is.   | Fr.-      |
| 4'474                     | AP-CP          | 1'000           | 3'100        | 0.69                   | 4'474'000 | zona mista ZM   | 1'200           | 4'000       | 0.89  | 5'368'800 |
|                           |                |                 |              |                        |           |                 |                 |             | Δ Is > 0.2?   | 0.2       |
|                           |                |                 |              |                        |           |                 |                 |             | Differenza di valore prima/dopo prelievo plusvalore** | 894'800   |
|                           |                |                 |              |                        |           |                 |                 |             | 20%   | 178'960   |

\*) È stata considerata la SUL esistente (circa 1'000 m<sup>2</sup>) alla quale è possibile aggiungere, in base alle NAFR vigenti, ulteriori 2'100 m<sup>2</sup> di SUL

\*\*) Cfr. art. 94 Lst

In fine si ricorda e segnala che in sede di allestimento del calcolo del plusvalore tramite estimo peritale, sarà necessario definire con precisione i valori unitari dei terreni (prima e dopo la procedura pianificatoria). Infatti, in questa sede i dati utilizzati per i calcoli si basano su stime indicative.



### 8.7 Contenibilità di PR

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, si considera che l'aumento di SUL generato dalla procedura pianificatoria in oggetto sia pari a circa 900 m<sup>2</sup> (cfr. cap. 0). Considerati quindi circa 60m<sup>2</sup> per abitante, l'incremento della contenibilità risulta essere pari a circa 15 nuovi abitanti. Si ritiene che questo incremento sia trascurabile al fine della contenibilità totale di Capriasca.

### 8.8 Programma di realizzazione

Il rapporto di pianificazione, oltre a motivare le scelte pianificatorie, informa anche sui costi delle opere. Il calcolo dei costi, così come l'intero rapporto di pianificazione, ha valore indicativo. I costi unitari considerati sono adattati alle diverse situazioni morfologiche e costruttive ed espressi in Fr./m o Fr./m<sup>2</sup>. Questi costi si riferiscono ad esecuzioni standard con materiali usuali e comprendono anche i costi per l'esecuzione di eventuali manufatti necessari per la realizzazione dell'opera.

Essi non comprendono invece:

- eventuali opere di moderazione del traffico;
- eventuali interventi alle sottostrutture (canalizzazioni, acquedotto, ecc.);
- l'illuminazione;
- gli onorari;
- l'IVA.

Nel calcolo dei costi sono di principio considerate le indennità espropriative delle superfici necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche. Nel caso presente, tuttavia e come indicato in precedenza, non è necessario procedere con espropri dato che i sedimi necessari saranno acquisiti gratuitamente, a parziale contropartita dei vantaggi pianificatori a favore dei privati.

I costi sono definiti per ogni intervento relativo al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione.



| Oggetto   | Opera                       |                |                | Espropriazione |                |                | Totale<br>Fr.    |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|   | Lunghezza                   | Costo unitario | Costo parziale | Superficie     | Costo unitario | Costo parziale |                  |
|   | m                           | Fr./m          | Fr.            | m2             | Fr./m2         | Fr.            |                  |
| <b>scuola elementare, palestra e sistemazione riale</b>                                     | investimento totale stimato |                |                | 0              | 0.00           | 0 ca.          | <b>9'000'000</b> |
| <b>area per la raccolta RSU</b><br><i>(2 cassonetti per RSU, 1 per vetro e 1 per carta)</i> |                             | 25'000         | 100'000        | 0              | 0.00           | 0              | <b>100'000</b>   |
| <b>sistemazione per corsi pedonali</b>  | 175                         | 200.00         | 35'000         | 0              | 0.00           | 0              | <b>35'000</b>    |
| <b>TOTALE</b>   |                             |                | <b>135'000</b> |                |                | <b>0</b>       | <b>9'135'000</b> |

| Oggetto   | Opera      |                |                | Espropriazione |                |                | Totale<br>Fr.  |
|---|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Superficie | Costo unitario | Costo parziale | Superficie     | Costo unitario | Costo parziale |                |
|   | m2         | Fr./m          | Fr.            | m2             | Fr./m2         | Fr.            |                |
| <b>sistemazione strada prevalentemente pedonale con materiali pregiati</b><br><i>(tratta non compresa nel progetto legato alle scuole elementari)</i> | 400        | 300.00         | 120'000        | 0              | 0.00           | 0              | <b>120'000</b> |
| <b>pavimentazione ed arredo Piazza pubblica in zona ZM</b>  | 2'000      | 250.00         | 500'000        | 0              | 0.00           | 0              | <b>500'000</b> |
| <b>TOTALE</b>   |            |                | <b>120'000</b> |                |                | <b>0</b>       | <b>620'000</b> |

| Oggetto             | Opera      |                |                  | Espropriazione |                |                | Totale<br>Fr.    |
|---------------------|------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                     | Posti auto | Costo unitario | Costo parziale   | Superficie     | Costo unitario | Costo parziale |                  |
|                     | no.        | Fr./posto      | Fr.              | m2             | Fr./m2         | Fr.            |                  |
| <b>Posteggio P1</b> | 15         | 30'000         | 450'000          | 0              | 0.00           | 0              | <b>450'000</b>   |
| <b>Posteggio P2</b> | 25         | 30'000         | 750'000          | 0              | 0.00           | 0              | <b>750'000</b>   |
| <b>TOTALE</b>       |            |                | <b>1'200'000</b> |                |                | <b>0</b>       | <b>1'200'000</b> |

**TOTALE GENERALE** **10'955'000**

Gli investimenti complessivi indicativi sono quindi pari a circa 11 Mio di Fr. Queste cifre non tengono ancora conto dell'autofinanziamento dei posteggi risultante dai ricavi generati dalle tariffe orarie. Un ulteriore fattore di riduzione dell'onere a carico del Comune potrà essere il contributo cantonale (sussidio) per la realizzazione delle infrastrutture scolastiche e di riapertura parziale del riale.

Tenuto conto di sussidi e autofinanziamento delle opere, gli investimenti complessivi a carico del Comune saranno quindi inferiori rispetto alle cifre totali riportate sopra.



## 9. Conclusioni e prossimi passi

Il presente documento espone e motiva le scelte alla base dell'allestimento del PRP Santo Stefano a Tesserete, le quali sono state effettuate ponderando opportunamente gli interessi pubblici e privati in gioco, tenendo conto dei disposti normativi di ordine superiore e considerando un uso razionale del suolo.

La proposta pianificatoria segue la procedura di adozione prevista dalla LST:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale;
- informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST);
- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Il presente documento è il risultato scaturito dall'esame preliminare e dalle osservazioni della popolazione ed è ora sottoposto al Consiglio comunale per adozione.

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. 1286 del 2 dicembre 2019.



## COMUNE DI CAPRIASCA

### Consiglio comunale

#### DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 25/2019 concernente la variante del piano regolatore particolareggiato del comparto di Santo Stefano a Tesserete.

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 del comparto di Santo Stefano a Tesserete 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.