PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

Comune di

CAPRIASCA

Sezione di Tesserete

PRP Comparto St. Stefano

ALLEGATO 1
Regolamento edilizio e
Piani settoriali

Novembre 2019

PLANIDEA SA | PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

INDICE

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE 1

ART. 1 OGGETTO E CAMPO D'APPLICAZIONE 1
ART. 2 SCOPO 1
ART. 3 LEGISLAZIONE APPLICABILE 1
ART. 4 COMPONENTI 1
ART. 5 DELIMITAZIONE E DESTINAZIONI AMMESSE 2
ART. 6 LINEE DI COSTRUZIONE (ALLINEAMENTO) E AREE PER NUOVI EDIFICI PRINCIPALI 2

II. MODELLO URBANISTICO 2

ART. 7 MODELLO URBANISTICO 2

III. PIANO DELLE ZONE 3

ART. 8 DEFINIZIONE 3
ART. 9 ZONA MISTA ZM 3
ART. 10 ZONA PER SCOPI PUBBLICI 7
ART. 11 ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE 8

IV. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE 9

ART. 12 DEFINIZIONE 9
ART. 13 STRADE 9
ART. 14 POSTEGGI PUBBLICI 10

V. NORME FINALI 10

ART. 15 ULTERIORI PRESCRIZIONI APPLICABILI 10

ALLEGATI

- PIANO ZONE
- PIANO URBANIZZAZIONE

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 OGGETTO E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il PRP del comparto St. Stefano a Tesserete (in seguito PRP-CSS) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel comprensorio St. Stefano definito come perimetro PRP negli allegati grafici stabiliti dall'art. 4 del presente regolamento edilizio.

ART. 2 SCOPO

Lo scopo del PRP-CSS è di predisporre le condizioni-quadro per una valorizzazione urbanistica e architettonica del comparto St. Stefano a Tesserete.

Le presenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nel comparto del PRP St. Stefano, tutelano i beni culturali presenti, strutturano il tessuto urbano tramite la realizzazione di nuovi contenuti di utilità pubblica, promuovono la residenza, l'attività di produzione di beni e servizi e la valorizzazione delle aree libere da edificazioni.

ART. 3 LEGISLAZIONE APPLICABILE

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti prescrizioni sono applicabili:

- le leggi e prescrizioni federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia;
- le prescrizioni comunali stabilite dalle Norme di attuazione del PR (NAPR) e dai regolamenti.

ART. 4 COMPONENTI

Il PRP-CSS si compone dei seguenti documenti:

▪ il piano delle zone	piano allegato (di carattere vincolante)	1
▪ il piano dell'urbanizzazione	piano allegato (di carattere vincolante)	2
▪ il regolamento edilizio del PRP-CSS (RE-PRP-CSS)	il presente documento (di carattere vincolante)	
▪ il rapporto di pianificazione, il modello urbanistico ed il programma di realizzazione	documento allegato (di carattere indicativo)	

ART. 5 DELIMITAZIONE E DESTINAZIONI AMMESSE

1. Il comparto del PRP-CSS comprende il territorio adiacente la Chiesa di Santo Stefano ed il relativo cimitero. L'estensione del PRP-CSS è rilevabile graficamente dagli allegati 1 e 2.

2. Esso è destinato a preservare nella loro integrità i beni culturali presenti, ad accogliere contenuti di utilità pubblica; promuovere la residenza e le attività di produzione di beni e servizi compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

ART. 6 LINEE DI COSTRUZIONE (ALLINEAMENTO) E AREE PER NUOVI EDIFICI PRINCIPALI

1. Le aree per nuovi edifici principali fissano il limite entro il quale è possibile costruire.

2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.

3. Il rispetto delle aree per nuovi edifici principali e delle linee di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle aree per nuovi edifici principali inseriti nella zona per scopi pubblici; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

4. Alle costruzioni sotterranee si applicano i disposti delle NAPR di Capriasca.

II. MODELLO URBANISTICO

ART. 7 MODELLO URBANISTICO

1. Il modello urbanistico prefigura l'ordine territoriale complessivo auspicato ed è esposto nel rapporto di pianificazione.

2. Il modello urbanistico ha carattere indicativo.

3. La finalità del modello è di promuovere la messa in atto degli interventi, pubblici e privati, in modo coerente con l'ordine territoriale complessivo auspicato e codificato nel presente regolamento.

III. PIANO DELLE ZONE

(piano allegato 1 - scala 1:1'000)

ART. 8 DEFINIZIONE

1. Il piano delle zone suddivide il territorio del PRP-CSS in zone d'utilizzazione.

2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.

3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

ART. 9 ZONA MISTA ZM

1. La zona mista è destinata ad attività di utilità pubblica e alla residenza.

Sono consentite attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

La destinazione residenziale deve essere a carattere primario e situarsi tra il 30% ed il 60% della SUL totale ammissibile.

2. L'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

3. È ammessa l'edificazione di nuovi corpi edilizi unicamente laddove il piano delle zone definisce l'area per nuovi edifici principali.

4. Le aree restanti sono cedute gratuitamente al Comune e sono da considerarsi quali elementi vuoti, libere da edificazioni principali.

5. All'interno delle aree per nuovi edifici principali valgono le seguenti norme particolari:

I. Parametri edificatori:

SUL massima [m^2]	4'000 m^2 di cui almeno 1'400 m^2 per contenuti di utilità pubblica (Scout, asilo-nido, locali per società locali, ecc.)
Quota massima al colmo [m slm]	544.00 m slm

6. Prescrizioni per la composizione urbanistico-architettonica, da considerare per l'ottenimento di licenze edilizie:

I. Definizioni:

qualità urbanistica:	è definita dalla composizione ordinata delle volumetrie e dall'inserimento delle stesse in relazione al contesto costruito e naturale circostante;
qualità architettonica:	è definita dalla proporzione dei volumi, dalla composizione ordinata delle aperture in facciata, dal tipo e combinazione dei materiali e dalla coerenza con il concetto progettuale e con la destinazione d'uso dell'edificio;
elementi pieni:	si tratta delle costruzioni principali;
elementi vuoti:	sono le aree libere da edificazioni principali e a sostegno delle stesse. Comprendono le superfici d'incontro e di svago, come piazze, attrezzature per giochi, arredo urbano o costruzioni e viali.

II. Prescrizioni generali. Occorre:

- definire gli elementi vuoti attraverso la composizione degli elementi pieni;
- connettere tra di loro gli elementi vuoti interni al comparto, aperti al pubblico;
- definire spazi che favoriscano l'interazione e lo sviluppo sociale;
- definire un disegno complessivo atto a generare una realtà di quartiere.

III. Prescrizioni per gli edifici. Occorre:

- disegnare le facciate secondo una composizione ordinata e gerarchica delle aperture;
- utilizzare, per le facciate, materiali e gamme cromatiche coerenti con il concetto progettuale e con il contesto circostante, per favorire l'espressione urbanistica generale.

Inoltre:

- sono ammessi balconi aggettanti unicamente sulle facciate sud e ovest dell'edificazione;
- non sono ammessi abbaini;
- sono ammesse logge ricavate all'interno del volume pieno;
- è imposta la copertura a tetto piano in conformità all'art. 12 del presente regolamento edilizio;
- l'edificazione deve essere realizzata lungo le linee di costruzione istituite dal piano dell'urbanizzazione;
- in caso di realizzazione di attività di produzione di beni e servizi, esse dovranno situarsi prioritariamente al pianterreno.

IV. Prescrizioni per la quinta facciata:

- Obiettivi

  Si vuole promuovere il disegno del tetto degli edifici, con l'obiettivo di favorire la qualità del paesaggio costruito all'interno della zona ZM.

- Criteri di valutazione della quinta facciata

  Il progetto deve dimostrare qualità nel disegno in base ai seguenti criteri di valutazione:

  - l'ordine compositivo degli elementi che disegnano la quinta facciata;
  - la gerarchia degli spazi che si vengono a creare;
  - la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati.

- Parapetti

  I parapetti sul tetto devono presentare caratteristiche e materiali che permettano una loro integrazione coerente con il disegno della quinta facciata e di tutti i prospetti dell'edificio. Per quanto riguarda il posizionamento del parapetto sul tetto valgono le seguenti disposizioni:

  - a filo facciata quando il parapetto è progettato come elemento terminale e di valorizzazione della facciata;
  - arretrati di 2.00 m in tutti gli altri casi.

  I parapetti devono inoltre rispettare le disposizioni della norma SIA e simili.

- Corpi tecnici

  Tutti i corpi tecnici devono essere progettati in modo compatto e devono essere accorpati Per quanto riguarda le dimensioni ammesse dei corpi tecnici si richiamano le disposizioni dell'art. 19 NAPR generali.

- Altri elementi d'arredo

  Tutti gli elementi d'arredo (camminamenti, fioriere, panchine, ecc.) devono essere pensati e progettati come elementi della quinta facciata e devono rispettare le citate disposizioni dei corpi tecnici.

V. Prescrizioni per gli elementi vuoti

Occorre:

- che siano connessi tra loro e direttamente collegati ai percorsi pedonali raffigurati nel PRP in modo indicativo;
- che siano utilizzati materiali di pregio per le pavimentazioni in duro;
- che siano utilizzati, per l'arredo urbano, elementi, materiali e gamme cromatiche uniformi e coerenti al disegno generale;
- che siano utilizzate alberature quali elementi di arredo urbano e di disegno urbanistico complessivo. La scelta delle essenze deve essere effettuata sulla base di un progetto paesaggistico unitario; devono essere utilizzate specie autoctone.

Inoltre:

- è ammessa la posa di recinzioni unicamente per comprovati bisogni (aree di svago per bambini, ecc.), compatibilmente con la necessità di uso pubblico e del risultato architettonico complessivo;
- In ambito di allestimento del PQ, gli istanti dovranno definire insieme all'ente pubblico i dettagli progettuali delle superfici ad uso pubblico e di quelle cedute gratuitamente in proprietà pubblica.

Contenuti minimi da realizzare:

- aree di incontro e di svago, con relativo arredo urbano;
- percorsi pedonali.

VI. Criteri di valutazione per le componenti esposte ai cpv. II, III, IV e V.
Il rispetto delle prescrizioni sarà valutato sulla base dei seguenti criteri:

- inserimento nel contesto generale;
- rapporto con l'edificazione esistente;
- disegno e proporzione della volumetria (elementi pieni);
- disegno dello spazio aperto al pubblico e privato (elementi vuoti);
- disegno e composizione degli elementi naturali (alberature), di per sé ed in relazione all'edificato;
- capacità di sviluppare relazioni sociali e aumentare la qualità di vita di abitanti ed utenti.

VII. Deroghe

Il Municipio può ammettere deroghe alle prescrizioni esposte alle cifre II, III, IV e V in presenza di progetti particolarmente validi e di interesse pubblico, valutati secondo i criteri elencati in VI.

7. Prescrizioni settoriali:

I. Almeno il 10% della SUL destinata alla residenza deve essere destinato ad alloggi a pigione sostenibile, di cui la metà da riservare ad anziani autosufficienti.

II. È necessario realizzare un punto di raccolta per i rifiuti solidi urbani (RSU) la cui ubicazione dev'essere scelta tra quelle individuate a titolo indicativo nel piano dell'urbanizzazione.

8. Posteggi:

I posteggi privati devono essere sotterranei e l'accesso deve avvenire da via Luigi Rossi, laddove raffigurato sul piano dell'urbanizzazione, in corrispondenza con l'accesso ai posteggi pubblici.

Il fabbisogno di posteggi dev'essere definito in base al Rcpp. Essi devono essere necessari per soddisfare le esigenze della nuova edificazione.

La formazione di posteggi privati non deve compromettere l'utilizzo delle strade pedonali e la sicurezza del transito veicolare e pedonale.

9. Grado di sensibilità al rumore: II.

ART. 10 ZONA PER SCOPI PUBBLICI

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o che adempiono compiti pubblici.

2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

1. Chiesa plebana di St. Stefano con casa parrocchiale, Tesserete
   - i. 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.
   - ii. GdS II
2. Cimitero, Tesserete
   - i. Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria, nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, nuovi accessi, ecc.).
   - ii. GdS II
3. Strutture scolastiche, Tesserete.
   - i. Esso comprende i seguenti contenuti di interesse pubblico:

     3a. Sede scuola elementare. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
     - altezza massima: 8.0 m
     - l'edificazione deve essere realizzata lungo la linea di costruzione istituita dal piano dell'urbanizzazione e all'interno dell'area per nuovi edifici principali;

     3b. Nuova palestra. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
     - altezza massima: 9.0 m
     - l'edificazione deve essere all'interno dell'area per nuovi edifici principali;

     3c. Palestra esistente. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
     - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria della struttura esistente. Sono inoltre ammessi limitati ampliamenti (creazione di pensiline, ecc.).

3d. Aree di svago, le quali comprendono le aree destinate allo svago, alla sosta e al gioco delle persone, come pure all'arredo verde urbano; 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. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- sistemazione a verde e minerale secondo un progetto d'insieme coerente e ordinato,
- rinaturalizzazione del riale laddove la tecnica lo permette,
- creazione di aree per il gioco e per lo svago,
- sono ammesse unicamente piccole costruzioni di arredo e per il gioco dei bambini.
- è ammessa la formazione di posteggi al servizio delle strutture scolastiche

ii. GdS II

5. La realizzazione di posteggi all'interno delle presenti zone d'interesse pubblico è ammessa unicamente in casi eccezionali (persone con disabilità, fornitori, ecc.).

6. Per quanto possibile, le alberature esistenti devono essere tutelate durante le fasi di costruzione degli edifici e di sistemazione del riale.

ART. 11 ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3. In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati è vietata. Verso questi corsi d'acqua è stabilita una distanza tecnica di arretramento di 3.0 m a partire dal bordo esterno per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il tracciato dei corsi d'acqua intubati è riportato sul piano ed è indicativo.

IV. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

(piano allegato 2 - scala 1:1'000)

ART. 12 DEFINIZIONE

Il piano dell'urbanizzazione comprende le strade ed i posteggi pubblici.

ART. 13 STRADE

1. Le strade comprese all'interno del PRP-CSS si suddividono, secondo la loro funzione, in:

a) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di ciclisti; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia.

In particolare, per queste strade:

- la pavimentazione deve essere prevista, di regola, sotto forma di ciottoli, dadi oppure lastre di pietra di provenienza indigena. Elementi artificiali possono essere ammessi se si integrano correttamente con il tessuto urbano circostante.

b) percorsi pedonali a ubicazione indicativa, che completano la viabilità pedonale comunale. Laddove possibile, è ammesso pure in transito dei ciclisti.

Valgono le prescrizioni seguenti:

- i tracciati dei percorsi pedonali a ubicazione indicativa sono rilevabili sul piano dell'urbanizzazione, tuttavia in sede progettuale (procedura edilizia) è possibile definire una diversa ubicazione per questi percorsi in base alla sistemazione esterna generale del comparto.
- essi devono essere realizzati affinché sia garantito il collegamento continuo e diretto all'interno del PRP e verso le aree adiacenti.
- la loro larghezza minima deve essere di 2.0 m e qualora esso attraversi delle edificazioni la sua altezza minima deve essere di 3.0 m.
- essi devono essere opportunamente sistemati con arredo urbano (panchine, illuminazione, raccolta piccoli rifiuti, ecc.) e alberature. Le pavimentazioni devono essere dotate di qualità materica a favore di un'espressione estetica generale.

- per i percorsi che si sviluppano su suolo privato, i tracciati e il relativo arredo urbano devono essere realizzati come parte integrante del progetto di edificazione e sul percorso è istituito un diritto di passo pedonale pubblico. La realizzazione dei percorsi e del relativo arredo urbano sono a carico del privato. Gli oneri derivanti dalla manutenzione dei percorsi aperti al pubblico sono a carico dell'ente pubblico a garanzia dell'uso pubblico del percorso pedonale è istituito un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

2. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

ART. 14 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano.

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

-	P1	posteggio all'aperto	corta durata	15 posti-auto
-	P2	posteggio all'aperto	corta durata	25 posti-auto

3. I posteggi pubblici P1 e P2 possono essere realizzati unicamente a seguito dell'eliminazione degli stalli pubblici esistenti sui mapp. 62, 389 e 504.

4. La superficie delimitata dai vincoli di posteggio P1 e P2 viene ceduta gratuitamente al Comune.

V. NORME FINALI

ART. 15 ULTERIORI PRESCRIZIONI APPLICABILI

Sono anche applicabili le NAPR generali e le NAPR particolari del Comune di Capriasca che non sono in contrasto con il presente regolamento.

ALLEGATI

PIANO DELLE ZONE E
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Scala 1:1'000

COMUNE DI CAPRIASCA - Sezione Tesserete
PRP S. Stefano

PIANO DELLE ZONE
scala 1:1'000

zona mista

zona per scopi pubblici:

1 Chiesa e Casa Parrocchiale
2 Cimitero
3 Strutture scolastiche

area per nuovi edifici principali

PQ — piano di quartiere

BENI CULTURALI PROTETTI

BCC — Beni culturali di interesse cantonale:

BCC7 Chiesa prepositurale di S. Stefano, sagrato e sarcofago

BCL — Beni culturali di interesse locale:

BCL2.38 Casa Parrocchiale
BCL3.15 Cappella cimiteriale e Cappelle di famiglia
BCL3.17 Grotta di Lourdes
BCL5.91 Muri di contenimento dei monumenti

perimetro di rispetto dei beni culturali cantonali

zona di interesse archeologico

MONUMENTI NATURALI

MN5 - alberi di pregio paesaggistico

MN6 - rifugio di chirotteri

ZONE DI PERICOLO

pericolo debole

corso d'acqua

zona di protezione delle acque di superficie

fascia con obbligo di perizia fonica

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

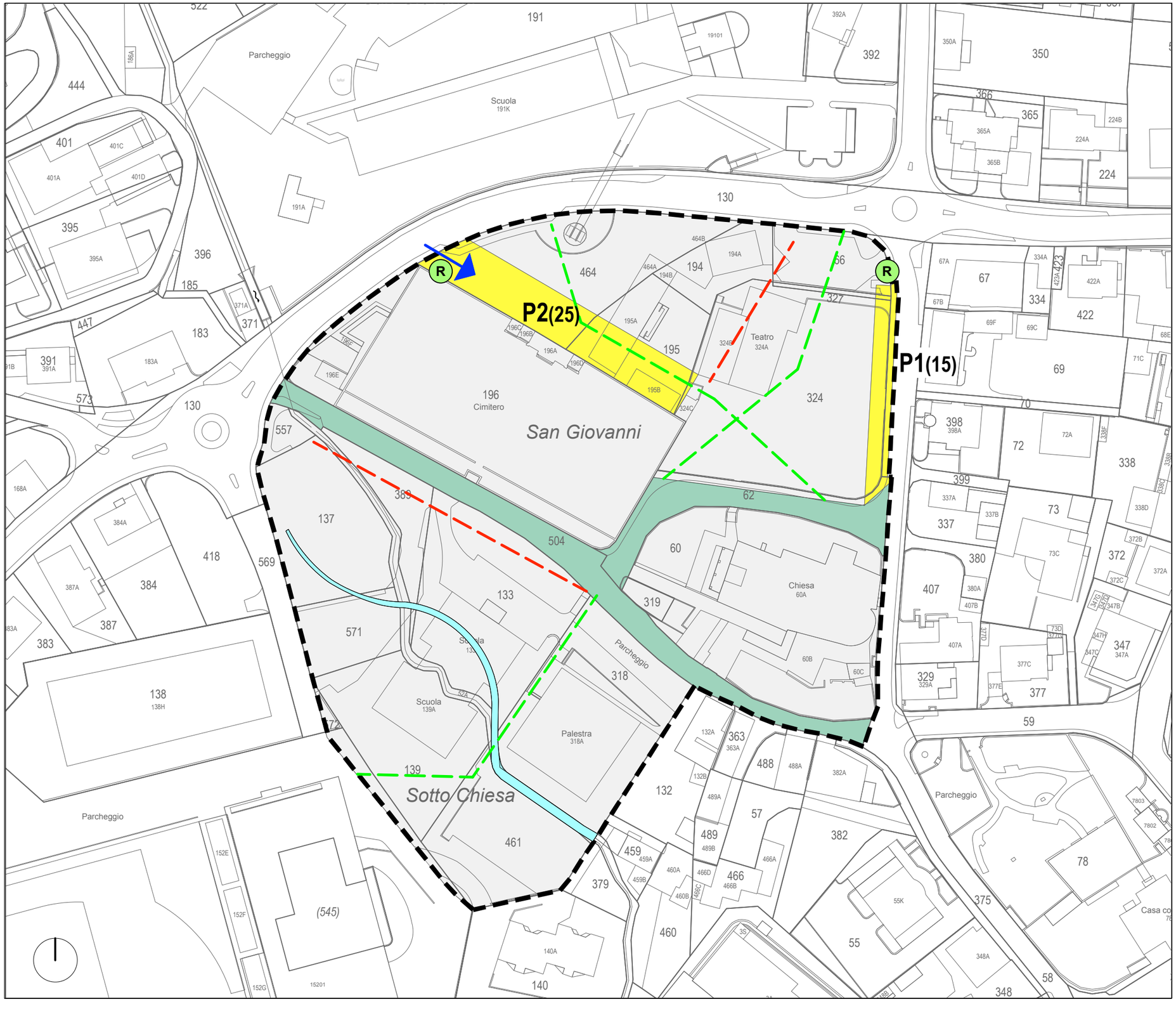
strade e posteggi pubblici (P)

linea di costruzione

PLAN IDEA

COMUNE DI CAPRIASCA - Sezione Tesserete
PRP S. Stefano

PIANO DELL' URBANIZZAZIONE
scala 1:1'000



Strade

strade prevalentemente pedonali

Percorsi pedonali e ciclabili

percorsi pedonali a ubicazione indicativa

Posteggi pubblici

P — posteggi pubblici all'aperto

Elementi vari

linea di costruzione

punto di accesso veicolare al posteggio coperto privato

R — aree per la raccolta dei rifiuti solidi urbani RSU (possibili ubicazioni)

PIANO DELLE ZONE

zona edificabile

corso d'acqua

perimetro PRP

PLAN IDEA