



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 20/2010

- a) **Approvazione del nuovo Piano Regolatore per le Sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio, delle norme di attuazione generali valevoli per tutto il comprensorio comunale e dell'adattamento delle norme del piano particolareggiato della Sezione di Roveredo e di quelle delle Sezioni di Bidogno e Lugaggia.**
 - b) **Concessione di un credito di fr. 188'209.-- per il compenso agricolo come da preavviso cantonale vincolante e relativo diritto di regresso nella misura del 50%**
-

6950 Tesserete, 13 settembre 2010

ALLO SPETTABILE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Abbiamo il piacere di sottoporre alla vostra attenzione il pacchetto concernente il nuovo Piano Regolatore, riferito al comprensorio cosiddetto di Capriasca 1, ossia quello scaturito dall'aggregazione del 2001, per le Sezioni quindi di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio. Come indicato nel titolo sono pure comprese nella domanda di approvazione le norme generali, applicabili pure alle località aggregate nel 2008, Bidogno, Corticiasca e Lugaggia e l'adattamento delle norme del piano particolareggiato della Sezione di Roveredo e di quelle in vigore a Bidogno e Lugaggia; si ritornerà su questi aspetti con commenti e spiegazioni puntuali.

Vi chiediamo pure di stanziare un credito supplementare di fr. 188'209.-- per il compenso agricolo come da preavviso cantonale vincolante e relativo diritto di regresso nella misura del 50%.

INTRODUZIONE

E' opportuno ricordare in primo luogo che il termine di Sezione non riguarda solo i precedenti comprensori comunali, cancellati dalla fusione, ma le singole mappe catastali, che solo attraverso un processo ancora lungo, confluiranno infine in un unico registro. Il tema fondiario peraltro non ha una rilevanza nell'ambito dell'approvazione del PR, anche se ha condizionato lo sviluppo edilizio negli scorsi anni, a dipendenza delle diverse situazioni nei vari ex Comuni ed è evidente che la situazione di Registro provvisorio, con un eccessivo frazionamento dei fondi ha condizionato i nuovi insediamenti, con uno sviluppo molto diverso fra una località e l'altra. L'esempio più lampante è costituito da Lugaggia che in questi anni – dopo aver ultimato il riordino fondiario - ha conosciuto uno sviluppo notevole, tanto da raddoppiare la sua popolazione.

Questo accenno alla situazione fondiaria introduce automaticamente il discorso sulla recente storia, partendo dagli inizi degli anni '60 che corrispondono anche da noi al cosiddetto primo boom edilizio. In quel decennio si operava in sostanza senza regole, o perlomeno, non esistendo alcuna pianificazione, non vi erano per i proprietari restrizioni e si poteva di conseguenza costruire un po' dappertutto. Complice la già citata situazione fondiaria - solo Cagiallo e Tesserete si trovavano già in regime di Registro definitivo – inizialmente lo sviluppo edilizio risultò in definitiva meno accentuato rispetto ad altre regioni del Ticino, anche se non mancano alcuni esempi di sfruttamento eccessivo del terreno e di insediamenti avulsi dalla nostra realtà; su tutti l'esempio dei cosiddetti palazzoni di Sala. Nel lontano 1969 il popolo ticinese affossò in votazione popolare la nuova Legge Urbanistica, comunque già in ritardo rispetto a quanto stava avvenendo, ma che almeno avrebbe arginato il fenomeno di uno sfruttamento eccessivo. Bisognerà attendere il 1973 con l'entrata in vigore della nuova Legge Edilizia che imponeva ai Comuni per la prima volta di dotarsi obbligatoriamente di un piano Regolatore. In precedenza, nel 1971, la Confederazione era intervenuta con un Decreto federale urgente che definiva provvisoriamente le zone destinate all'edificazione. Va ricordato in proposito che oltre all'insediamento di abitazioni primarie al piano, si è assistito al proliferare di nuove case sui monti, un po' ovunque e con interventi che in alcuni casi non hanno tenuto conto del carattere rurale del patrimonio dei nostri monti, legato in origine all'allevamento del bestiame, organizzato secondo un modello di transumanza.

Il settore delle costruzioni fuori zona è stato finalmente codificato; dapprima si è allestito l'inventario - come da richiesta cantonale - e recentemente il Gran Consiglio ha adottato il Piano di utilizzazione cantonale (PUC) che stabilisce i limiti di zona dove è possibile trasformare i rustici in abitazione secondaria e dove ciò non è più consentito. Questo strumento legislativo dovrebbe permettere di risolvere l'impasse nel quale il nostro Cantone si sta confrontando con l'Autorità superiore. Segnaliamo che nell'arco territoriale compreso fra i monti di Brena (Sala) e quelli di Bidogno Corticiasca, ci sono più di 500 edifici, fra i quali menzioniamo quelli catalogati quali beni culturali di interesse cantonale e locale, citati a pagina 22 del rapporto di pianificazione.

Il fatto che nel 1971 la Confederazione sia intervenuta con un mezzo così eccezionale, dimostra quale fosse la gravità della situazione territoriale, sottolineando che i problemi non si limitavano solo all'aspetto paesaggistico, ma pure ad una serie di effetti collaterali, come lo stato delle acque, con una situazione generale di inquinamento (anche da noi molti scarichi fognari finivano nel fiume e nei ruscelli), e la mancanza di infrastrutture adeguate, come nel settore delle scuole e dell'approvvigionamento idrico.

Progressivamente i Comuni si sono mossi con lo studio dei primi piani regolatori, nel frattempo, a distanza di oltre trent'anni, già oggetto di revisione generale, com'è stato il caso di Sala nel 2004.

Nonostante la vicinanza e la contiguità fra gli ex Comuni ci si era mossi in generale con un approccio di tipo autonomo a difesa degli interessi locali. Non sono peraltro mancati gli esempi di collaborazione intercomunale che, pur non essendo legati alla procedura di adozione del PR, sono di natura pianificatoria; alludiamo all'approvvigionamento idrico, con la costituzione del Consorzio Acquedotto della Capriasca, ora disciolto, (impianti di Sirigino) e nell'ambito della Depurazione delle acque, quest'ultima imposta dalla pianificazione cantonale, in applicazione delle relative leggi. Pure la pianificazione che ha portato alla realizzazione del centro sportivo e balneare è il frutto di un'intesa sovra comunale, con la relativa riserva di sedimenti nei comparti di Tesserete e di Sala.

Nel frattempo il quadro giuridico è migliorato con l'adozione della nuova Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio e della relativa Legge cantonale, del 1990.

Si è peraltro instaurata nei cittadini e nelle autorità la convinzione di tutelare meglio il nostro territorio, con un approccio diverso rispetto ai primi piani regolatori, dove si tendeva a pretendere e a prevedere una zona edificabile più estesa possibile, non solo per una questione speculativa, ma anche nella speranza che l'equazione *più case = più gettito* avrebbe consentito un miglioramento delle finanze comunali. La realtà come si è visto è molto diversa, in quanto a fronte dell'aumento delle entrate, ci si è confrontati con altre

esigenze, nei più disparati settori, che hanno marcato e incideranno ancora sulle finanze pubbliche.

All'indomani della fusione del 2001 ci si è quindi trovati di fronte alla necessità di affrontare il tema della pianificazione senza alcuna esperienza e indicazioni di fronte al quadro complesso di sei piani regolatori distinti, di cui due di recente stesura: Roveredo (già approvato dall'Assemblea e ratificato in ambito cantonale nel 2002-2003) e Sala. Quest'ultimo era stato licenziato dall'allora Municipio, con il coinvolgimento di una Commissione speciale, preposta all'esame e preavviso per il Consiglio comunale. Alla vigilia delle elezioni degli organi del nuovo Comune, l'Esecutivo di Sala ritirava il messaggio, demandando di fatto il problema al nuovo Comune di Capriasca. Si richiama in questo contesto il messaggio no. 10/2004 e la successiva procedura che si è conclusa di recente con l'evasione dei ricorsi in seconda istanza. Il PR di Sala è quindi definitivamente in vigore ad esclusione di alcune zone - fra le quali spiccano i comparti Favessa e Varina e la zona artigianale di Pezzolo - le cui decisioni del Legislativo sono state rinviate dall'Autorità superiore all'adozione del PR di Capriasca, qui in esame.

Sono pure pendenti a seguito di questo piano regolatore, alcune domande di esproprio materiali, dipendenti dalla sottrazione di alcuni appezzamenti dalla zona edificabile precedentemente in vigore. Il tutto a norma dell'articolo 39 della Legge Espropriazioni; la competenza decisionale spetta al Presidente dell'omonimo Tribunale.

Riteniamo qui opportuno riportare le argomentazioni introduttive al messaggio sul PR di Sala, e meglio:

“Fra le molte problematiche ereditate dal primo Municipio di Capriasca, quella legata alla pianificazione del territorio era fra le più delicate e sicuramente quella che avrebbe chiesto tempi lunghi per una soluzione.

Al Municipio sembrò subito evidente che le domande di costruzione dovevano essere giudicate in base ai piani delle zone e alle norme di attuazione dei rispettivi PR degli ex Comuni.

Questo doveva valere per tutto il tempo necessario per affrontare la revisione generale del PR di Capriasca.

La situazione nei sei ex Comuni era ed è però molto diversificata.

Dagli ex Comuni di Vaglio e Cagiallo si è ereditato un PR definitivo, approvato dall'ultima istanza competente, ossia il Consiglio di Stato. Per gli ex Comuni di Tesserete e Lopagno erano in corso delle varianti, approvate dai rispettivi legislativi e pubblicate ancora prima delle elezioni del 14 ottobre 2001.

L'ex Comune di Roveredo aveva sottoposto per approvazione il proprio PR all'assemblea e lo aveva pubblicato prima del 14 ottobre 2001. Il PR è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 6122 del 17 dicembre 2002.

Per l'ex Comune di Sala Capriasca la situazione è più complessa. Il Municipio d'allora aveva licenziato il messaggio per l'approvazione del nuovo PR, frutto di una completa revisione di quello esistente. Sul messaggio si chinò una commissione ad hoc del legislativo di Sala, la quale propose molte modifiche alle scelte proposte. Il Municipio di Sala ritirava il messaggio poco prima delle elezioni per il nuovo Comune di Capriasca. Il lungo e laborioso iter pianificatorio intrapreso restò di fatto incompiuto. Al Municipio di Capriasca si presentò subito una decisione di principio: desistere definitivamente dalla revisione del PR di Sala, demandando il tema al nuovo PR di

Capriasca o proporre l'adozione al proprio legislativo. Prevalse quest'ultima opzione per i motivi che diremo al punto seguente”.

E' evidente che seguendo il filo logico di tale spiegazione, oggi sorge il quesito sull'opportunità di proporre un nuovo PR, senza considerare la nuova realtà scaturita dall'aggregazione del 2008. La domanda è indubbiamente legittima e a tale riguardo il nostro Municipio aveva dibattuto il tema in occasione del seminario di Piandanazzo, nell'autunno del 2008, a pochi mesi dal rinnovo dei poteri comunali e quindi dell'aggregazione di Bidogno, Corticiasca e Lugaggia.

Dopo aver analizzato le diverse possibilità, si era deciso di terminare questa fase e di integrare in seguito le altre Sezioni, prioritariamente quella di Corticiasca, il cui studio è concluso e prevediamo al riguardo di interpellarvi in merito prossimamente.

Le altre due Sezioni saranno poi integrate in seguito, segnalando che l'ex Comune di Lugaggia aveva già iniziato una revisione, sottoponendo all'autorità cantonale il relativo documento per l'esame preliminare ai sensi di Legge. Aggiungiamo che prossimamente sarete interpellati per questa Sezione, per quanto concerne la variante riguardante l'ecocentro, con la relativa ubicazione vincolata nella zona circostante l'attuale piazza di consegna degli scarti vegetali.

Come si è già accennato, nella proposta in esame anticipiamo già il discorso sull'integrazione di tutto in un unico Piano Regolatore, con la proposta di norme generali valevoli per tutti e relativa abrogazione degli articoli in vigore a Bidogno e Lugaggia in contrasto con queste normative, oltre che di quelle concernenti il piano particolareggiato del nucleo di Roveredo. Il discorso non si pone invece per Corticiasca, dato che nello studio del nuovo PR è stata considerata la necessità di un coordinamento con il PR in esame.

Il nuovo PR contempla due aspetti significativi. Iniziamo dal coinvolgimento della cittadinanza attraverso due seminari distinti, il primo nel 2003, il secondo quello denominato “io Conto in Capriasca”, del 2005.

Il primo momento di coinvolgimento era servito per conoscere le opinioni e le attese dei cittadini nei confronti della nuova realtà istituzionale, mentre in occasione del secondo si sono approfondite determinate tematiche. Il tutto è stato illustrato a tempo debito, anticipando che di questo si parla pure nel rapporto di pianificazione che affronteremo di seguito.

In sintesi, da questo coinvolgimento sono emerse le aspettative dei cittadini, che privilegiano in primo luogo la tutela del paesaggio e della natura, un Comune prevalentemente a carattere abitativo. In questo contesto si sono peraltro inserite altre

aspettative, in particolare dal settore dell'impresoria affinché sia riservata una zona per la promozione delle attività artigianali e industriali e per questo – supportata da un'indagine specifica – viene riproposta l'area di Pezzolo, già inserita nella revisione generale di Sala.

In definitiva questo Piano Regolatore non altera l'assetto odierno, proponendo in generale e con alcuni adattamenti di mantenere le attuali zone edificabili. Fanno eccezione il quartiere di Deca a Campestro, per il quale si propone la creazione di una nuova zona soggetta a piano di quartiere e il sedime dell'ex cava di Lelgio dove si vuole promuovere la realizzazione di un complesso esemplare dal profilo ecologico, sociale ed urbanistico; il tutto come dettagliato nel rapporto di pianificazione.

L'altro aspetto particolare è costituito dall'elaborazione del Piano degli Indirizzi, coordinato con il Gruppo di Lavoro istituito in seno al Municipio e con i funzionari della Sezione della Pianificazione, Nicola Klainguti e Andrea Felicioni. Si è trattato di un approccio sperimentale proprio per il fatto che per la prima volta si affrontava un territorio complesso e frutto di un'aggregazione, ricordando che a parte le eccezioni precedenti (fra le quali Tesserete e Campestro) per la prima volta in Ticino si era confrontati con un'aggregazione così estesa, per territorio e popolazione. Si è trattato dunque di un progetto pilota, che il Cantone ha sostenuto pure finanziariamente.

In precedenza il Consiglio Comunale aveva stanziato il credito di fr. 350'000.--, per l'allestimento del nuovo PR, documentando spesa, contenuti e obiettivi, nel messaggio municipale no. 20 del 30 maggio 2005, approvato dal Consiglio Comunale il 3 ottobre del medesimo anno. Nel messaggio in questione sono documentate le diverse fasi che di fatto terminano con la proposta di adozione del nuovo piano. Come è noto l'elaborazione del PR è stata attribuita all'architetto Fabio Giacomazzi, titolare dello Studio Urbanisti Associati, attualmente con la sede nel Comune di Manno, sotto la nuova denominazione urbass fmg.

Oltre al pianificatore e per alcuni aspetti particolari (componenti naturalistiche, limite del bosco, pianificazione dei posteggi e analisi giuridica delle norme) ci siamo avvalsi del contributo di altri specialisti e anche in questo caso per i dettagli vi rimandiamo al rapporto di pianificazione.

Gran parte dello studio sul nuovo PR è stato affrontato durante la passata Legislatura, affiancando al pianificatore un gruppo di lavoro, del quale facevano parte il Vice Sindaco Siro Quadri, poi sostituito dal municipale Raoul Gianinazzi, Carlo Lepori e Erminio Della

Torre. Dopo le elezioni del 2008, il municipale Roberto Poretti, sostituendo Raoul Gianinazzi, è subentrato quale nuovo membro.

Alla fine della precedente legislatura l'allestimento del nuovo PR era praticamente ultimato e c'erano quindi le condizioni per allestire la domanda di approvazione all'indirizzo del Legislativo.

Il Municipio di nuova nomina ha peraltro ritenuto di riesaminare tutto l'incarto ed è quindi evidente che la presentazione di questo messaggio è inevitabilmente slittata, in una situazione nella quale occorre considerare che con le ultime elezioni ci sono stati quattro avvicendamenti in seno alla nostra compagine.

L'INFORMAZIONE ALLA POPOLAZIONE

L'articolo 32 della Legge cantonale di applicazione alla Legge Federale sulla Pianificazione, disciplina l'informazione alla popolazione e la possibilità di quest'ultima di formulare osservazioni. Questa normativa è stata ossequiata in pieno, con diverse fasi di informazione e coinvolgimento, riassunte nell'avviso concernente la recente serata informativa, la terza, del 22 aprile scorso, nel quale si precisava che :

Il Municipio di Capriasca, seguendo i principi di informazione e partecipazione predisposti dalla LALPT, in linea con la precedente fase di coinvolgimento della cittadinanza, denominata «IO CONTO in Capriasca» (marzo-settembre 2005), di presentazione del Piano d'indirizzo (3 maggio 2006) e dell'esito dell'esame preliminare (18 gennaio 2007), organizza una serata per presentare il Piano Regolatore di Capriasca.

L'esito della consultazione, le osservazioni pervenute, la successiva presentazione, sono documentate in uno specifico capitolo del rapporto di pianificazione.

IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

L'articolo 26 della citata Legge stabilisce che il rapporto di pianificazione fa parte degli atti necessari per l'adozione del piano, mentre con il successivo articolo 27 si precisa che il *rapporto di pianificazione espone il riassunto delle analisi, l'elenco dei problemi e degli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore.*

Il documento elaborato dal pianificatore, con le relative rappresentazioni, tabelle e allegati è parte integrante di questo messaggio.

Dopo le note introduttive dedicate agli aspetti formali della procedura svolta (*capitolo 1*), il *capitolo 2* "Dall'aggregazione dei Comuni al nuovo PR" ripercorre le premesse e l'iter che hanno condotto alla proposta di nuovo Piano Regolatore, con particolare attenzione alla

nuova situazione territoriale creatasi con le aggregazioni del 2001 e del 2008, al processo partecipativo “IO CONTO... in Capriasca” (2003-2005), all’elaborazione del Piano d’indirizzo (autunno 2005 – maggio 2006), sulla base degli Indirizzi strategici fissati dal Municipio (novembre 2005) e della metodologia di lavoro seguita, caratterizzata dalla stretta collaborazione con il Cantone nell’ambito del progetto modello, basato sulla Convenzione del 9 febbraio 2005 concernente il “Piano di lavoro per l’elaborazione del Piano d’indirizzo nell’ambito della revisione del Piano regolatore di Capriasca”.

Al *capitolo 3* vengono sintetizzate le analisi e la lettura territoriale contenute nel Piano d’indirizzo del marzo 2006. Gli elementi di analisi e di lettura possono essere così sintetizzati (citazione dal Rapporto di pianificazione, cap. 3).

- territorio ponte fra l’agglomerato urbano e il contesto montano pre-alpino, con una prevalenza di superfici boschive;
- stretta interdipendenza con il polo urbano di Lugano per i servizi di categoria superiore e per la formazione del reddito della popolazione (popolazione residente e pendolarismo in aumento);
- preminente vocazione residenziale di alta qualità ambientale (tranquillità, verde, buona esposizione al sole, vista) e di standard sociale medio;
- posti di lavoro costanti e orientati sempre più al fabbisogno di servizi primari locali e regionali;
- il settore secondario è in calo (aziende e posti di lavoro), mentre il settore agricolo, pur rimanendo costante, è chiaramente marginale, per il numero di posti di lavoro, per le ridotte dimensioni delle aziende e per la scarsità delle superfici interessanti da coltivare (aree agricole in pendio e frammentate);
- vocazione turistica per il soggiorno di famiglie in case di vacanza affittate e in residenze secondarie proprie (netta predominanza delle case di vacanza in proprio o affittate, con sostanziale tenuta dei pernottamenti);
- forte presenza di residenze secondarie, tuttavia chiaramente subordinate alle residenze primarie, che costituiscono più del 75%;
- presenza di un centro di servizi e di commerci, riconoscibile urbanisticamente, con un irradiazione regionale, rivolto anche agli altri comuni della Capriasca non ancora aggregati e alla Val Colla;
- collegamenti stradali interni e verso l’esterno buoni, con sufficienti riserve di capacità e senza particolari conflitti con le altre utilizzazioni;

- servizio di trasporto pubblico relativamente efficiente tra Tesserete e il polo urbano (cadenza quasi semi-oraria), ma ancora scarsa per quanto riguarda le altre frazioni (corse a scadenza irregolare e a frequenza ridotta, assenza di corse serali);
- posteggi inadeguati per quantità dell'offerta, funzionalità e inserimento urbanistico in prossimità dei numerosi nuclei;
- le zone edificabili esistenti offrono ancora una buona riserva di sviluppo in particolare per la residenza.

Sulla base delle proiezioni a livello cantonale e distrettuale, lo scenario di sviluppo demografico ed economico (*capitolo 4*) prevede una moderata crescita del 11.5% per l'orizzonte 2025 delle unità insediative, crescita indotta soprattutto dagli abitanti residenti (+12.7%) e dai posti di lavoro (+15%), mentre le residenze secondarie dovrebbero rimanere sostanzialmente invariate. A fronte di questa prospettiva di crescita, le zone edificabili dei PR in vigore risultano sufficientemente dimensionate.

Il *capitolo 5* rende conto delle osservazioni formulate dai servizi cantonali nell'ambito dell'esame preliminare sul piano d'indirizzo, esame sostanzialmente positivo, anche se indicava diversi aspetti da approfondire. Vengono pure menzionate le risultanze della consultazione sul piano d'indirizzo e l'esito dell'esame delle richieste dei privati in merito ad aspetti puntuali del PR, in particolare per quanto riguarda l'estensione delle zone edificabili. Nell'allegato 2 del rapporto le osservazioni e le richieste emerse in sede di consultazione sul piano d'indirizzo vengono riprese ad una ad una e per ciascuna viene esposta la ponderazione effettuata dal pianificatore d'intesa con il Municipio.

Nel *capitolo 6* "Proposta di Piano regolatore" vengono illustrate e motivate le scelte per le singole componenti del nuovo PR (concetto generale di organizzazione territoriale, piano del paesaggio, piano delle zone, piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, piano del traffico, norme di PR). In particolare esse vengono messe in relazione con gli indirizzi contenuti nel documento "Comune di Capriasca – Linee di strategia territoriale", stabilito dal Municipio nel novembre del 2005 e vengono evidenziate le modifiche più significative rispetto alla situazione pianificatoria precedente. I commenti puntuali ai singoli articoli delle norme sono contenuti come note a margine nei fascicoli delle norme stesse.

Con la verifica delle superfici e della contenibilità (*capitolo 7*) si rende noto che il nuovo PR offre spazio per 10'285 unità insediative, indicativamente suddivise in 8'125 abitanti (79%), 1'131 posti di lavoro (11%) e 1'028 posti turistici (10%), con un aumento di circa 600 unità rispetto ai PR vigenti, ciò soprattutto per effetto di aumento degli indici edificatori in talune zone. A fronte delle prospettive di crescita demografica ed economica (*capitolo 4*) la contenibilità del nuovo PR è quindi ancora assai ampia.

Da ultimo, nel capitolo 8 “Programma di realizzazione del PR e verifica della sostenibilità finanziaria” i costi lordi e netti a carico del Comune (dedotti i contributi di terzi e sussidi) degli investimenti indicati dal PR vengono attribuiti a diversi gradi di priorità e messi a confronto con le previsioni di capacità finanziaria del Comune, come richiesto dalle più recenti direttive cantonali in materia (Direttive piani regolatori – La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione, Bellinzona, giugno 2007).

Rispetto ad un totale di investimenti di fr. 35'712'000.-- sono stati valutati contributi di terzi per fr. 16'170'200.--, con un netto a carico del Comune di fr. 19'541'800.--, ripartiti su 15 anni, suddivisi in 3 gradi di priorità quinquennali. Si prevede un ritmo medio di investimenti variabile fra 1.5 e 1.1 milioni all'anno; aggiunto agli altri oneri e investimenti che in ogni caso il Comune sarà chiamato ad affrontare in futuro, l'onere appare sostenibile, anche se una verifica più precisa dovrà essere effettuata nell'ambito dell'allestimento del nuovo piano finanziario.

La lettura del documento vi permetterà di prendere conoscenza di tutti gli elementi e della complessità che ruota attorno a questo Piano Regolatore. Nella relazione sono pure ripresi e sviluppati i temi anticipati nella parte di introduzione.

COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE, / LIMITE DEL BOSCO / DOCUMENTAZIONE DIVERSA

Nel dossier che sottoponiamo alla vostra approvazione sono catalogati i seguenti documenti, tenuto conto a questo riguardo degli articoli 26, 27, 28 e 29 LALPT

Piano del paesaggio	1:10 000
Piano del paesaggio	1: 2 500
Piano delle Zone	1: 2 500

Norme generali d'attuazione del Piano Regolatore
Norme particolari d'attuazione del Piano Regolatore
Adattamento delle norme del PRP di Roveredo e per quanto attiene alle Sezioni di Bidogno e Lugaggia.

L'articolo 28 prevede pure la rappresentazione indicativa del Piano dei servizi tecnologici. In sede di studio, con la partecipazione dei funzionari cantonali preposti si era concordato che alla luce della situazione locale (fusione, mantenimento delle aree edificabili e avanzata fase dello Studio PCAI della Val Colla) per Capriasca si può far capo alla documentazione esistente senza dover allestire nuovi documenti d'assieme, che comporterebbero unicamente dei costi e sarebbero fini a sé stessi. Con la consegna dell'incarto il pianificatore ha interpellato in merito i funzionari della SPU, ottenendo conferma di quanto menzionato in uno scritto del 28 gennaio 2008, considerato per l'appunto che la situazione è pressoché la medesima.

Il problema si porrà quindi successivamente quando si tratterà di integrare nella pianificazione anche le Sezioni di Bidogno, Corticiasca e Lugaggia.

Per quanto concerne la stesura dei piani ci siamo posti invece il quesito relativo al limite del bosco, oggetto di pubblicazione specifica, all'inizio del 2009, a cavallo fra i mesi di gennaio e febbraio.

Diversi accertamenti a contatto con la zona edificabile sono ancora "sub judice", in relazione ai ricorsi al vaglio dell'Autorità forestale. La stessa, in relazione alla complessità della nostra situazione, ha consigliato di ricorrere al geometra per il riporto del limite nella mappa catastale, operazione che di regola è attuata dopo la crescita in giudicato della decisione. In relazione ai tempi ancora necessari per definire questo aspetto, il Pianificatore, dopo essersi documentato presso la SPU, ci consiglia di pubblicare il PR con il limite del bosco che risulta nella versione pubblicata; se poi ci saranno delle decisioni superiori che modificano il limite, gli adattamenti avverranno successivamente. Da parte della SPU si precisa che la procedura di adattamento dovrà essere valutata a tempo debito sulla base dei casi concreti.

Nell'ambito dell'esame commissionale, così come ad ogni consigliere che ne farà richiesta, saranno pure messi a disposizione per la consultazione tutti i documenti particolari utilizzati ai fini del PR in discussione, segnalando nell'ordine: il *Piano d'indirizzo 2006 e relativi annessi*, il già citato *accertamento del limite del bosco*, a cura della

SEREC, la rappresentazione grafica del fabbisogno dei posteggi (elaborato dallo Studio Brugnoli e Gottardi e documentato nel rapporto di pianificazione) e lo studio dei contenuti naturalistici e paesaggistici allestito dalla Dionea S.A, nonché gli altri documenti menzionati nel rapporto di pianificazione.

LE NORME DI ATTUAZIONE

Si chiede di approvare le seguenti disposizioni:

- Norme generali per le tutte le Sezioni.
- Norme particolari per le Sezioni oggetto del PR in esame (Capriasca 1).
- Adattamento delle norme del Piano Particolareggiato di Roveredo e di quelle delle Sezioni di Bidogno e Lugaggia.

Si ricorda che per l'esame delle Norme in discussione ci siamo avvalsi della consulenza esterna – oltre a quella assicurata dalla SPU - assegnata all'avv. Lorenza Ponti Broggin, dello Studio Legale Respini Rossi & Beretta Piccoli. Il tutto nell'ambito di un mandato per complessivi fr. 10'000.--. Questa scelta, inizialmente non prevista, è giustificata dal fatto che spesso le norme sono lacunose dal profilo giuridico, creando problemi di interpretazione. Da qui la convinzione sull'opportunità di sottoporre per l'appunto i documenti per l'analisi giuridica.

Riprendendo il discorso sulle norme a carattere generale, ribadiamo l'opportunità di affrontare il tema in questa sede, anche in relazione a chi è chiamato quotidianamente a dirimere problemi di pianificazione. Alludiamo ai collaboratori dell'Ufficio tecnico che attualmente devono districarsi con nove piani distinti e altrettante norme.

Il fascicolo che sottoponiamo costituisce quindi il primo passo concreto in vista dell'armonizzazione di tutta la pianificazione e con questo riprendiamo il discorso avviato - ma non concretizzato - all'indomani della prima fusione.

L'adozione di queste norme comporta lo stralcio di alcuni dispositivi presenti a Bidogno, e Lugaggia e meglio:

- a) Bidogno, articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 51, 52 e 53 delle norme di attuazione del PR di Bidogno, approvate dal Consiglio di Stato il 26 ottobre 1993.
- b) Lugaggia, articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 cpv. da b) a f), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 53 cpv. b), 54, 55 da cpv. b) a e), 56 e 57 delle norme di attuazione del PR di Lugaggia, approvate dal Consiglio di Stato il 5 giugno 2002 e il 6 maggio 2003.

Il problema non si pone per la Sezione di Corticiasca, poiché nella revisione allo studio e prossima alla presentazione si è già considerata la nuova situazione territoriale; di conseguenza le nuove NAPR di Corticiasca non contrastano con il diritto che si sta formando e non è quindi richiesta alcuna decisione nell'ambito di questa procedura.

Per quanto concerne invece il Piano Particolareggiato del nucleo di Roveredo, precisiamo in primo luogo che nel dispositivo di risoluzione si chiederà di confermare il PRP nella sua forma approvata dal Consiglio di Stato il 17 dicembre 2002. Nel fascicolo che proponiamo alla vostra attenzione sono contemplati le modifiche e gli adattamenti, con i relativi commenti.

Al momento attuale sono in sospenso due questioni che interessano le norme di attuazione. Ci riferiamo alle decisioni adottate dal Legislativo concernenti le strade di RT, e meglio il principio di un Regolamento d'uso (cfr. dibattito sulla strada di Condra) e per quanto attiene la protezione dei meli, con riferimento alla recente decisione sulla mozione dei consiglieri Michela Ferrari Testa e Paolo Piattini.

Questi aspetti saranno trattati in un messaggio a complemento, con la relativa proposta di aggiornamento delle NAPR. I temi sono allo studio e per non ritardare ulteriormente la presentazione del messaggio in esame, si è deciso di licenziare il messaggio in base all'incarto consegnato dal pianificatore lo scorso mese di giugno.

SITUAZIONE DEL CREDITO

Con risoluzione del 3 ottobre 2005 il consiglio Comunale stanziava l'importo di fr. 350'000.--, comprensivo di tutto quanto necessario per l'allestimento del Piano Regolatore.

A tutt'oggi risulta una spesa di fr. 368'723.00, con un sorpasso già accertato quindi di fr. 18'723.--.

Rispetto a quanto a suo tempo ipotizzato siamo stati confrontati con imprevisti, decisioni adottate in corso di studio e supplementi rispetto agli importi calcolati a suo tempo. Evidenziamo nell'ordine lo studio sui parcheggi, le prestazioni supplementari dell'arch. Giacomazzi, per la pista di ghiaccio e altro, i contributi del geometra per il limite del bosco, il calcolo sul compenso agricolo e la già citata consulenza esterna per l'esame delle norme.

Il sorpasso di spesa sin qui maturato rientra ancora nei limiti fissati dall'articolo 168 della Legge organica comunale e di conseguenza non ci sono gli estremi per una richiesta di credito suppletorio.

In questa fase non siamo ancora in grado peraltro di precisare il costo finale, poiché ulteriori impegni dipenderanno pure dai ricorsi e dall'eventualità di doverci avvalere di una consulenza esterna.

Il pianificatore da parte sua ha già segnalato che per le prestazioni supplementari non contemplate nel contratto, inoltrerà in queste settimane una richiesta dettagliata e motivata.

Nell'attesa di documentare il tutto con la liquidazione finale dello studio in esame, aggiorneremo puntualmente gli aspetti finanziari in occasione di consuntivi e preventivi.

Non escludiamo peraltro l'allestimento di una richiesta di credito suppletorio, a dipendenza degli sviluppi e in relazione ai limiti dell'articolo 168 LOC che richiede un messaggio specifico, se il sorpasso supera il 10% del credito accordato o fr. 20'000.--.

Per gli aspetti finanziari ricordiamo pure che nel frattempo abbiamo incassato e contabilizzato il contributo di fr. 40'000.--, stanziato dal Cantone nell'ambito del progetto pilota per la preparazione del piano degli indirizzi.

COMPENSO AGRICOLO

Con atto del 25 giugno dello scorso anno e sulla base della documentazione necessaria abbiamo interpellato il Consiglio di Stato per la formulazione del preavviso vincolante relativo al contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo nell'ambito della revisione del Piano Regolatore. Il tutto con riferimento all'articolo 1 del Regolamento alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 9 giugno 1998.

L'istanza è stata evasa il 20 ottobre 2009. L'autorità cantonale dopo aver accertato gli apporti e le sottrazioni di terreno agricolo determina un contributo fr. 188'209.--, che sarà formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione del nuovo PR ai sensi della LALPT.

Le sottrazioni di terreno agricolo sono calcolate in m² 24'364, di cui m² 11'952 del quartiere Deca per il quale si propone l'attribuzione a una zona edificabile soggetta a piano particolareggiato e m² 8800 relativi all'area artigianale e industriale a Pezzolo. E' evidente che l'importo finale dipenderà essenzialmente dall'approvazione di questi due proposte.

Gli apporti sono invece calcolati in m² 14685 segnalando a questo riguardo i comparti di Sala, ex Caserma e di Lopagno località Treggia, in totale ca. m² 8'500.

Il Consiglio di Stato si sofferma in conclusione sul tema specifico del Centro ricreativo e balneare nella sezione di Sala, scrivendo al riguardo che *ha potuto stabilire in questa sede che la diminuzione di zona agricola (SAC) in località Pezze e Predabuglio può considerarsi compensata realmente, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, con l'apporto di zona agricola SAC in territorio di Lugaggia – località Matarel Manzett – avvenuto nell'ambito dell'approvazione della revisione del Piano regolatore di quel Comune del 5 giugno 2002.* Si aggiunge che l'eventualità di poter utilizzare parte del compenso agricolo di Lugaggia era già stata riconosciuta dal Gran Consiglio già il 7 dicembre 1993 e questo nell'ambito della procedura di sussidiamento dell'impianto sportivo.

La decisione in esame toglie quindi qualsiasi dubbio sul coinvolgimento del Centro sportivo nella procedura relativa al compenso agricolo.

Con riferimento alla Direttiva per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'articolo 13 LTAgr, del 29 luglio 2003, si chiede al Legislativo di stanziare l'importo fissato con questo preavviso vincolante, di fr. 188'209.--, considerato poi che l'importo definitivo dipenderà successivamente dalla decisione cantonale in sede di approvazione.

Il Municipio propone di far uso del diritto di regresso nella misura massima consentita del 50%, ossia fr. 94'104.50.

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede vi invitiamo ad aderire alla proposta di risoluzione annessa. Il messaggio è sottoposto alla Commissione delle Petizioni e della Legislazione, per

quanto concerne i contenuti e alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari relativi al compenso agricolo e diritto di regresso, illustrati nel relativo capitolo; si richiamano gli articoli 28 e 29 del Regolamento comunale.

Siamo naturalmente a disposizione per ulteriori spiegazioni in sede di commissione e in seduta di Legislativo e vi porgiamo i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:

Tiziano Delorenzi

Documenti annessi:

- a) *Rapporto di Pianificazione e relativi documenti in esso riportati, parte integrante del messaggio*
- b) *Norme di attuazione, a carattere generale,*
- c) *Norme di attuazione particolari, per le Sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio*
- d) *Norme di attuazione del Piano particolareggiato di Roveredo, con l'indicazione delle modifiche e degli adattamenti e relativo commento*
- e) *Norme di attuazione in vigore per le Sezioni di Bidogno e Lugaggia (le proposte di stralcio sono indicate nel messaggio, rispettivamente nel dispositivo di risoluzione)*

Risoluzione municipale no. 327 del 13 settembre 2010



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 20 concernente

- a) l'approvazione del nuovo Piano Regolatore di Capriasca, per le Sezioni Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio, delle norme di attuazione generali vevoli per tutto il comprensorio comunale e dell'adattamento delle norme relativa al Piano Particolareggiato della Sezione di Roveredo, rispettivamente delle NAPR di Bidogno e Lugaggia;
- b) Stanziamento di un credito di fr. 188'209.-- per il compenso agricolo come da preavviso cantonale vincolante.

richiamato il rapporto di pianificazione;

visti i rapporti:

- della Commissione della Legislazione e delle Petizioni del
- della Commissione della Gestione del

D E C I D E:

1. E' approvato il nuovo piano Regolatore di Capriasca, per le Sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio, delle norme di attuazione generali vevoli per tutto il comprensorio comunale, con l'adozione dei seguenti atti, elaborati dall'architetto Fabio Giacomazzi, Urbanisti Associati:
 - Norme generali di attuazione, NAPR generali
 - Norme di attuazione, NAPR per le sezioni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala, Tesserete e Vaglio
 - Piano generale del paesaggio 1:10000
 - Piano del paesaggio 1:2500
 - Piano delle zone 1:2500
 - Piano del traffico 1:2500
2. Sono stralciati gli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 51, 52 e 53 delle norme di attuazione del PR di Bidogno, approvate dal Consiglio di Stato il 26 ottobre 1993.

3. Sono stralciati gli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 cpv. da b) a f), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 53 cpv. b), 54, 55 da cpv. b) a e), 56 e 57 delle norme di attuazione del PR di Lugaggia, approvate dal Consiglio di Stato il 5 giugno 2002 e il 6 maggio 2003.
4. Sono approvate le norme di attuazione del Piano particolareggiato del nucleo di Roveredo Capriasca, che riprendono i contenuti dell'art. 17 NAPR di Roveredo Capriasca, approvato dal Consiglio di Stato il 17 dicembre 2002, con le modifiche conseguenti alle necessità di adattamento in funzione dell'integrazione nel nuovo quadro degli strumenti pianificatori del Comune di Capriasca.
5. E' stanziato un credito di fr. 188'209.-- per il compenso agricolo come da preavviso cantonale vincolante del Consiglio di Stato del 20 ottobre 2009, ritenuto che l'importo definitivo sarà fissato e incassato dallo Stato nell'ambito dell'approvazione cantonale. In questo contesto rientra pure il diritto di regresso come ai considerandi del messaggio municipale, nella misura massima del 50%, ossia fr. 94'104.50.
6. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.
7. Il Municipio curerà in seguito la pubblicazione a norma della LALPT.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:

Mario Quadri

Il Segretario:

Tiziano Delorenzi

Tesserete,