



COMUNE DI CAPRIASCA

Commissione edilizia

1	2	3	4	5
	ne			
R - 4 DIC. 2019				
EVASO				

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2019 concernente la variante del piano particolareggiato relativa alla zona "Robiano" nella sezione di Cagiallo

Rapporto Commissione Edilizia e Opere Pubbliche

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

La commissione edilizia e opere pubbliche, nell'ambito delle proprie competenze, ha esaminato il messaggio in oggetto che, se approvato, va a colmare un vuoto pianificatorio che dura da troppo tempo.

Accertata a più livelli l'appartenenza del comparto alla zona edificabile, la variante del piano particolareggiato deve ora indicare le modalità costruttive ed i vincoli pianificatori capaci di preservare e garantire l'indubbio pregio paesaggistico del comparto.

Il nuovo Piano Regolatore Particolareggiato Quartiere Robiano (PRP-QR) è stato sviluppato riprendendo come base il PRP in vigore dal 1991 e, attraverso un processo partecipativo, coinvolgendo dei pianificatori professionisti capaci di tradurre le indicazioni scaturite dall'esame preliminare del DT e le osservazioni dei proprietari dei fondi interessati. Premessa determinante per l'edificazione del comparto è la necessità di un riordino fondiario che, dopo quasi trent'anni, parrebbe essere trovato e condiviso con i proprietari.

La necessità di precisare le regole già garantite dalle NAPR con una nuova proposta di piano particolareggiato si giustifica attraverso gli obiettivi condivisi di salvaguardare e valorizzare la bellezza naturalistica e paesaggistica del comparto, data la particolare collocazione territoriale dei fondi e alla loro vicinanza ai nuclei di Cagiallo e Sarone a valle e a beni culturali protetti quale la chiesa dei SS. Matteo e Maurizio.

Ed è proprio con questa convinzione di fondo che la nostra commissione si è chinata ragionando attorno al complicato compito di individuare il sottile limite che garantisce, da una parte, la libertà edificatoria dei singoli privati e permette, dall'altra, di preservare l'interesse pubblico; un esercizio che, a nostro avviso, ben si riassume nel lavoro commissionale svolto e

che con piccole modifiche che successivamente verranno esplicitate, trova l'accordo della nostra Commissione.

Prendendo in esame gli articoli del Regolamento edilizio del PRP-QR la Commissione ha posto l'attenzione soprattutto su alcuni punti, con il fine ultimo di garantire un'immagine la più possibile unitaria dei volumi costruiti.

Art. 6 Prescrizioni edificatorie

6. L'articolo permette l'esecuzione di un tetto piano come di un tetto a falde di pendenza massima del 35%. A nostro avviso la tipologia del tetto deve essere preventivamente definita. Nel caso di tetto a falde, il parallelismo del colmo con le curve di livello di cui al p.to 7 "Concetto urbanistico e paesaggistico" del MM pag. 14 deve essere meglio esplicitato.
9. Viene apprezzato lo sforzo di controllare e porre dei limiti alla fantasia individuale nella composizione cromatica dei volumi costruiti, riteniamo più opportuno indicare quale garante ultimo per l'approvazione del tinteggio la già costituita Commissione comunale dei nuclei.

Art. 7 Sistemazione esterna

3. La Commissione condivide la necessità di caratterizzare la zona centrale del comparto ad "Area non destinata alle costruzioni" in continuità con l'area Agricola ubicata ad est. In questo caso si concede la costruzione di muri di sostegno, scalinate, la posa di pergolati e piccoli arredi da giardino. Con lo scopo di garantire un'unità del comparto ed in continuità con i muri esistenti protetti si propone di limitare l'edificazione di questi manufatti a due materiali: il legno e la pietra naturale.

Tema di ampia discussione è stata la proposta di modifica dell'art. 20 delle NAPR Generali in vigore. A conclusione di una lunga discussione e confortati dal parere favorevole espresso dal pianificatore e dal Municipale presenti in occasione dell'incontro del 19 novembre 2019, la Commissione è giunta alla conclusione di esonerare il comparto dal cv. 2 (larghezza delle costruzioni) e quindi dall'obbligo di limitare la larghezza della facciata ai 2/3 del lato della parcella e mantenere in toto, senza esclusioni, il cv. 3 relativo alla salvaguardia del cono di vista. Questa proposta ci sembra possa trovare il necessario compromesso condiviso pure dal pianificatore a salvaguardia del concetto generale del Piano Particolareggiato che vede concentrare le costruzioni nella parte alta e nella parte bassa del comparto lasciando un'area verde al centro in continuità con quella agricola posta ad est di esso, garantendo le potenzialità edificatorie concesse.

In conclusione, la commissione edilizia e opere pubbliche invita il lodevole Consiglio comunale ad approvare il dispositivo di risoluzione così come formulato nel messaggio municipale 12/2019 con i seguenti emendamenti al regolamento edilizio PRP-QR:

Art. 6 Prescrizioni edificatorie

2. d. L'edificazione deve conformarsi all'andamento naturale delle curve di livello; non è concessa la contiguità tra i fondi (nuovo).
- e. lunghezza massima della facciata delle costruzioni principali lungo Via Sarone: 16.0 m, lungo Strada San Matteo: 24.0 m, inclusi i corpi e le costruzioni accessorie, contigue all'edificio principale
6. Il tetto può essere unicamente a falde; le falde dovranno avere pendenza massima del 35% ed il colmo deve essere posto seguendo il parallelismo delle curve di livello.
7. È vietata la formazione di lucernari o corpi sporgenti sul tetto oltre l'altezza massima di gronda, esclusi i comignoli e i corpi tecnici per ascensori, come pure la posa di impianti o infrastrutture tecniche sul tetto. È permessa la posa di collettori solari e pannelli fotovoltaici. ~~Sui tetti piani la loro altezza massima data da una eventuale loro inclinazione non potrà superare di oltre 1.00 m la quota della gronda. Sui tetti a falde.~~ La loro pendenza dovrà essere conformata alla pendenza delle falde.
9. Il tinteggio delle costruzioni deve permettere un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso e deve essere approvato dalla commissione comunale dei nuclei ~~dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.~~ Sono escluse le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

Art. 7 Sistemazione esterna

3. e. (Nuovo) Con lo scopo di garantire un'unità del comparto e la continuità con i muri a secco di cui al cv. 4, l'edificazione di eventuali manufatti nelle zone "aree non destinate alle costruzioni" è vincolata all'utilizzo del legno e della pietra naturale posata a secco.

NAPR Generali

Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche

1. (invariato)
2. Come da proposta contenuta nel MM
3. (invariato)
4. (invariato)

Capriasca, 3 dicembre 2019

Vittorio Bortone,:

Paola Canonica,:

Remo Canonica,:

Oscar Croci, **presidente**:

Raoul Gianinazzi:

Alioscia Landis:

Hamos Meneghelli, **relatore**:

Nadia Scalmanini:

Daniela Stampanoni:

The image shows a series of handwritten signatures on a document with horizontal lines. The signatures are written in black ink and correspond to the names listed on the left. From top to bottom, the signatures are: Vittorio Bortone (with 'Bortone' written above the main signature), Paola Canonica, Remo Canonica, Oscar Croci (with 'Croci' written above the main signature), Raoul Gianinazzi, Alioscia Landis, Hamos Meneghelli (with 'Meneghelli' written above the main signature), Nadia Scalmanini, and Daniela Stampanoni. The signatures are generally cursive and somewhat stylized.