



1	2	3	4	5
RC				
R 03 MAR. 2020				
EVASO				

Rapporto della Commissione Edilizia e Opere Pubbliche del Comune di Capriasca sul Messaggio Municipale No. 25/2019 concernente la variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto di Santo Stefano a Tesserete

Signor Presidente consigliere e consiglieri comunali,

La commissione Edilizia e Opere Pubbliche si è riunita il 03.02.2020 e il 17.02.2020 per esaminare il messaggio in oggetto. Alla riunione del 3 febbraio congiunta con la Commissione della Gestione era presente il pianificatore Sergio Rovelli dello studio Planidea SA che ha spiegato il nuovo PRP, era pure presente il capo dicastero Lorenzo Orsi ed entrambi hanno potuto rispondere alle domande dei commissari.

Lo studio del nuovo PRP sul comparto Santo Stefano risulta essere approfondito e mira ad un riordino qualitativo della zona che, oltre a risultare di grande pregio urbanistico, introduce anche soluzioni razionali per l'utilizzo dei vari sedimi. In particolare pensiamo al nuovo progetto della scuola del 1° ciclo alla zona dell'oratorio ed ai percorsi veicolari con i posteggi.

La commissione ritiene che il PRP così come proposto sia valido ed indispensabile.

Le discussioni sorte in commissione vertono in pratica su due punti riguardanti la parte dell'oratorio ed in particolare la grande piazza nei confronti della zona edificabile e la formazione dei posteggi.

Tenendo conto delle molteplici attività di interesse pubblico che si svolgono oltre alle attività dell'oratorio con gli scout, la corale, il pre-asilo, la sala teatro e che in futuro potranno essere implementate con spazi commerciali e di ristorazione, si ritiene che lo spazio edificatorio del piano terreno a contatto diretto con gli spazi esterni come la piazza e gli accessi potrebbe presentare delle criticità in ragione delle diverse tipologie di attività. Per quanto riguarda invece l'estensione di SUL, gli spazi potrebbero essere sufficienti considerato che l'Oratorio (mappale no. 324 RFD) conta circa 640 mq SUL e la sede degli esploratori (con mappali no. 194, 195 e 264 RFD) circa 250 mq SUL (cfr. email dell'UTC alla CG del 12 febbraio 2020). Ne discende che ad oggi, per gli usi di interesse pubblico sono in uso complessivi 890 mq SUL a fronte dei 1'400 mq SUL proposti dal messaggio.

Condividendo l'idea dello spazio aperto della nuova piazza la commissione si è chiesta se questo spazio sia una vera piazza oppure un grande piazzale. A mente della commissione una piazza deve essere attorniata da elementi che ne possano qualificare l'utilizzo, in particolare si pensa ad edifici che ospitano delle attività pubbliche come piccoli commerci o semplici volumi che possano attirare le persone nel luogo e che detto luogo risulti così naturalmente vitalizzato. In questo contesto va tuttavia rammentato che il preavviso dipartimentale ha più volte indicato che *"i quantitativi previsti di SUL, quasi doppi rispetto al vigente Piano regolatore, siano eccessivi"* (preavviso Dipartimento del territorio pag. 5). Ne discende quindi che, qualora il Piano di quartiere preveda anche dei piccoli spazi per la piazza, la SUL complessiva proposta dal messaggio debba rimanere la medesima.



Ciò considerato la commissione propone in questa ottica di inserire nelle norme di attuazione la possibilità di creare degli elementi "costruzioni accessorie e arredi urbani" che ne vitalizzino l'uso.

Si possono pensare degli elementi come un'edicola o delle coperture sotto le quali possano essere svolte delle attività come mercatini o bancarelle.

Va inoltre rilevato che è di fondamentale importanza codificare una cessione delle aree destinate a piazza del comune entro un termine determinato, al fine di non pregiudicare gli interessi pubblici e da impedire in doppiopione la pianificazione di una seconda piazza sul territorio comunale.

Emendamento art. 9 cpv. 4 seconda fase:

"Le aree restanti sono cedute gratuitamente al Comune e sono da considerarsi quali elementi vuoti, libere da edificazioni principali. La cessione deve avvenire entro un termine massimo di 12 anni. Su tale area sono permesse unicamente delle edificazioni a titolo accessorio a beneficio della piazza, quali piccoli spazi rispettivamente coperture che si inseriscono in modo ordinato e armonioso con il comparto. Sono permessi volumi con una superficie complessiva di 150 mq ed un'altezza massima di 3 m. La SUL della zona mista, di cui al cpv. 5 rimane invariata".

In merito alle zone di parcheggio la Commissione ritiene che le loro ubicazioni siano corrette ma che debbano far parte del piano di quartiere in modo che anche i posteggi vengano progettati con l'edificio e la piazza.

Conclusioni, la CE e OP invita il CC ad approvare il PRP Comparto Santo Stefano con gli emendamenti sopra esposti.

Tesserete, 2 marzo 2020

Per la Commissione Edilizia e Opere pubbliche:

Raoul Gianinazzi: (Relatore)

Alioscia Landis:

Remo Canonica:

Vittorio Bortone:

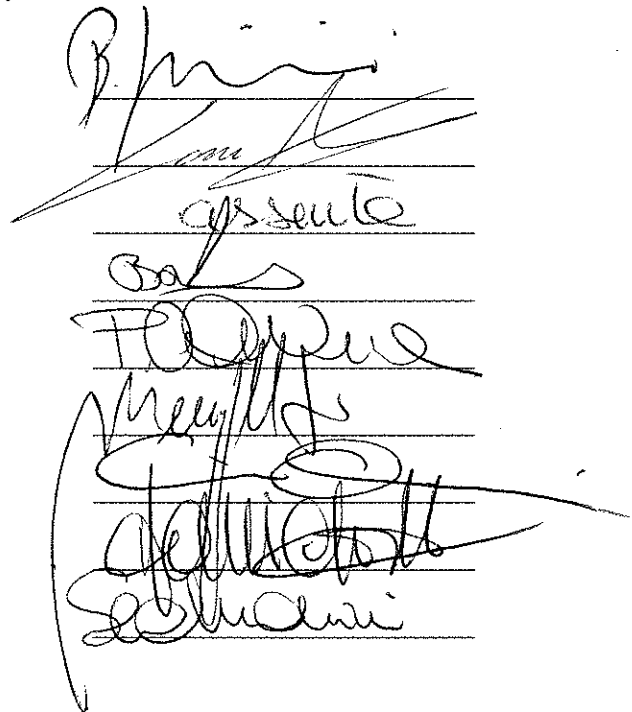
Paola Canonica:

Hamos Meneghelli: (Relatore)

Oscar Croci: (Presidente)

Daniela Stampanoni:

Nadia Scalmanini:



The block contains a series of handwritten signatures corresponding to the list of names on the left. The signatures are written in black ink on a white background. The first signature is for Raoul Gianinazzi, followed by Alioscia Landis, Remo Canonica, Vittorio Bortone, Paola Canonica, Hamos Meneghelli, Oscar Croci, Daniela Stampanoni, and Nadia Scalmanini. The signatures are written in a cursive style, with some overlapping and some being more legible than others.