



Rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione relativo al MM 25/2019 concernente la variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto di Santo Stefano a Tesserete

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione delle Petizioni e della Legislazione ha preso in esame il Messaggio Municipale 25/2019 concernente la variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto di Santo Stefano a Tesserete. Per le osservazioni in merito si procede in modo strutturato, seguendo la logica del MM.

Considerazioni generali

La commissione comprende e appoggia l'intenzione del CdS per la definizione del comparto Santo Stefano nella sua interezza, considerando sia il settore sud, oggetto di una pianificazione ben definita da un progetto realizzato e approvato in un contesto di edificazione edilizia scolastica e condivisa fra le parti, sia il settore nord, implicitamente connesso dalla necessità di tutela dei monumenti storici e dall'integrazione degli spazi pubblici in esso contenuti. Se per il settore sud la destinazione del territorio è ben definita nei particolari, non lo è altrettanto per il settore nord, per il quale si rimanda in parte ad un futuro piano di quartiere, in parte all'iniziativa privata e in parte alla realizzazione di due parcheggi senza conoscerne la tempistica di realizzazione.

Da qui l'implicita utilità di poter procedere al più presto nella realizzazione del progetto legato all'edilizia scolastica, opera che trova senz'altro gli auspici di tutta la comunità, indipendentemente dall'eventualità di ricorsi per il settore nord.

Osserviamo che la procedura di approvazione di questo Piano Regolatore Particolareggiato, richiesto in sede di revisione del PR di Capriasca approvato dal Consiglio di Stato nel novembre del 2015, è stata ossequiata.

Per una corretta interpretazione dei documenti visionati occorre tener presente la linea temporale in cui essi sono stati redatti ed approvati. Infatti il CdS è entrato in merito alla proposta di Piano Particolareggiato alla fine del 2018, sulla base di una definizione del settore nord differente da quella illustrata nel presente messaggio. Alcune informazioni vanno dunque contestualizzate al periodo in cui sono state raccolte.

Comparto di studio

Il comparto di Santo Stefano è il risultato di una strutturazione avvenuta nell'arco degli ultimi 100 anni. Prima di allora esistevano la chiesa con annessa la casa parrocchiale e il cimitero. Tutto ciò che è stato realizzato negli ultimi decenni è contingente alle necessità percepite ed alle quali si è fatto fronte: l'edificazione dell'oratorio (teatro) quale punto di incontro comunitario, della casa delle suore, edificio a scopo residenziale, della cappella votiva, delle scuole maggiori a sud del cimitero, poi divenuta sede delle scuole elementari, della sede scout. L'attuale PR, punto di partenza di questo studio, menziona tutte queste edificazioni con la loro destinazione.



Il settore sud è oggetto di un piano ben definito, che risolve tutti gli aspetti di un'area già precedentemente dedicata all'edilizia scolastica. Il settore nord risulta più delicato, in quanto occorre conciliare svariati aspetti di tipo architettonico, logistico, paesaggistico, di protezione dei monumenti venuti in parte a mancare negli ultimi decenni. Da qui si comprende l'utilità di aver affidato lo studio ad esperti qualificati nell'applicazione di concetti urbanistici secondo le attuali direttive del Cantone.

Esame preliminare dipartimentale

Il PRP Comparto Santo Stefano è stato sottoposto al CdS per l'esame preliminare nel luglio del 2018. La domanda di costruzione preliminare inerente il centro scolastico SE è parte integrante della richiesta e, dunque, del rapporto del CdS.

Nelle considerazioni generali del rapporto sono ricordati i principi pianificatori quali la gestione parsimoniosa del suolo, la promozione di insediamenti compatti e di elevata qualità, la densificazione di comparti strategici. Il perimetro di studio e le sue adiacenze devono garantire spazi verdi fruibili dal grande pubblico. Vanno considerati gli aspetti urbanistici, architettonici e di viabilità nel loro insieme, oltre agli elementi naturali e del patrimonio storico e culturale specifici del luogo e delle diverse tipologie di fruitori.

Una raccomandazione particolare viene data rispetto alle opere monumentali, in particolare la chiesa, la casa parrocchiale ed il sagrato, affinché essi mantengano un ruolo di preminenza. Nella redazione del MM si è tenuto conto di tutti gli elementi sopra esposti.

Nell'esame dei contenuti il CdS esprime il proprio favore per le modalità adottate per il settore sud, per il quale si è proceduto con un concorso pubblico. Fa notare però la mancanza di proposte e confronti di idee per il settore nord.

Il CdS si è espresso su un'ipotesi di urbanizzazione che prevedeva un'edificazione sparsa nel settore nord, con due edifici principali, uno a ridosso della via Pugnetti, uno a nord del cimitero. L'edificazione su via Pugnetti è contestata per le dimensioni troppo elevate e la posizione sfavorevole rispetto ai beni da proteggere. Nella nota sottolineata *"si chiede pertanto di riesaminare l'impostazione dell'edificazione nell'area A, adottando scelte per un'edificazione maggiormente adeguata, in particolare diminuendo la mole delle costruzioni ammesse e impostando differentemente la tipologia edilizia lungo Via Pugnetti"*. Si suggerisce anche di legare la tipologia di edificazione a quella già esistente sull'altro lato di Via Pugnetti. Come si vedrà più avanti, queste raccomandazioni non sono state riprese nella proposta di edificazione della Zona Mista del PRP.

La proposta di richiedere una compensazione del valore una volta realizzati i vantaggi dell'aumento degli indici edificatori della Zona Mista è stata trasferita nel MM. Una successiva verifica da parte della nostra Commissione ha appurato che il principio di esenzione come dall'art. 98f RLST non è applicabile, in quanto si tratta di un bene patrimoniale.

La raccomandazione di procedere all'allestimento di un Piano di Quartiere (PQ) è ripresa nel MM, così come nel relativo Regolamento Edilizio. Sarebbe impensabile ottenere quanto auspicato per questo comparto senza un'adeguata progettazione degli interventi.

Alcuni elementi nuovi degni di protezione sono ripresi nel MM, considerandoli nel contesto globale. Sono quindi tutelati muri di cinta e contenimento come pure alberature pregiate che valorizzano tali elementi. Lo stesso vale per la grotta di Lourdes, *"testimonianza religiosa di una devozione popolare diffusa nella prima metà del Novecento"*.



Le indicazioni rispetto al piano dell'urbanizzazione coincidono con le intenzioni del Municipio e del pianificatore, al netto di piccole raccomandazioni riprese nel Messaggio e nel Regolamento Edilizio del comparto.

Nelle conclusioni si invita il Municipio a *“meglio commisurare le quantità edilizie in un contesto si edificabile, ma anche ricco di elementi di pregio e di particolare valenza monumentale ed identitario”*.

Procedura di informazione e partecipazione pubblica

Il Municipio ha ossequiato quanto previsto dall'Art. 5 LST, pubblicando il deposito degli atti per un periodo di un mese, fra maggio e giugno del 2019. I proprietari dei terreni interessati dal PRP sono stati contattati più volte per far coincidere il più possibile le loro necessità con le intenzioni del Municipio.

Benché la legge preveda di consultare in modo attivo unicamente i proprietari dei terreni, e non gli eventuali affittuari degli spazi, si è persa una buona occasione per dimostrare un approccio più coraggioso, quale sarebbe stato consultare chi ha interessi importanti quali la proprietà di uno stabile sul sedime interessato. È noto infatti che l'Associazione Scout Santo Stefano effettua un'importante attività educativa dei ragazzi e dei giovani della regione utilizzando una sede costruita e mantenuta con i propri mezzi. La soluzione logistica attuale era nata nel 1964 ed è tutt'ora valida. Il nuovo PRP sconvolge l'attuale assetto, pertanto si sarebbe dovuto convocare i responsabili di questa associazione.

Concetto urbanistico

Come già osservato, il settore sud è regolato dal progetto *pitagora* vincitore del concorso pubblico nel 2015 e sostenuto sia dal CC che dal CdS. Alcuni dettagli tecnici sono al vaglio delle altre due Commissioni. Non intendiamo entrare nel merito, se non per esprimere perplessità sulla proposta di non portare a cielo aperto il riale S. Giovanni o di modificarne il corso: si tratta infatti di disposizioni contenute nell'OPAc e nell'Art. 41 LST, pertanto vincolanti.

Per quanto attiene il settore nord, in linea generale si saluta favorevolmente l'intenzione di rendere maggiormente permeabile il comparto, mediante opportune vie d'accesso ai pedoni. La creazione di un vasto spazio vuoto (piazza) di circa 2'000 m² ha creato una certa perplessità. Si invoca un desiderio di riallineamento delle parti edificate a strutture storicamente presenti, quale è il cimitero e alla necessità di mantenere la relazione visuale con la chiesa di Tesserete. Visuale che la copertina del MM attesta non essere mai mancata negli ultimi cento anni. Non ci risulta vi sia stata una richiesta esplicita di aumentare la superficie di questo spazio vuoto, al di là dell'intento di riqualificare questo spazio.

Nella zona indicata come mista è prevista un'edificazione in sintonia con la fascia che parte dalle scuole medie e termina con gli edifici di servizio del centro sportivo. Tutti questi edifici hanno uso funzionale e hanno tutti una copertura a tetto piano, in contrasto con gran parte degli edifici del nucleo del paese. I due edifici esistenti nel comparto nord (non si consideri la sede scout quale elemento architettonico) legano con lo stile architettonico del nucleo, ricordando la connotazione storica di questo comparto. La pianificazione proposta prevede un addensamento particolarmente importante, con l'edificazione fino a 12 metri d'altezza su una superficie maggiore della chiesa stessa. Questo a ridosso del cimitero. Riteniamo che questa proposta di definizione degli spazi sia in contrasto con quanto auspicato dal CdS nell'esame preliminare del PRP.



Pertanto proponiamo il seguente **emendamento**:

- nel Piano delle Zone l'area per la costruzione di nuovi edifici principali è delimitata a nord da via Luigi Rossi, a sud dal futuro parcheggio P2 e ad est dall'allineamento della facciata principale della chiesa su via Luigi Rossi; all'Art.9 del Regolamento Edilizio del Comparto St. Stefano la SUL massima è mantenuta ma la quota al colmo viene ridotta a 542 m s.l.m.

Questa variante rispetto a quanto proposto nel Messaggio rende più accessibile la futura definizione del PQ e, quindi, la realizzazione a tappe delle opere di edificazione e di sistemazione definitiva del settore nord. La definizione dell'area destinata a futura edificazione (Zona Mista) così come proposta obbliga di fatto a concentrare in un unico edificio le SUL disponibili e, di fatto, a far coincidere la nuova edificazione con la demolizione di due edifici attualmente presenti (Teatro e edificio abitativo), con costi d'investimento molto alti. La soluzione proposta dalla Commissione permetterebbe di procedere a tappe, lasciando intatto, ad esempio, il Teatro per procedere ad ovest di esso. La piazza pubblica troverebbe in questo caso la sua realizzazione, senza dover attendere la demolizione del Teatro, che potrebbe avvenire in un secondo tempo.

Con la riduzione della quota massima al colmo a 542 m s.l.m., corrispondente in pratica ad un edificio alto tre piani dal suolo, la pressione sul comparto risulterebbe meno marcata.

Un altro aspetto urbanistico non irrilevante riguarda i parcheggi. Tratteremo questo aspetto più avanti, nel contesto dell'allestimento del PRP.

Situazione pianificatoria

I vincoli pianificatori sono riportati nel Messaggio secondo le disposizioni in vigore. In particolare si fa riferimento al Piano direttore cantonale, riportando in dettaglio come sono assicurate le tematiche trattate dalla scheda R06 nel contesto delle aree edificabili e della scheda R9 per quanto attiene allo svago di prossimità. Non ci sorprende il fatto che non si sia approfondito il tema dello spazio per lo svago di prossimità, in quanto questo aspetto è sicuramente ben risolto dalla presenza di aree adatte nelle vicinanze e all'interno del nucleo di Tesserete.

Il Piano regolatore in vigore contiene già gran parte degli elementi necessari alla tutela dei beni culturali di interesse cantonale (BCC 7) e locale (BCL 2.38 e BCL 3.15), inventariati nel piano del paesaggio in vigore. Viene ricordato lo scopo dell'istituzione del perimetro di rispetto dei beni cantonali. In questa sede è bene dunque ricordare uno dei pregi dell'allestimento di questo PRP, che ha permesso di considerare in modo più globale e lineare l'intero contesto del comparto Santo Stefano, aggiungendo nuovi elementi degni di conservazione e tutela, quali la grotta di Lourdes, il sagrato della chiesa, il sarcofago come pure i muri di contenimento del sagrato e del cimitero, ad ossequio di quanto auspicato dal CdS.

L'attuale PR tutela inoltre la zona di interesse archeologico che si situa attorno alla chiesa parrocchiale, come pure gli elementi naturali che vi sono insediati.

Sulle disposizioni per i corsi d'acqua ci siamo espressi sopra. I collegamenti pedonali attraverso il comparto di studio meritano senz'altro un'attenzione particolare per il rispetto di un principio di permeabilità del nucleo.



È bene ricordare la destinazione principale che risulta dal **piano delle zone**, che è quella di **zona d'interesse pubblico**. Il MM elenca le destinazioni del comparto, aggiungendo che le disposizioni ad esso connesse, quali l'edificazione, la regolazione del traffico, la disposizione dei locali abitativi rispetto ai rumori, gli aspetti naturali devono tenere conto degli elementi degni di protezione. In effetti la vocazione di questo comparto è storicamente questa. L'attuale definizione di tutti gli edifici del comparto (da PR) è a scopo pubblico, anche se di fatto la "casa delle suore" è adibita a scopo abitativo.

Il pregio della nuova pianificazione è la maggiore fruibilità da parte dei cittadini, anche se in effetti si fanno delle concessioni prevedendo elementi nuovi non ancora considerati, quali l'attività commerciale.

Infine, non troviamo indicazioni riguardo i futuri alloggi sportivi previsti nel settore sud.

Allestimento del PRP Santo Stefano e varianti PR

La definizione del Piano delle zone è coerente con gli intenti di questo PRP.

La definizione della Zona mista nel settore nord è, nel suo complesso, coerente alla definizione del PRP. La definizione particolare di due settori, uno edificabile e uno non edificabile, non trova sufficienti motivazioni, a nostro avviso, se non quelli invocati nel par. 5.2.5 del MM, ovvero la relazione fra volumi pieni e volumi vuoti. Un settore attualmente quasi esclusivamente adibito a scopi pubblici, di proprietà di personalità giuridica di diritto pubblico quale è la Parrocchia secondo l'Art. 8 della Legge sulla Chiesa cattolica, non può essere trattato alla pari di un ente privato, dimenticando la connotazione di utilità pubblica effettivamente esercitata negli anni. La contrattazione per concentrare le SUL in una parte limitata del settore deve essere contrapposta agli interessi degli usufruttuari delle strutture, ovvero le associazioni che esercitano attività di pubblica utilità, gli avventori delle numerose attività proposte a livello culturale, ricreativo, sportivo, e, ovviamente, di approfondimento spirituale. Da cui la proposta di emendamento già menzionata sopra per la ridefinizione del limite edificatorio che permetterebbe maggiore spazio d'azione in questo senso.

Tecnicamente la definizione della Zona mista avviene tramite compattazione degli indici, da cui proviene l'indice di sfruttamento pari a circa 0.9. La parcella n° 66 viene inserita anch'essa in questa compattazione; il proprietario, l'unico privato dell'intero settore, parteciperà all'edificazione del comparto.

Accanto alla Zona mista, a ridosso del muro del cimitero, è previsto un parcheggio con circa 25 stalli mentre su Via Pugnetti ne è previsto un secondo con circa 15 stalli. Questi parcheggi andranno a sostituire quelli che verranno eliminati immediatamente con l'edificazione della nuova sede delle SE, a sud del cimitero, come pure i se pur pochi parcheggi di Via Rodolfo Poli. Dal PRP non si evince con quali tempistiche verranno realizzati questi parcheggi ma si sa di certo che quelli attualmente esistenti, perlomeno a sud del cimitero, verranno a mancare. I parcheggi potrebbero anche essere realizzati in tempi brevi nelle aree previste, in quanto questo PRP lo prevede. Si incontrerebbero in tal modo alcune problematiche: la loro realizzazione non sarebbe in armonia con il PQ, in quanto non ne fanno parte; il parcheggio a 25 stalli è previsto dove attualmente si trova la sede scout. A meno di concedere una valida alternativa ad un'associazione che opera con 150 giovani della regione, si creerebbe un conflitto di non facile soluzione. Infatti l'edificazione dei parcheggi non innescherebbe l'edificazione definitiva suggerita dal pianificatore, con la destinazione di 1'400 m² per attività di utilità pubblica. Anche la



realizzazione del parcheggio su Via Pugnetti potrebbe trovare ostacoli, privando gli utenti dei servizi postali e dei negozi di Via Pugnetti di una sosta di prossimità.

Da cui la proposta per questo secondo **emendamento**:

- le aree riservate per posteggi pubblici P1 e P2 sono integrate nel PQ.

In tal modo la sistemazione dell'intero settore nord potrà essere condotta in modo armonioso e pianificato, così come indicato dal CdS nel par. 5.1.1. dell'esame preliminare sviluppando il discorso relativo all'opportunità di presentare un Piano di Quartiere. Citiamo *"Senza un progetto che consideri anche l'aspetto della realizzazione a tappe, risulterebbe arduo garantire sia la qualità dell'edificazione che degli spazi liberi destinati ad uso pubblico"*.

I beni culturali indicati dal DT durante l'esame preliminare (grotta di Lourdes, muri di contenimento del cimitero e del sagrato della chiesa) sono inseriti nell'elenco dei beni culturali d'interesse locale e sono oggetto dell'aggiornamento in corso delle NAPR particolari di Capriasca.

L'attuale PR tutela il perimetro di rispetto dei beni culturali cantonali, come pure la zona di interesse archeologico. Sono tutelati i monumenti naturali.

Le zone di pericolo non subiscono alcuna modifica mentre occorrerà inserire nel piano delle zone la situazione finale risultante dalla messa a cielo aperto di parte del riale di S. Giovanni.

La fascia con obbligo di perizia fonica è già attualmente in vigore.

L'impostazione degli accessi di tipo pedonale per l'intero comparto è coerente con il carattere e gli intenti della pianificazione.

Regolamento edilizio del PRP

Il Regolamento Edilizio del PRP Comparto Santo Stefano riprende tutti i principi descritti sopra, codificandoli opportunamente.

Riprendiamo per praticità soltanto gli elementi a nostro giudizio meritevoli di modifica, sotto la forma di **emendamenti**:

- Art. 9 – Zona Mista ZM, cap. 5.: *"la quota massima al colmo è di 542.00 m s.l.m."*
- Art. 9 – Zona Mista ZM, cap. 6./III.: *"- è imposta la copertura a tetto piano in conformità all'art. 9 par. 6./IV. del presente regolamento edilizio"; il riferimento all'art. 12 è errato*
- Art. 13 – Strade, par. 1.b): suggeriamo *"...è ammesso pure il transito dei ciclisti"* e, più avanti, *"- la loro larghezza minima deve essere di 2.0 m e qualora essi attraversino delle edificazioni l'altezza minima delle stesse (spazio libero sopra il percorso pedonale) deve essere di 3.0 m."*
- Art. 14 – Posteggi pubblici, par.3.: *"I posteggi pubblici P1 e P2 possono essere realizzati unicamente a seguito dell'eliminazione degli stalli esistenti sui mapp. 62, 389 e 504 e alla definizione del Piano di Quartiere"*.

Ulteriori approfondimenti

Per quanto attiene la Legge federale sul territorio, si conferma che il MM non contravviene alle disposizioni transitorie per quanto riguarda l'aumento della zona edificabile, anzi, così come proposta la zona edificabile risulta inferiore.



Il principio di riscossione del plusvalore è stato trattato nel MM, nonostante non si conoscano ancora i dettagli delle future edificazioni, oggetto del PQ. Occorrerà effettivamente attendere la pianificazione definitiva della Zona mista per l'applicazione pratica degli artt. 98a-98m RLST.

Questo vale anche per il calcolo dei costi di realizzazione, che hanno effettivamente valore indicativo. Troviamo comunque assolutamente corretto che l'ordine di grandezza degli investimenti previsti siano indicati in questo contesto, poiché, al di là del progetto di edificazione scolastica già trattato da questo Consiglio comunale, sono conseguenti ad una differente organizzazione del comparto.

Conclusioni della Commissione

Fatte queste necessarie considerazioni, la nostra Commissione invita il lodevole Consiglio Comunale ad approvare il dispositivo di risoluzione così come presentato nel Messaggio Municipale, fatta eccezione per gli **emendamenti** qui riassunti:

1. nel Piano delle Zone l'area per la costruzione di nuovi edifici principali è delimitata a nord da via Luigi Rossi, a sud dal futuro parcheggio P2 e ad est dall'allineamento della facciata principale della chiesa su via Luigi Rossi; conseguentemente la SUL massima è mantenuta ma la quota al colmo viene ridotta a 542 m s.l.m. (Art.9 del Regolamento Edilizio del Comparto St. Stefano)
2. le aree riservate per posteggi pubblici P1 e P2 sono integrate nel PQ
3. correzione del riferimento nell'art. 9, cap. 6.III.
4. formulazione dell'art. 13, par. 1.b, in relazione alla luce sopra i percorsi pedonali.

Tesserete, 8 giugno 2020

Per la Commissione delle Petizioni e della Legislazione:

Franz Meier, relatore: _____

Roberto Decarli, relatore: _____

Oliver Dani: _____

Nicola Foletti: _____

Alex Domeniconi: _____

Doriana Cattani, Presidente: _____

Michele Cattaneo: _____

Moreno Petralli: _____

Giacomo Nobile: _____

