

Rapporto della **Commissione edilizia e opere pubbliche** del Comune di Capriasca sul **Messaggio Municipale No. 16/2015** concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 518'000.00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di parte della zona Monda suddiviso in fr. 216'000.00 per la realizzazione della strada, fr. 9'000.00 per la realizzazione della canalizzazione e fr. 248'000.00 per la realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

1 PREMessa – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il piano regolatore di Corticiasca in vigore, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no 4019 del 19 maggio 1992, ha destinato una pregiata zona edificabile in località denominata Monda.

Tale zona è definita edificabile dal PR ma di fatto nessun proprietario, ad eccezione del proprietario del fondo 304, ha espresso il desiderio di edificare in futuro il proprio terreno. Oltre a ciò, la maggior parte dei proprietari, convocati da una delegazione del Municipio, si è detta assolutamente contraria alla realizzazione dell'intera strada, questo essenzialmente per evitare di pagare i relativi contributi di miglioria.

Il signor Michelantonio Petrillo, proprietario dei mappali 304 e 305, aveva richiesto un permesso di costruzione per quattro nuovi insediamenti abitativi e disposto in relazione a ciò ad anticipare le spese per la realizzazione dell'accesso veicolare e delle relative opere di canalizzazione e allacciamento alla rete dell'acqua potabile. In seguito all'opposizione di vicini, il consiglio di Stato, nel giugno del 2009, aveva sancito l'inedificabilità di fatto e di diritto dei fondi in questione.

A norma di legge sulla pianificazione del Territorio (LPT), il Municipio può concedere una licenza edilizia solo se i terreni ossequiano ai seguenti principi: essere inseriti in zona edificabile ed essere urbanizzati. Al momento attuale solo la prima condizione è rispettata, la seconda, almeno per il fondo n. 304, lo sarà non appena verranno realizzate le opere di urbanizzazione oggetto di questo messaggio. Alla luce di questa situazione una delle alternative concrete per il Municipio è ora quella di rinunciare ad urbanizzare almeno una parte (la più vasta) della zona edificabile Monda e quindi di rinunciare alle relative opere di urbanizzazione.

Il Municipio dovrà comunque studiare gli aspetti legali e le conseguenze derivanti dell'esclusione del comparto della Monda, questo al fine di sbloccare il decorso del piano

regolatore di Corticiasca che potrà quindi essere incorporato nel piano regolatore generale di Capriasca.

Nell'aprile del 2013 il Municipio aveva commissionato una perizia all'architetto Giancarlo Fumasoli della Nero partners SA di Lugano, al fine di comprendere le conseguenze dell'eventuale rinuncia ad urbanizzare questo comparto. La peggior delle ipotesi potrebbe portare ad un onere espropriativo a carico del Comune di fr. 287'550.00. Questo dimostra che la decisione del comune di Corticiasca, di dichiarare edificabile la zona Monda, è stata presa con troppa fretta e superficialità.

A mente della Commissione, secondo noi, questo comparto dovrebbe essere dezonato a costo zero. In fatti i proprietari che si sono dichiarati non interessati a costruire non hanno dovuto sostenere spese finanziarie.

2 RAPPORTO TECNICO

Come relatore ho esaminato personalmente i documenti di questo dossier presso l'Ufficio tecnico di Sala, documenti poi ripresi assieme ai colleghi in seduta commissionale.

Con risoluzione municipale no. 15 del 12.01.2015 il Municipio ha deliberato il progetto definitivo per l'accesso stradale in Zona Monda allo studio Lepori SA di Tesserete per l'importo di fr. 7'200.00 (iva e spese escluse). Al momento è stato acceso un credito d'investimento di fr. 8'500.00 a copertura delle spese di progettazione, lo stesso sarà poi ripreso e inglobato nel credito che sarà votato dal Consiglio comunale.

Per quello che riguarda la nostra commissione E e OP possiamo far notare:

Opere previste da realizzare:

Per urbanizzare il fondo al mapp.304 sono previste le classiche opere e meglio:

- Strade di servizio, limitatamente alla prima parte del comparto Monda.
- L'allacciamento alla canalizzazione esistente per le acque luride e meteoriche.
- La rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- L'illuminazione pubblica.
- I cavi per altre necessità, esempio telefoni e/o TV via cavo.

Queste opere sono di competenza delle rispettive aziende e se verranno realizzate al comune non ne deriveranno costi.

Con lo studio del progetto definitivo si è potuto accertare la necessità di "invadere" piccole porzioni di sedime privato per dare al tracciato un andamento corretto e per rispettare le esigenze minime dettate da raggi di curvatura. La sezione utile del campo stradale è di 3.0 metri, mentre che all'imbocco, per rispettare i raggi di curvatura imposti dalle norme VSS, il calibro stradale è di 7.0 metri. La superficie da invadere e dunque da espropriare è solamente di 12mq; 11 mq sul fondo no 316 e 1 mq sul fondo 304.

3 DATI TECNICI

Per le singole opere da realizzare vengono di seguito elencate le principali caratteristiche tecniche.

3.1 Strada

Il tracciato stradale si snoda lungo un percorso di circa 50 metri, compreso l'imbocco. La larghezza utile è di 3.0 metri.

Data la morfologia del terreno sono previste opere di sostegno e di controriva. Infatti all'imbocco, verso monte, è previsto un muro di controriva rivestito in pietra, alto circa 6.50 metri.

A valle invece sono previsti dei muri di sostegno in calcestruzzo armato.

Il profilo longitudinale presenta una pendenza fino al 17%.

Lungo la strada saranno posizionati nuovi punti luce. Il progetto verrà richiesto all'AEM quando sarà il momento opportuno.

3.2 Canalizzazioni

Già negli anni ottanta, con la realizzazione delle opere di fognatura nei nuclei di Albumo e Carusio era stata realizzata una tratta di fognatura che serviva parte dei fondi in zona Monda.

Questa tratta viene evidentemente mantenuta ed allacciata al fondo 304 per mezzo di una predisposizione privata.

Le acque meteoriche verranno evacuate per mezzo di griglie ed immesse nella canalizzazione comunale esistente.

3.3 Rete di distribuzione dell'acqua potabile

Per un corretto ed ottimale servizio alle zone interessate dall'intervento si prevede la realizzazione di una nuova condotta che forma anello, con l'acquedotto DN 32 esistente.

Si prevede in totale di posare 400 ml di nuove condotte con DN 100 mm e DN 80 mm.

Il materiale impiegato sarà in ghisa duttile.

Il progetto del nuovo acquedotto è conforme al nuovo piano generale dell'acquedotto (PGA).

4 COSTI

Il costo per realizzare le opere di urbanizzazione in zona Monda, comprensivo di opere costruttive, onorari ed acquisizione sedimi ammonta a fr. 518'000.00 (iva esclusa).

5 FINANZIAMENTO

Nessuna delle opere di urbanizzazione prevista beneficia di sussidi cantonali. Per le opere stradali andranno prelevati i contributi di miglioria che potranno variare dal 70 al 100%. Per la rete di distribuzione dell'acqua potabile i contributi di miglioria potranno variare dal 30 al 60%.

Lasciamo alla commissione della Gestione il compito di approfondire le questioni relative ai costi e finanziamento, questioni di sua competenza.

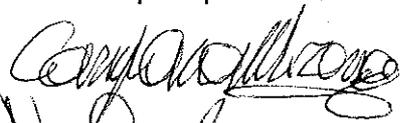
6 CONCLUSIONE

Come Commissione dell'Edilizia ed Opere Pubbliche, abbiamo potuto constatare che ciò che si vuole realizzare corrisponde ai bisogni e ai requisiti di urbanizzazione della zona, limitato a servire la particella no. 304 e migliorare le sottostrutture del fondo no 316. Si tratta quindi della prima tratta di strada, simile alla prima porzione del progetto originario previsto a PR, ma con una pendenza diversa non dovendo proseguire a monte, che termina nella proprietà Petrillo (no 304) con l'innesto in un parcheggio privato i cui costi sarebbero completamnete a carico del privato interessato.

Proponiamo dunque di approvare questo progetto come proposto dal messaggio municipale. Invitiamo il Municipio ad iniziare la procedura di modifica del Piano regolatore con il dezonamento della parte edificabile rimanente.

La Commissione Edilizia / Opere pubbliche:

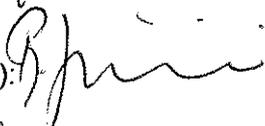
Campana Mireno:



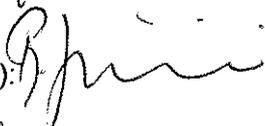
Colombo Nicola:



Croci Oscar:



Gianinazzi Raoul (presidente):



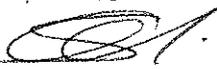
Bindella Barbara:



Quadri Mario (rel.):



Quadri Stefano:



Quirici Gilberto:



Streit Christian:



Tesserete, 15 giugno 2015