

1	2	3	4	5
re	d	✓		
R	09 GIU. 2020			
EVASO				

Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione in merito al messaggio municipale 25/2019 concernente la “variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto Santo Stefano a Tesserete”

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il presente rapporto di minoranza raccoglie delle osservazioni e un emendamento relativo al comparto nord, per tutte le altre questioni ci si associa al rapporto di maggioranza.

Nella proposta municipale il comparto nord è diviso in 2 zone: da una parte l'area per nuovi edifici principali con un superficie di circa 1700 m² caratterizzata da una SUL di 4'000 m² e con diverse e variegata possibilità di utilizzazione, dall'altra un area di circa 3'300 m² che dovrà rimanere libera da ogni tipo di edificazione e che nelle intenzioni di molti dovrà essere la nuova piazza del comune di Capriasca.

Non si discutono le scelte di carattere architettonico, si rimarca comunque che la soluzione proposta presenta alcuni aspetti critici che riteniamo vadano considerati e valutati attentamente.

- La futura nuova piazza centro del paese di Capriasca sarà circondata per 7/8 del proprio perimetro da strade o muri, riteniamo questo un peccato per una piazza che dovrebbe essere il centro pulsante e vivo del Comune. Il fatto che il piano particolareggiato esclude già da oggi che su quest'area molto estesa possano esserci delle edificazioni anche complementari alla piazza va a limitare fortemente già a questo stadio la possibilità di creare un luogo con diverse attrazioni e punti di interesse.
- L'area per nuovi edifici principali ha un'estensione limitata se rapportata alla quantità di possibili utilizzazioni. A dipendenza delle scelte che verranno fatte per l'edificazione della zona potrebbero nascere dei conflitti in ragione delle molte utilizzazioni diverse fra loro concentrate in poco spazio.

Per questo motivo si propone l'emendamento indicato alla fine del rapporto, si sottolinea il fatto che **ogni soluzione possibile con la proposta municipale sarà ancora possibile anche con l'accettazione dell'emendamento. Lo stesso si limita ad ampliare il ventaglio delle possibili soluzioni che potrà adottare chi si occuperà del piano di quartiere** lasciando aperta anche la visione che prevede una piazza che dialoga con edifici a essa complementari. Essendo la proprietà dei terreni in questione di privati sono coscienti che la scelta del progetto di edificazione del comparto non spetterà a noi consiglieri comunali, sta comunque a noi il compito di dettare le regole e quindi permettere e/o incentivare alcune soluzioni interessanti per l'intera comunità.

Si ritiene che l'emendamento sia compatibile con le questioni architettoniche relative al cono di vista e alla continuità del muro del cimitero in ragione del fatto che le edificazioni possibili sulla piazza vengono limitate a 3 m di altezza. Una possibile soluzione alla quale apre l'emendamento potrebbe ad esempio essere quella di un edificio lungo via Pugnetti come già proposto nella variante valutata in fase di consultazione, lo stesso edificio però dovrà essere forzatamente limitato in altezza e dovrà prevedere contenuti complementari alla piazza quali una sala multiuso o degli spazi commerciali, ad esempio legati alla ristorazione. Alcuni spazi, come ad esempio la sala multiuso se inserita in modo intelligente nel contesto della piazza, potrebbero portare un importante valore aggiunto alla stessa piazza e nel contempo diventare più interessanti per potenziali utilizzatori o affittuari.

Togliendo un massimo di 600 m² allo spazio libero della piazza non si va a limitarne in modo significativo l'estensione. La futura piazza avrà una dimensione di 3'300 m² di conseguenza i 600 m² proposti vanno a ridurre l'estensione di al massimo 1/5, rimane in ogni caso una piazza molto grande (a titolo di paragone piazza Riforma ha un'area di circa 2'300 m²).

L'emendamento potrebbe lasciare aperta la porta a soluzioni vantaggiose per molti.

- Per i proprietari dei futuri stabili e per gli affittuari degli stessi possibilità di avere edifici in posizione strategicamente migliore, sulla piazza del paese. Per attività commerciali o sociali susciterebbe sicuramente un maggiore interesse un posizionamento adiacente alla piazza piuttosto che uno all'ombra del muro del cimitero.
- Per gli utilizzatori della zona mista (scout, abitazioni, preasilo) potrebbero esserci meno conflitti in ragione del fatto che ci potrebbero essere meno attività nell'edificio principale.
- Per i capriaschesi la possibilità di avere una piazza che sia veramente il centro vivo del paese, se degli spazi come campetti o parchi giochi sono sicuramente auspicabili si ritiene che lo spazio libero da edificazioni non possa limitarsi a essere un parco o uno spazio con una pavimentazione o con elementi decorativi senza punti di interesse che possano ravvivare la piazza.
- Si suppone che la nuova piazza centro del comune possa vedere nel corso dell'anno numerosi eventi o manifestazioni, in questo senso la presenza sulla stessa di una sala multiuso e/o di spazi per la ristorazione potrebbe essere elemento di grande interesse.

Con questo messaggio andiamo a regolamentare quella che è la futura piazza del Comune, comparto centrale e importantissimo per quello che sarà lo sviluppo della Capriasca. Nonostante il fatto che non ci sono ancora visioni o progetti sui contenuti della piazza si vorrebbe escludere categoricamente l'inserimento sulla stessa di qualsiasi tipo di edificio. Il firmatario di questo rapporto ritiene questa mossa quantomeno prematura se non azzardata, in questo modo si vanno ad escludere numerose possibilità che andrebbero perlomeno prese in considerazione con un progetto più approfondito. Possibilità che potrebbero permettere di valorizzare maggiormente alcune attività portando nel contempo valore aggiunto allo spazio della piazza.

Per i motivi elencati in queste righe si propone quindi di accettare il dispositivo di risoluzione con l'emendamento riportato in seguito che è stato formulato sulla base di quello proposto dalla Commissione Edilizia e Opere Pubbliche.

^{art. 9}
nuovo **cpv 4**

Sulle aree restanti sono permesse ^{esclusivamente} ~~unicamente~~ delle edificazioni complementari alla piazza, quali spazi a carattere sociale e commerciale (ad esempio sala multiuso, piccoli commerci o spazi per ristorazione) che si inseriscono in modo ordinato e armonioso con il comparto. Sono permessi volumi con una superficie complessiva di 600 mq ed un'altezza massima di 3 m. La SUL della zona mista, di cui al cpv. 5 rimane invariata.

^{art. 9}
nuovo **cpv 4 bis**

Le aree libere da edificazioni sono cedute gratuitamente al Comune. La cessione deve avvenire entro un termine massimo di 12 anni.

Tesserete, 8.6.2020

Per la Commissione della Gestione

Giacomo Cattaneo, **Relatore:**


