

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la richiesta del 3 agosto 2016 dei Municipi per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR intercomunale dei Comuni di Vacallo e Morbio Inferiore**;

concernente la definizione dell'assetto pianificatorio per la realizzazione della casa anziani medicalizzata

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

Questi aspetti sono di particolare rilievo per la proposta in esame, in riferimento all'estensione della zona edificabile, e sono ripresi nelle considerazioni di merito. In altri termini, i Comuni devono assicurare che l'eventuale estensione della zona edificabile possa essere compensata con la riduzione di pari entità della stessa.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DI VARIANTE

È oggetto del presente esame il seguente atto:

- a) Fascicolo denominato “Varianti di PR – Casa per anziani e altri contenuti pubblici” contenente il rapporto di pianificazione e gli elaborati grafici (modifiche dei piani del paesaggio, dei piani del traffico e delle attrezzature e costruzioni d’interesse pubblico e delle norme d’attuazione), luglio 2016.

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL’AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni27-07-2017
- Ufficio della natura e del paesaggio 18-05-2017
- Sezione protezione aria, acqua e suolo23-09-2016
- Ufficio corsi d’acqua..... 12-01-2016
- Sezione agricoltura03-10-2016
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti.....24-08-2016
- Sezione logistica 14-09-2016
- Sezione degli enti locali28-04-2017
- Ufficio di sanità27-09-2016

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

La variante interessa alcuni aspetti contenuti nella pianificazione direttrice, con particolare riferimento alle seguenti schede del Piano direttore: P1 - paesaggio (linee di forza), P8 - territorio agricolo (SAC), R6 - sviluppo e contenibilità dei PR (dimensionamento delle zone edificabili) e V5 – pericoli naturali (alluvionamenti).

Per quanto necessario questi aspetti saranno ripresi nell’esame di merito della proposta pianificatoria.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

Il comparto oggetto della variante interessa il territorio dei Comuni di Vacallo e di Morbio Inferiore. La proposta pianificatoria è allestita congiuntamente dai due Comuni, garantendo in questo modo l’unitarietà della misura e la congruenza con i rispettivi PR comunali.

5. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Vacallo dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 2 dicembre 1997 con risoluzione n. 6271 (completato con successive varianti), mentre il Comune di Morbio Inferiore di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 18 marzo 2014 con risoluzione n. 1366.

La variante consiste nell'apportare le modifiche pianificatorie necessarie volte a creare le premesse per l'insediamento di una struttura per anziani della capienza di 60 posti letto, di cui 18 a favore di pazienti affetti dal morbo di Alzheimer. Alla struttura si intendono affiancare contenuti sportivi (palestre coperte per la pratica di attività sportive e ricreative a favore della comunità), con la volontà di promuovere uno scambio intergenerazionale.

A tale scopo sono ridefiniti i vincoli di attrezzature d'interesse pubblico (centro sportivo) relativi al fmn 738 sul territorio di Vacallo e al fmn 657 sul territorio di Morbio Inferiore, ma di proprietà del Comune di Vacallo.

Quale misura legata all'insediamento di un villaggio per anziani è prevista la definizione di una nuova strada d'accesso al nuovo centro, che si allaccia a Via Fontanella seguendo il confine giurisdizionale tra i due Comuni; nel contempo è consolidato il posteggio esistente sul fmn 102 di Vacallo a servizio delle differenti attrezzature ed edifici pubblici presenti nelle vicinanze.

In direzione di Morbio Inferiore è proposto l'inserimento di nuovi percorsi pedonali quale collegamento tra la nuova casa per anziani e la scuola media di Morbio Inferiore e il cui tracciato coinciderà con quello previsto per le condotte di teleriscaldamento. La nuova rete pedonale è intesa anche a favore dei pazienti per la fruizione del comparto quale area di svago.

Al fine di compensare la sottrazione di territorio agricolo per la realizzazione della nuova strada d'accesso sul territorio di Morbio Inferiore la proposta pianificatoria prevede dei dezonamenti che interessano il territorio di Vacallo (238 mq del fmn 107 ora destinati a posteggio e 1'241 mq del fmn 738 ora destinati ad attrezzature pubbliche).

L'ubicazione prescelta della struttura medicalizzata per accogliere la popolazione anziana si fonda sull'analisi comparativa tra tre diverse soluzioni. La gestione della struttura sarà affidata alla Fondazione San Rocco e potranno esserci delle sinergie con le altre case anziani presenti sul territorio del basso Mendrisiotto (Morbio Inferiore, Balerna o Chiasso), pure facenti parti della medesima Fondazione.

6. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

6.1. OBIETTIVI, UBICAZIONE E INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

L'obiettivo della variante è condiviso. Esso consente di concentrare, in modo organico e sinergico, diversi servizi e funzioni di carattere pubblico, garantendo nel contempo l'integrazione tra i diversi fruitori, in particolare gli anziani, che fanno capo alla casa a loro dedicata, i bambini e giovani, fruitori delle palestre per la pratica di attività sportive e ricreative.

Per quanto riguarda il dimensionamento della struttura medicalizzata la capienza di 60 posti letto è condivisa e corrisponde ai bisogni del comprensorio quantificati

nella pianificazione cantonale per il periodo 2010-2020, allestita in base alla Legge anziani.

In merito all'ubicazione prescelta, identificata dopo aver valutato tre possibili opzioni, si concorda con l'analisi effettuata. Dal profilo urbanistico l'ipotesi di insediamento vicino alle scuole, dunque nelle immediate adiacenze dell'edificio scolastico, della chiesa e di altre punti di aggregazione del villaggio, sarebbe ritenuta migliore con riferimento all'inserimento nel contesto insediativo, nel tessuto urbano e sociale. Questa soluzione sarebbe stata pure convenientemente allacciata alle infrastrutture viarie esistenti.

Considerate le esigenze di spazio necessarie per la realizzazione della casa anziani, si concorda comunque con la scelta della variante "centro sportivo", che costituisce una valida alternativa, riservati alcuni aspetti da ulteriormente approfondire e sviluppati nel seguito dell'esame.

Il contesto paesaggistico in cui si inserisce la nuova struttura risulta ai margini del cuore del Comune di Vacallo; l'area presenta un carattere principalmente libero da costruzioni e qualificata dal verde dei campi agricoli, dal verde costruito dei campi sportivi e dall'area naturale alberata della val di Spinee.

L'edificazione sul comparto dovrà proporre una soluzione che eviti un eccessivo frazionamento dell'attuale area libera di carattere naturale, inserita nel piano direttore cantonale all'interno delle linee di forza del paesaggio. Il progetto della casa anziani dovrà proporre una soluzione che si relazioni in modo funzionale con i contenuti pubblici già presenti sul territorio e con i nuovi percorsi previsti, integrandoli nell'organizzazione delle aree libere e degli spazi verdi. La qualità architettonica della nuova struttura, a maggior ragione considerato l'indice di edificabilità di 5 mc/mq, dovrà essere particolarmente curata. Un concorso d'architettura pubblico costituisce una procedura da sostenere per confrontare soluzioni di qualità e scegliere la migliore possibile.

Si chiede di valutare, se non sussistono motivi preminenti, di eliminare la distanza di 4 metri da confine prevista dalla proposta di modifica delle norme d'attuazione (art. 69 di Vacallo e art. 27 di Morbio Inferiore), in modo da non limitare la possibile ubicazione del complesso insediativo.

Si ritiene inoltre che debba essere effettuato un ulteriore sforzo incentrato sulla trama dei collegamenti pedonali che uniscano il centro del Comune di Vacallo al comparto delle scuole di Morbio Inferiore, così da garantire uno degli obiettivi perseguiti dalla variante, ossia la definizione di un luogo di "benessere multidimensionale e di relazioni sociali".

Il Dipartimento non concorda per contro con la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra Via Fontanella e il comparto della futura casa per anziani. Questa proposta è ritenuta inadeguata dal profilo paesaggistico rispetto al contesto naturale costituito da campi agricoli esterni al comprensorio edificabile e non rispettosa della zona di protezione della natura (ZPN3 di Mercole su territorio di Morbio Inferiore).

Un collegamento tra Via Fontanella e il comparto della futura casa anziani potrebbe essere condiviso unicamente quale percorso pedonale dal calibro contenuto e con una sistemazione e arredo adeguato alla morfologia del luogo, in modo da inserirsi in maniera armoniosa nel contesto agricolo. Una simile opzione garantirebbe un collegamento con il trasporto pubblico e con le aree di stallo a servizio della nuova struttura e dell'area sportiva ubicate in zona cimitero. In tal caso, interessando in parte una zona di protezione della natura, dovranno essere previste delle misure sostitutive ai sensi dell'art. 18 cpv 1ter della Legge federale sulla protezio-

ne della natura e del paesaggio e vincolate a PR, nelle norme d'attuazione, alla realizzazione del collegamento pedonale.

Il Dipartimento osserva che pure i collegamenti pedonali in direzione delle scuole di Morbio Inferiore dovranno essere vincolati a PR con il loro inserimento nel Piano del traffico.

L'affinamento dei tracciati, nonché le modalità della loro sistemazione, dovranno tenere conto degli obiettivi di salvaguardia ecologica della Val di Spinee e del paesaggio agricolo che la circonda.

6.2. ULTERIORI ASPETTI VIARI

Oltre alle considerazioni formulate al precedente punto 6.1 concernenti la proposta di modifica della rete viaria, sono formulate ulteriori osservazioni riguardanti alcuni aspetti toccati dalla proposta pianificatoria.

6.2.1. Fabbisogno di posteggi

Quali allegati al Rapporto di pianificazione sono presentati due calcoli del fabbisogno di posteggi: il primo riferito alla "nuova casa anziani in zona centro sportivo" e il secondo alla località "scuole elementari e cimitero".

Nel calcolo del fabbisogno svolto per la "casa per anziani in zona centro sportivo" è richiesta la precisazione del motivo dell'inserimento di 2 posteggi indicati come "supplemento applicato al presente caso" (sotto la categoria "amministrazione").

Per quanto attiene il calcolo del fabbisogno svolto per la località "scuole elementari e cimitero" devono essere apportate delle precisazioni in base delle seguenti osservazioni:

- per poter tener conto del fabbisogno di posteggi del nucleo lineare e del nucleo di nuova formazione, non è sufficiente considerare i permessi di posteggio per le zone P4 e P5 emessi dal Comune a favore dei residenti. È necessario ricalcolare il fabbisogno di posteggi includendo nell'area di studio i nuclei citati.
- i documenti "Rapporto di pianificazione" e "Programma di realizzazione" hanno solo carattere indicativo. Non è quindi corretta l'affermazione secondo cui nel PR in vigore sono vincolati un numero specifico di posteggi. Il PR di Vacallo non riporta infatti le capienze delle aree di posteggio né nel piano del traffico né nelle NAPR. Di conseguenza, per lo stesso motivo, è errata l'indicazione secondo cui, ridistribuendo il numero di posteggi inserito nel rapporto di pianificazione sulle aree di posteggio proposte nella variante, si attua una "ridistribuzione dei posteggi vincolati a PR".
- va chiarito se nella scuola elementare lavorino 10 o 17 addetti, compreso il personale non docente (la prima cifra è indicata a pag. 4 del rapporto, la seconda a pag. 5).
- si chiede se è corretta l'interpretazione del contenuto della terza riga della tabella 4 a pag. 13 del calcolo del fabbisogno, "Riduzione per qualità del TP" invece di "Riduzione per uso in fasce orarie differenti (art. 62 cpv 2 RLst)".

Dal profilo concettuale è accolta positivamente la scelta di consolidare il posteggio P18 sul fmn 102, attualmente vincolato quale AP1 "Cimitero". Nel contempo, considerata la mancata condivisione della strada d'urbanizzazione, non è più necessaria la compensazione reale per il territorio agricolo sottratto; di conseguenza il

posteggio P5 non necessita di essere ridotto e può rimanere nella sua attuale estensione.

Il calcolo del deficit di posteggi e la capienza di quello nuovo sul fmn 102 andrà dunque ricalcolato in funzione dell'affinamento della proposta pianificatoria comprensivo delle precisazioni richieste.

6.2.2. *Traffico indotto*

Il traffico indotto dalle nuove infrastrutture, calcolato sulla base della norma VSS SN 640 283 e in base all'esperienza e all'analogia con casi simili, è considerato corretto.

La verifica della compatibilità con l'attuale rete viaria è stata svolta dall'ente pianificante in due fasi: sono state studiate le possibili vie d'accesso che dalla strada cantonale portano al nuovo complesso, proponendo la costruzione di una nuova strada di servizio da via Fontanella (strada cantonale); è stato poi verificato l'impatto che il traffico generato avrà sulla strada cantonale, in particolare è stata verificata la capacità dell'incrocio tra via Fontanella e la nuova via d'accesso.

Pur condividendo le risultanze delle verifiche effettuate, il Dipartimento ritiene che la tematica debba essere riesaminata, alla luce della mancata condivisione della nuova strada di servizio per i motivi elencati al punto 6.1.

Nell'approfondire l'allacciamento viario al comparto si chiede di considerare il Piano di mobilità aziendale elaborato dallo studio Planidea, al fine di organizzare al meglio la mobilità dei dipendenti della nuova casa per anziani e poter così ridurre eventualmente il fabbisogno di posteggi (cf. Art. 60 Rlst) e gli spostamenti generati.

6.2.3. *Trasporto pubblico*

Nell'allegato 1 è esposta la possibilità di deviare la linea bus 8 al fine di raggiungere l'eventuale nuova fermata "centro sportivo". Il Dipartimento esprime parere negativo a tale riguardo per i seguenti motivi:

- la buona qualità del servizio di trasporto pubblico è garantita; la fermata "San Simone" è infatti, servita dalle linee 8 (cadenza 60'), 511 (cadenza 60') e 513 (cadenza 30' in ora di punta e 60' in ora di morbida). Essa dista solamente 200m (distanza reale) dal comparto oggetto di esame;
- l'orario della linea 8 è vincolato a partenze e arrivi dei treni TILO alla stazione di Chiasso; un eventuale allungamento dei tempi di percorrenza oltre ai trenta minuti (andata+ritorno) causerebbe dei tempi di attesa molto lunghi presso il capolinea dei centri commerciali di Morbio Inferiore, creando la necessità di mettere in circolo un mezzo supplementare e aumentando quindi in modo irrazionale i costi di gestione della linea.

Si segnala inoltre che i tempi di attesa di circa mezz'ora del bus della linea 8 al capolinea di Chiasso - stazione vengono in parte sfruttati utilizzando il veicolo per effettuare corse scolastiche o rinforzi a cadenza 30' sull'asta Chiasso-Seseglio della linea 511.

6.3. ASPETTI AGRICOLI

La variante in esame prevede la ridefinizione dell'estensione delle superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) di Morbio inferiore per permettere la costruzione di una nuova strada d'accesso. Più precisamente è prevista la sottrazione di SAC

sui fmn 635, 639, 655 e 1191. Nel contempo, quale compenso reale, è ampliata la zona agricola sul Comune di Vacallo sui fmn 107 e 738.

Il Dipartimento, malgrado preavvisi negativamente la nuova strada di servizio che allaccerebbe la struttura partendo da Via Fontanella, formula le seguenti considerazioni in merito alle compensazioni agricole proposte e alle superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC).

In linea generale è sottolineato che, in virtù dell'art. 30 OPT, i Cantoni sono tenuti a garantire la conservazione permanente della quota di estensione totale minima delle SAC attribuita loro. Le SAC sono designate in funzione delle condizioni climatiche, delle caratteristiche del suolo e della conformazione del terreno come pure nel rispetto delle necessità dell'equilibrio ecologico (art. 26 cpv. 1 e 2 OPT). Poiché non è consentito ridurre l'estensione minima di SAC, le superfici per le quali il Cantone autorizza forme di gestione non compatibili con il citato scopo, vanno sostituite in modo reale nel quadro della cosiddetta compensazione. In tal modo è possibile garantire che la superficie assegnata al Cantone venga effettivamente mantenuta.

Tale principio, oltre che d'interesse agricolo, possiede pure un valore ed un interesse generale di tipo ambientale nell'ambito della protezione del suolo, quale risorsa dell'ambiente limitata ed esauribile, fondamentale per la vita dell'uomo e degli altri esseri viventi. La legislazione ambientale si occupa in particolare della protezione qualitativa del suolo, volta a garantirne la fertilità a lungo termine, mentre la protezione quantitativa è essenzialmente compito della pianificazione territoriale (principio dell'utilizzo del suolo con misura).

Nel caso specifico le superfici sottratte alle SAC devono essere compensate conformemente alla Legge sulla conservazione dei terreni agricoli (Ltagr).

Nel rapporto di pianificazione, quali superfici identificate per il compenso agricolo reale, sono indicate quelle concernenti i fmn 107 e 738 del Comune di Vacallo, attribuite dal PR in vigore a zona AP rispettivamente a posteggio pubblico.

Il Dipartimento non le considera idonee per essere utilizzate quale compenso reale, in quanto, in particolare quella relativa al fmn 738, risulta uno scorporo residuo della zona edificabile, al limite dell'area boschiva e non coltivabile razionalmente.

A titolo informativo, in base alla Guida federale di stima, i fondi interessati dalla nuova strada di servizio proposta, hanno un valore di reddito agricolo di Fr. 0.49/mq.

6.4. ASPETTI AMBIENTALI

6.4.1. Prevenzione dei rumori

In merito all'aspetto riguardante l'assegnazione dei gradi di sensibilità al rumore si osserva che entrambi i PR comunali devono attribuire il GdS II al CP Centro sportivo e villaggio per anziani.

6.4.2. Aspetti energetici

Per quanto concerne il progetto di rete di teleriscaldamento, per il quale il rapporto di pianificazione menziona un previsto studio di fattibilità, si osserva quanto segue.

La politica energetica cantonale tiene in grande considerazione il calore residuo che rappresenta un importante potenziale per un uso più razionale ed efficiente

dell'energia, che deve essere sfruttato là dove si presenta l'opportunità. La scheda V3 Energia del Piano direttore cantonale e il Piano energetico cantonale definiscono la necessità di favorire la distribuzione efficiente e razionale di calore promuovendo la realizzazione di reti di teleriscaldamento, in particolare se abbinate a fonti di energia rinnovabile, agli scarti di calore dei processi industriali e alle centrali di cogenerazione, e definendo misure pianificatorie e normative per facilitare ed incitare l'allacciamento dei potenziali utenti. In questo senso, si sottolinea l'importanza, nel quadro della strategia energetica cantonale e conformemente alle indicazioni del PD e dell'art. 21 lett. c) della Legge sullo sviluppo territoriale (LSt), di inserire nel Piano dell'urbanizzazione del PR eventuali tracciati di reti di teleriscaldamento, coordinandosi opportunamente con studi e progetti previsti o già in corso.

6.5. PERICOLI NATURALI

Come riportato nel Piano direttore il fmn 738 di Vacallo, scelto per la realizzazione della nuova casa anziani, risulta parzialmente soggetto a pericoli naturali.

La Val di Spinee, che costeggia il sedime sul lato occidentale in territorio di Vacallo, è infatti nota per gli eventi alluvionali allo sbocco vallivo e per le frane lungo entrambi i versanti.

6.5.1. Pericoli alluvionali

Sulla base della specifica banca dati e dai Piani delle zone di pericolo (PZP adottati in data 23 agosto 2016 dal Consiglio di Stato con ris. n. 3533) il comparto nel quale si intende edificare la casa per anziani e gli altri contenuti non risulta soggetto a pericoli legati ai fenomeni alluvionali. Le uniche zone di pericolo di alluvionamento si trovano sul fondo della Val Spinee, che risulta ben incassata.

Di conseguenza per questo aspetto è espresso preavviso favorevole alle varianti di PR in esame, in quanto le edificazioni previste risultano al sicuro da pericoli idrologici.

Le uniche potenziali criticità concernerebbero i tracciati dei futuri percorsi pedonali e delle sottostanti condotte del teleriscaldamento. Sono infatti previsti due attraversamenti di corsi d'acqua (Riale Cognano o Camparino e Val Spinee). A questo proposito si comunica che gli attraversamenti previsti dalla presente variante potranno essere approvati unicamente qualora vengano stabiliti a PR i seguenti vincoli di costruzione:

- le infrastrutture non dovranno ridurre e/o pregiudicare la sezione idraulica esistente;
- le infrastrutture dovranno garantire un francobordo di almeno 1 metro sopra il livello della piena centenaria.

6.5.2. Pericoli geologici

Se i pericoli alluvionali non interessano minimamente il comparto in esame, essendo confinate all'alveo del riale, i pericoli geologici possono per contro generare un conflitto, in quanto le frane al ciglio superiore della valle, dove sorge ora il campo di calcio, in caso di evento intaccherebbero il terreno per un fenomeno di arretramento dell'orlo del terrazzo.

L'Ufficio dei pericoli naturali, incendi e progetti della Sezione forestale, in collaborazione con i Comuni di Vacallo e Morbio Inferiore, ha avviato l'aggiornamento del

piano delle zone di pericolo, con particolare attenzione alle potenziali instabilità in corrispondenza dei cigli superiori della Val di Spinee.

I risultati preliminari forniscono le seguenti informazioni:

- il terreno del fmn 738 è stato interessato a partire dagli anni 1960 da interventi di colmataggio;
- la costruzione dell'edificio adibito a spogliatoio e del campo di calcio, risalente alla fine degli anni 1980, è stata effettuata quindi su una deponia;
- lungo il lato sud del mappale scorreva un affluente della Val di Spinee ora interrato;
- attualmente il ciglio della Val di Spinee è instabile ed è in corso di valutazione il suo potenziale arretramento con la definizione di una zona di elevato pericolo (zona rossa) ed una fascia di rispetto (zona residuale).

E' verosimile che l'accertamento del pericolo in corrispondenza del ciglio superiore del fmn 738 di Vacallo non implicherà un conflitto con la realizzazione della nuova casa anziani, ma piuttosto indicherà da un lato una distanza di rispetto dal ciglio (probabilmente all'interno della distanza legale di 10 m imposta dal limite del bosco) e dall'altro fornirà dati importanti per una corretta progettazione che tenga conto della peculiarità del terreno (ripiena).

Quanto sovraesposto è in linea con le informazioni contenute alle pagine 39 e 40 del rapporto di pianificazione.

Indipendentemente dalla zona di pericolo sarà inoltre necessario prevedere in fase di progetto costruttivo, un'attenta analisi geotecnica del terreno di fondazione e delle condizioni idrogeologiche.

I Comuni sono pertanto invitati, nella fase di affinamento delle varianti, ad adeguare l'assetto pianificatorio relativo al fmn 738 conseguentemente alle risultanze del consolidamento del Piano delle zone di pericolo. A livello di domanda di costruzione andrà poi dimostrato che sono stati presi i dovuti accorgimenti di carattere costruttivo.

6.6. CORSI D'ACQUA

Le varianti in esame non presentano specifiche problematiche legate alla tematica dello spazio da riservare ai corsi d'acqua, in quanto il perimetro di studio non li tocca direttamente.

Si coglie comunque l'occasione della presente procedura per segnalare al Comune di Vacallo che il termine ultimo imposto dalla Confederazione per definire lo spazio riservato alle acque ai sensi dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque è la fine del 2018. Il Comune di Morbio Inferiore ha invece già svolto tale compito. Si invita quindi il Comune di Vacallo a procedere con l'allestimento di una variante specifica in tal senso e a tal proposito si rimanda a quanto proposto dalle linee guida cantonali per il supporto alla definizione dello spazio riservato alle acque, pubblicate il 16 ottobre 2015 e consultabili all'indirizzo web www.ti.ch/dt/direttive.

6.7. ASPETTI FINANZIARI

A pagina 51-52 del rapporto di pianificazione è indicata una spesa complessiva per l'implementazione delle componenti di carattere pubblico della variante pari a Fr. 19'966'970.- con la seguente ripartizione: a carico della Fondazione San Roc-

co Fr. 10'800'000.-, a carico del Comune di Vacallo Fr. 966'970.-, a carico del Comune di Morbio Inferiore Fr. 0.-, sussidio cantonale Fr. 7'200'000.

Il Dipartimento ritiene sussistano le premesse finanziarie per ritenere sostenibile la variante di PR.

A questo proposito è stata sentita la Sezione degli enti locali, la quale ha espresso preavviso favorevole, tenuto conto degli indicatori finanziari dell'Ente e del margine di manovra ancora in essere relativo al moltiplicatore politico del Comune di Vacallo, che per il 2017 è stato fissato al 90%, e richiamando pure i parametri di giudizio e i modelli di calcolo relativi alla sostenibilità dei Piani regolatori fissati nella Direttiva sulla sostenibilità finanziaria dei PR entrata in vigore il 1° settembre 2007.

7. CONCLUSIONI

In sintesi i principali aspetti emersi nell'esame di merito sono qui di seguito riassunti:

- l'insediamento della casa anziani sui fmn 738 e 657 è preavvisato favorevolmente;
- la strada di servizio quale nuovo collegamento, da Via Fontanella alla nuova struttura, non è condivisa. A titolo abbondanziale non è neppure ritenuta sostenibile la proposta di compenso reale per il territorio agricolo sottratto;
- sono richieste delle precisazioni al calcolo del fabbisogno di posteggi e di riflesso alla capienza del posteggio sul fmn 102;
- necessità di assegnare il grado di sensibilità al rumore GdS II da parte di entrambi i PR comunali al CP Centro sportivo e villaggio per anziani;
- inserimento nei rispettivi Piani del traffico dei nuovi collegamenti pedonali. Valutare l'estensione della trama dei collegamenti pedonali tra il centro di Vacallo e il comparto delle scuole di Morbio Inferiore. Dove interessano l'attraversamento dei corsi d'acqua vanno inseriti nelle NAPR specifici vincoli di carattere costruttivo per far fronte a eventuali pericoli alluvionali;
- affinamento della proposta pianificatoria (assetto fmn 738) in funzione del consolidamento del Piano delle zone di pericolo (PZP).

Le autorità comunali sono chiamate ad allestire e ad adottare un documento che consideri e affronti questi punti, in modo da soddisfare al meglio gli obiettivi perseguiti.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché le autorità comunali possano adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

8. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Vacallo, Piazza Municipio, 6833 Vacallo;
Municipio di Morbio Inferiore, Piazzale Municipio, 6834 Morbio Inferiore;

Invio esterno:

Planidea SA, Via Campagna 22, 6952 Canobbio (info@planidea.ch);

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);

Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch);

Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch);

Ufficio di sanità (dss-us@ti.ch);

Ufficio del registro fondiario di Mendrisio (di-rf.mendrisio@ti.ch).

