

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 16 novembre 2020 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Morbio Inferiore**

concernente l'adeguamento dell'assetto pianificatorio del fmn 75 destinato ad accogliere la casa anziani

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

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 sottouti-

lizzati) 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.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

È oggetto del presente esame il seguente atto pianificatorio:

Documento denominato "Variante PP del nucleo storico; Casa anziani, mappale 75, settembre 2020".

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

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

- Ufficio dei beni culturali 03.05.2021
- Sezione della logistica 16.12.2020
- Ufficio della natura e del paesaggio 14.01.2021
- Sezione della mobilità 14.07.2021
- Ufficio di sanità 23.06.2021

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La revisione del PR di Morbio Inferiore è stata approvata dal Consiglio di Stato il 18 marzo 2014 con risoluzione governativa n. 1366. Successivamente, in data 24 marzo 2021, è stata approvata dal CdS la variante intercomunale Vacallo-Morbio Inferiore concernente la ridefinizione dell'assetto pianificatorio per la realizzazione della casa anziani e altri contenuti pubblici (Area CP 12-15, fmn 738 di Vacallo e 657 di Morbio Inferiore). Al momento sono all'esame del CdS delle varianti e l'adeguamento del PR alla Lst.

La variante in esame prevede la ridefinizione delle premesse edificatorie dell'area attribuita alle costruzioni di interesse pubblico (CP 11 Casa di riposo San Rocco, fmn 75) e disciplinata dal Piano particolareggiato del nucleo storico.

La modifica pianificatoria crea nuove premesse per consentire la demolizione e la ricostruzione della Casa di riposo San Rocco esistente, ciò che non è ammesso dal PP in vigore, che attribuisce l'edificio esistente alla categoria "Riattamento par-

ticolare”; la sua demolizione può infatti rientrare in linea di conto solo nel caso in cui l’oggetto si dovesse trovare in uno stato di degrado irreversibile.

La nuova regolamentazione estende la gamma dei contenuti pubblici, affiancando alla destinazione “casa anziani” altre destinazioni di carattere pubblico (produzione di servizi, attività commerciali e artigianato locale), con l’intento di definire un nuovo quartiere intergenerazionale. Quest’ultimo rientra nel programma di sviluppo che fa capo alla Fondazione Parco San Rocco, che associa questo intervento ai quartieri intergenerazionali di Coldrerio e di Vacallo-Morbio Inferiore, con l’intento di aumentare il numero dei posti letto e di creare nuove condizioni di degenza in linea con le nuove esigenze accresciute per l’accudimento degli anziani.

La volontà manifestata nel rapporto di pianificazione è di insediare un complesso, da edificare a tappe, che preveda circa 120 posti letto e 40 appartamenti (1 ½ - 2 ½), in rete con il Centro servizi, e volti ad accogliere giovani anziani indipendenti.

Dal profilo urbanistico l’intendimento è di favorire la ricucitura con il nucleo storico, migliorando la relazione spaziale con gli edifici esistenti d’interesse pubblico, quali la Casa comunale e l’Oratorio di San Rocco. In tal senso è prefigurata una disposizione volumetrica del nuovo impianto che, concettualmente, si apre verso l’impianto storico e non, come la casa anziani attuale, che si orienta verso valle negando il rapporto con il nucleo.

Il potenziale edificatorio rimane invariato rispetto a quello vigente (i.s 1.0), mentre sono definiti nuovi parametri edificatori e vincoli, tra i quali spicca l’obbligo di prevedere una superficie minima di spazi liberi di valenza pubblica pari a 2'500 mq.

Il progetto per il nuovo quartiere intergenerazionale Parco San Rocco è subordinato all’allestimento di un concorso d’architettura. Questo principio è vincolato in norma.

Per quanto riguarda le norme d’attuazione la variante comporta l’adeguamento degli articoli 16, 17, 20, 27, 28 delle norme d’attuazione del Piano particolareggiato del nucleo storico.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi e le componenti costituenti la variante sono condivisi dallo scrivente Dipartimento. Il nuovo assetto proposto risulta coerente con le finalità auspicate, fondate sulla volontà di creare nuove premesse insediative per accogliere anziani, integrando nuove funzioni e categorie di fruitori.

Il dimensionamento della struttura corrisponde all’attuale autorizzazione e ai bisogni quantificati nella pianificazione cantonale per il periodo 2021-2030 allestita in base alla Legge anziani.

Dal profilo urbanistico i principi generali del futuro insediamento, esplicitati nel rapporto di pianificazione ed in parte ancorati in norma, sono valutati favorevolmente. La realizzazione del nuovo centro intergenerazionale, in sostituzione della casa anziani esistente, permetterebbe di ricucire gli spazi pubblici all’entrata sud del nucleo storico, creando una migliore coesione ed un nuovo rapporto spaziale tra la nuova struttura ed il nucleo stesso.

Considerata la particolare situazione legata alle preesistenze ed alla necessità di garantire la funzionalità del servizio durante le fasi di realizzazione dell’opera, la progettazione del nuovo impianto, oltre a rispondere alle esigenze di carattere

funzionale e logistico, dovrà comunque riporre una particolare attenzione alla componente urbanistica. A tal riguardo va rivolto un plauso al Municipio che ha previsto a livello pianificatorio l'obbligo del concorso di architettura per la progettazione del nuovo centro. Questa procedura permetterà di valutare più soluzioni, scegliendo quella che meglio si adatta al contesto paesaggistico ed urbanistico, alle necessità locali ed alla funzionalità della struttura.

La formulazione delle modifiche apportate alle norme trovano il consenso dipartimentale. Solo alcuni punti necessitano di una particolare trattazione.

- Perimetro di rispetto (cpv c del punto 5 dell'art. 28 delle NAPP).

Il PR in vigore prevede la delimitazione del perimetro di rispetto a tutela dei beni culturali di interesse cantonale costituiti dal complesso del santuario di S. Maria dei miracoli e dall'oratorio di San Rocco, includendo parzialmente il fmn 75. Il limite del perimetro coincide con la facciata interna dell'ala nord-ovest dell'edificio esistente. Questa delimitazione, che include questo corpo di fabbrica escludendo nel contempo la restante parte del fondo, ha una sua ragione d'essere in virtù dell'attuale composizione volumetrica della struttura, ove l'ala nord-ovest è la parte che si relaziona direttamente con i beni culturali d'interesse cantonale, fungendo da schermo alla parte della struttura che si sviluppa verso sud-est.

Con la demolizione dell'edificio esistente a favore del nuovo complesso la delimitazione del perimetro di rispetto all'interno del fmn 75, così come in vigore, perde la sua sostenibilità e risulterebbe arbitraria.

Vi sono ora le condizioni affinché il perimetro di rispetto sia esteso a tutto il fmn 75 che sarà oggetto del concorso d'architettura. Infatti, sarà solo il progetto che scaturirà dal concorso che stabilirà il posizionamento delle nuove volumetrie e l'effettiva relazione con i beni culturali tutelati. L'inserimento dell'area all'interno del perimetro di rispetto non avrà ripercussioni sul potenziale edificatorio della stessa, così come definito dalla variante in esame.

Il Dipartimento allega all'esame preliminare la nuova proposta di delimitazione del perimetro di rispetto con l'invito rivolto al Municipio di riprenderlo negli atti da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione (vedi allegato 1).

Con l'adeguamento dei limiti del perimetro di rispetto andrà di conseguenza adattato il paragrafo del cpv c del punto 5 dell'art. 28 delle NAPP riguardante la possibilità di edificare al suo interno.

- Spazi liberi (cpv d del punto 5 dell'art. 28 delle NAPP)

La sistemazione a verde degli spazi liberi di valenza pubblica, a contatto con Via Francesco Chiesa e con una superficie minima di 2'500 mq, dovrà, secondo la norma, evitare dislivelli e garantire una continuità con gli spazi pubblici già esistenti.

La stessa norma ammette la formazione di strutture sotterranee. A tal proposito particolare attenzione va rivolta al paragrafo secondo cui *"gli spazi liberi di valenza pubblica devono essere concepiti in modo unitario ed essere arredati con alberature idonee, nonché con elementi d'arredo urbano (specchi d'acqua, fontane, panchine, ecc..)"*.

Il Dipartimento invita il Municipio a prestare particolare attenzione a questo aspetto nell'ambito dell'allestimento del bando di concorso e conseguentemente nella valutazione dei progetti. Vale a dire che le costruzioni interrato non devono risultare di impedimento, se non in misura ragionevole, per la libera sistemazione

dell'area verde. Quest'ultima dovrà consentire, nella maggior misura possibile e dove sensato, di impiantare alberature ad alto fusto. La loro presenza porta dei benefici sia alle persone sia alla biodiversità, così come consiste in un rimedio efficace contro le ondate di calore. In particolare le alberature ad alto fusto potrebbero costituire un valore aggiunto per l'importante area pubblica che si creerà ed andrà a sostituire il filare di alberature vincolato attualmente a PR lungo Via Francesco Chiesa.

- Posteggi

Correttamente il rapporto di pianificazione indica che il computo dei posteggi privati legati al quartiere intergenerazionale che sorgerà sul fmn 75 sarà allestito in forma definitiva nell'ambito della procedura edilizia. Nel contempo la variante di PR, oltre a stimare un ordine di grandezza del fabbisogno di posteggi tenendo presente la riduzione determinata dalla qualità di trasporto pubblico (zona B), ventila la possibilità che una ventina di posteggi saranno ricavati nei posteggi pubblici esistenti, come accade tuttora per una dozzina di stalli.

Il Dipartimento segnala al Municipio che la capienza dei posteggi pubblici deve essere giustificata dal reale fabbisogno. L'eventuale utilizzo di posteggi pubblici in sostituzione di una parte ridotta di posteggi privati, che non sarebbero ricavati all'interno del fmn 75, può entrare in linea di conto solo se supportato da valide motivazioni e previa la dimostrazione dell'adeguatezza dell'offerta comunale di stalli pubblici.

Compito del Municipio è di sincerarsi che l'offerta di posteggi pubblici sia commisurata all'effettivo fabbisogno. Questo aspetto andrà affrontato al più tardi nell'ambito dell'allestimento del bando di concorso e nella scelta del progetto da realizzare.

L'ente pianificante è pertanto chiamato ad una riflessione sulla tematica, nella misura in cui rientra nei suoi margini di autonomia in ambito pianificatorio. Se è assecondato il principio di ricavare su suolo pubblico una parte di posteggi privati legati al nuovo quartiere intergenerazionale, al fine di sgravare il nuovo impianto da un numero eccessivo di posteggi che potrebbero condizionarne la qualità urbanistica e paesaggistica, si chiede che la variante integri un aggiornamento del calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici a favore del nucleo storico di Morbio Inferiore che attesti la pertinenza dei vincoli in vigore. In caso contrario la variante dovrà essere accompagnata dall'adeguamento dei vincoli di posteggio pubblico.

5. CONCLUSIONI

Il Dipartimento ha esaminato la proposta del Municipio. In considerazione di quanto esposto ai punti precedenti, il presente esame è positivo.

Per l'affinamento degli atti è richiesto l'adeguamento del perimetro di rispetto a tutela dei beni culturali di interesse cantonale costituiti dal complesso del santuario di S. Maria dei miracoli e dall'oratorio di San Rocco.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali richieste di precisazione sul contenuto di questo esame.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

6. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Morbio Inferiore, Piazzale Municipio, 6834 Morbio Inferiore

Invio esterno:

Planidea SA (info@planidea.ch).

Invio interno:

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

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

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch).

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

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch).

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

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch).

Ufficio di sanità (dss-us@ti.ch).

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

7. ALLEGATI**Allegato n. 1**

(cfr. considerando 4)

Perimetro di rispetto complesso del santuario e dell'oratorio di S. Rocco



