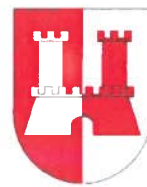


Comune di

MORBIO INFERIORE



VARIANTE PP DEL NUCLEO STORICO

ESAME PRELIMINARE
Morbio Inferiore 25 agosto 2021
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

Casa anziani, Mappale 75 RFD

Settembre 2020

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN

IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	3
2	SITUAZIONE ATTUALE	4
3	VISIONE PER LO SVILUPPO DEL COMPARTO	6
3.1	APPROFONDIMENTI PRELIMINARI DELLA FONDAZIONE - RIASSUNTO	6
3.2	CONCETTO DI SVILUPPO E RIQUALIFICA URBANISTICA	9
4	PP IN VIGORE	12
4.1	PIANO DEL PAESAGGIO	12
4.2	PIANO DELLE ZONE	13
4.3	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP	14
4.4	NORME D'ATTUAZIONE	15
5	VARIANTE DI PP	16
5.1	INTRODUZIONE	16
5.2	PIANO DEL PAESAGGIO	17
5.3	PIANO DELLE ZONE	19
5.4	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP	20
5.4.1	Posteggi al servizio della struttura	21
5.4.2	traffico indotto dal quartiere	21
5.5	NORME D'ATTUAZIONE	23
5.6	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	30
5.7	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	30
6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	31
7	VERIFICHE GENERALI	32
7.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	32

7.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	33
7.3	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ	33
7.4	PRELIEVO DEL PLUS VALORE	33
7.5	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	33
8	CONCLUSIONE	34

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore particolareggiato (PP) dei Nuclei storici di Morbio e Ligrignano è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 1366 del 18.03.2014.

L'entrata sud del nucleo di Morbio è caratterizzata dalla presenza, sul mappale 75 RFD a est di via Francesco Chiesa, della Casa di riposo San Rocco. Sorta alla fine degli anni '30 come piccola villa con 20 letti gestita interamente dalle religiose, negli anni questa struttura si è trasformata e cresciuta fino a disporre oggi di 121 posti letto e più di 150 collaboratori.

La Fondazione Parco San Rocco, proprietaria della Casa di riposo San Rocco, ha promosso già da alcuni anni il programma Rete Parco San Rocco, coordinato a scala intercomunale, per rispondere ai cambiamenti in corso delle strutture familiari e al generale processo di invecchiamento della popolazione¹. Questo programma prevede la realizzazione dei Quartieri intergenerazionali di Morbio Inferiore, Coldrerio e Vacallo secondo un nuovo modello che risponde ai seguenti obiettivi specifici²:

- trasformare le case per anziani in un luogo di benessere multidimensionale e di relazioni sociali, attraverso un approccio di cura olistico;
- promuovere un cambiamento culturale nella rappresentazione delle case per anziani;
- favorire le relazioni tra tutte le fasce d'età, considerando i bisogni specifici di tutte le generazioni e rafforzando il senso di appartenenza alla comunità;
- integrare una molteplicità di servizi in un'area di prossimità della Casa che favorisca gli scambi e i contatti tra tutta la popolazione.

Con questo programma la Fondazione Parco San Rocco prevedeva inizialmente di aumentare l'offerta di posti letto per anziani attraverso la realizzazione e la messa in esercizio di due nuovi quartieri intergenerazionali, a Coldrerio (QIC) rispettivamente a Vacallo (QIV), e il successivo ampliamento della Casa di riposo San Rocco a Morbio Inferiore (QIM).

A seguito di mutate situazioni riguardo ai tempi necessari per concludere le differenti procedure, la Fondazione San Rocco ha sviluppato, in accordo con l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio, un concetto che permette di rendere la ristrutturazione di Morbio Inferiore indipendente dal programma di messa in esercizio della casa di Vacallo.

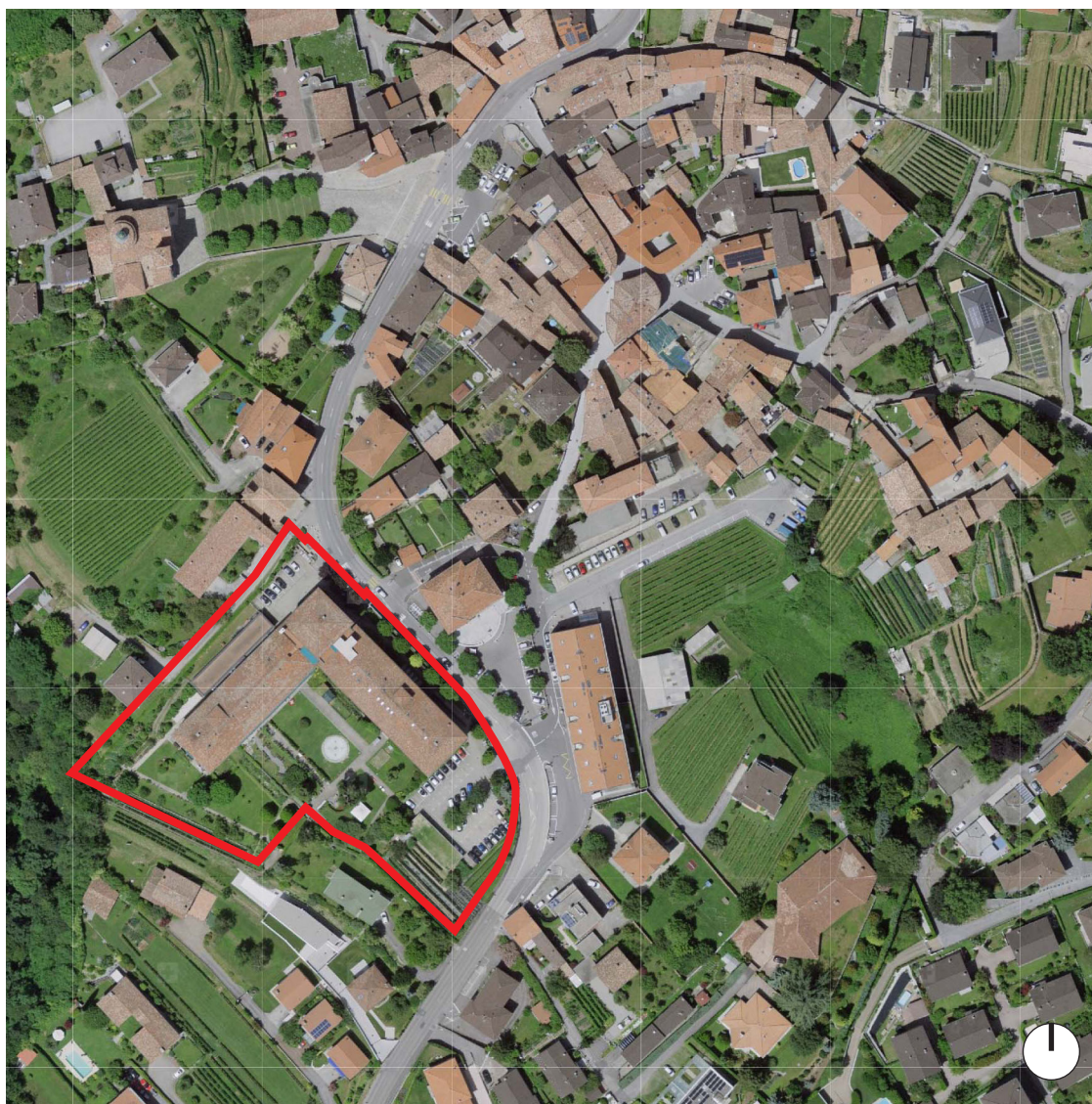
Questo nuovo concetto comporta la decisione di abbandonare l'ipotesi di ristrutturazione / ampliamento della struttura esistente e di realizzare una nuova struttura sostitutiva in grado di adempiere in modo ottimale alle esigenze moderne, fermo restando che la demolizione della struttura esistente potrà avvenire solo secondo determinate tempistiche necessarie a garantire il mantenimento e il trasferimento degli ospiti della vecchia alla nuova struttura.

Se la prima ipotesi rientrava fra gli interventi ammessi dal PR in vigore, la decisione di realizzare una nuova edificazione sostitutiva dell'esistente non è un'opzione prevista dal PP in vigore (se non giustificata da un degrado irreversibile dell'edificio). Da qui la necessità di allestire una variante di PP.

¹ Si richiama il documento "Intergenerazionalità: una risorsa per la società", SUPSI Ricerca e servizi, Novembre 2013.

² Si richiama il documento "Parco San Rocco - Un nuovo modello di casa per anziani intergenerazionale", SUPSI, Ottobre 2016 e il sito <https://www.parcosanrocco.ch/it/parco-san-rocco/il-parco/il-progetto>.

Figura 1 Comparto oggetto della variante di PR - Veduta aerea in scala 1: 2'500 (Fonte: map.geo.admin.ch)



 Area del mappale 75, oggetto della variante

Il Municipio ha condiviso le problematiche di interesse pubblico sollevate dalla Fondazione Parco San Rocco e ha incaricato Planidea SA di elaborare una variante di PP riguardante il mappale 75 RFD, che permetta di porre le basi legali necessarie per consentire la realizzazione di una nuova costruzione in sostituzione della struttura esistente e creare i migliori presupposti per:

- un progetto di qualità, coerente al principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, rappresentato dal contesto particolare degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, che caratterizzano il nucleo storico di Morbio Inferiore;
- favorire una ricucitura e una riqualifica urbanistica degli spazi pubblici tra il Municipio e la Casa per anziani, all'entrata sud del nucleo storico.

Le regole che scaturiranno dal presente documento dovranno essere integrate nel futuro bando del concorso d'architettura del nuovo Quartiere intergenerazionale di Morbio.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito la precedente Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT).

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PP pertanto, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, essa è elaborata nella forma del PP in vigore (LALPT). Il contenuto della variante potrà essere ripreso e adattato al formato LST, quando si provvederà ad adeguare il PP nella sua completezza (adeguamento successivo con procedura separata)³.

I vincoli oggetto della presente variante di PP sono comunque inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

Dal profilo procedurale la presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25 - 33 LST:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST);
- informazione alla popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST);
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

³ Si segnala che recentemente il Municipio ha elaborato l'adeguamento generale del PR alla LST (documento adottato dal Consiglio comunale in data 15 giugno 2020), che comprende tutto il territorio comunale ad eccezione di due comparti territoriali: il comparto Bisio-Serfontana, in quanto oggetto di una variante di PR intercomunale in corso, e il comprensorio del PP dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano, in quanto i geodati vigenti non presentano una struttura coerente con i nuovi modelli di banca dati (adeguamento demandato ad una successiva procedura).

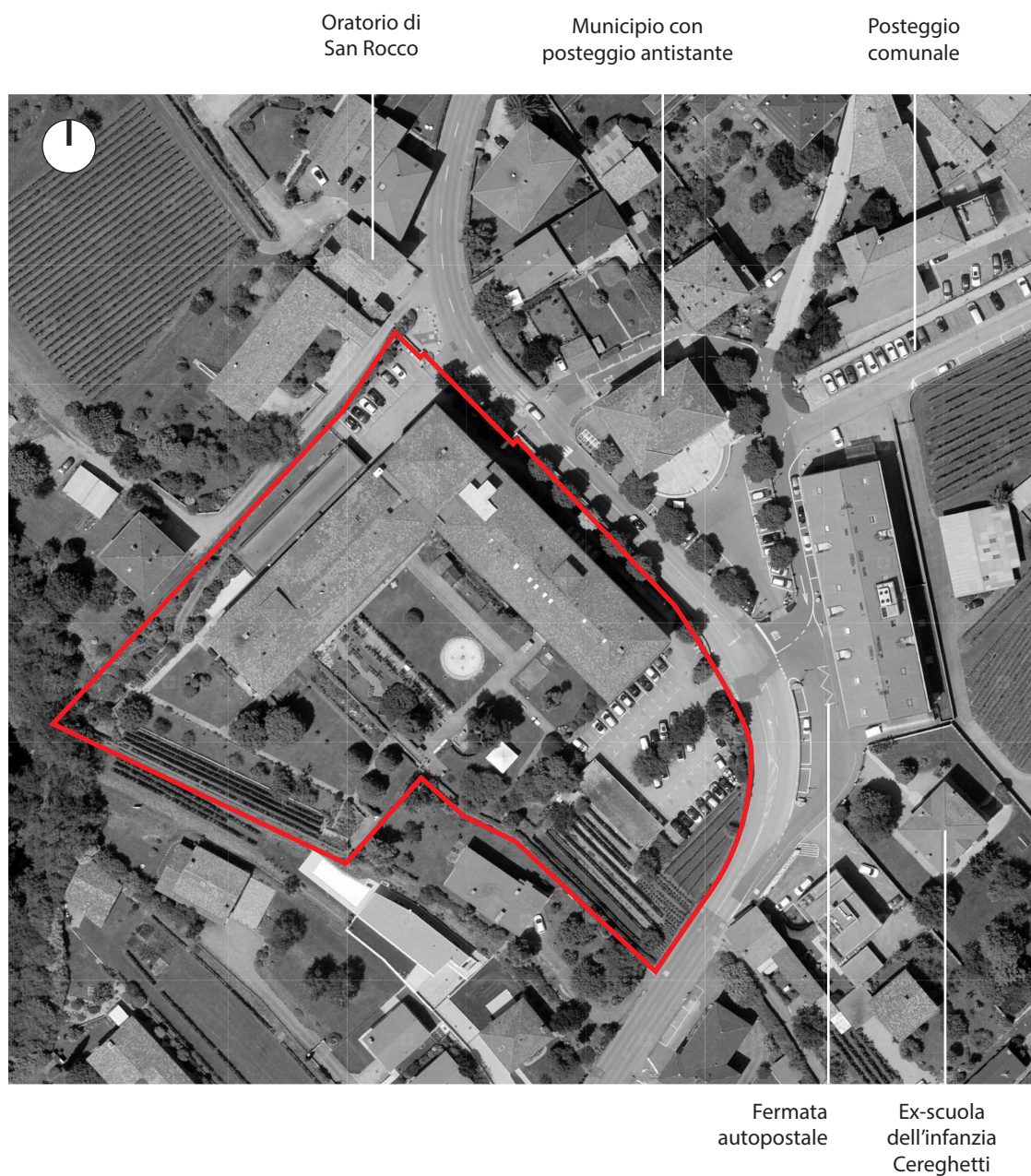
2 SITUAZIONE ATTUALE

Il fondo che ospita la Casa di riposo San Rocco (mappale 75 RFD) presenta una superficie di 10'213 m² ed è ubicato lungo via Francesco Chiesa, all'entrata sud del nucleo di Morbio Inferiore.

Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse infrastrutture d'interesse pubblico, fra cui:

- la sede del Municipio con adiacente posteggio e fermata della linea autopostale (a est);
- la ex-sede della scuola dell'infanzia Cereghetti (a sud);
- l'Oratorio di San Rocco (a nord).

Figura 2 Situazione attuale - Veduta aerea in scala 1: 1'500 (Fonte: map.geo.admin.ch)



Area del mappale 75, oggetto della variante

La Casa di riposo è caratterizzata da un edificio a forma di L (con sviluppo su 4 livelli lungo via Francesco Chiesa e su 3 livelli lungo via San Rocco) aperto verso sud, con una torretta più alta nell'angolo della L (5 livelli). L'ingresso principale della Casa di riposo avviene da via Francesco Chiesa.

La disposizione dell'edificio crea, nella semi corte, uno spazio libero adibito a giardino e terrazza, mentre nella parte più a valle del comparto, caratterizzata da una pendenza più marcata, vi è spazio per qualche filare di vigna, mentre alle estremità sono presenti due posteggi in superficie, entrambi accessibili da via Francesco Chiesa.

Questa particolare disposizione rivela come l'attuale residenza sia "chiusa su se stessa", con un fronte costruito importante lungo via Francesco Chiesa che, di fatto nega qualsiasi relazione dell'edificio con gli spazi pubblici esistenti e, più in generale, con il nucleo storico. Si tratta di una caratteristica architettonica che non contribuisce ad una valorizzazione degli spazi pubblici e che è chiaramente in contrasto con i modelli di quartieri intergenerazionali che si intende promuovere.

Figura 3 Situazione attuale - Foto sopralluogo aprile 2020



Veduta aerea sulla Casa di riposo San Rocco con relativo giardino



Casa di riposo San Rocco: edificio a forma di L con torretta nell'angolo



Fronte edificato lungo via Francesco Chiesa e prossimità al Municipio



Relazione della struttura attuale alla via Francesco Chiesa, al Municipio e all'Oratorio di San Rocco

3 VISIONE PER LO SVILUPPO DEL COMPARTO

3.1 APPROFONDIMENTI PRELIMINARI DELLA FONDAZIONE - RIASSUNTO

La Fondazione Rete Parco San Rocco ha approfondito preliminarmente, in collaborazione con Comal.ch, le esigenze legate allo sviluppo del comparto. Di seguito sono riassunte le principali informazioni fornite da Comal.ch (stato aprile 2020).

Come anticipato nell'introduzione, a causa dei ritardi legati alla realizzazione del Quartiere intergenerazionale di Vacallo (QIV) e dell'obiettivo deficit di funzionalità della Casa di riposo San Rocco, l'ipotesi di mantenimento e ampliamento della struttura esistente non è più d'attualità.

Si rende quindi necessario:

- realizzare una nuova Casa per anziani, che permetta di migliorare la qualità di vita degli ospiti e le condizioni generali nelle quali opera il personale infermieristico e sanitario, conformandosi alle nuove direttive cantonali in merito ai criteri costruttivi minimi per le case anziani;
- concretizzare nel tempo il concetto di Quartiere intergenerazionale diffuso, come vettore di interazioni sociali intergenerazionali e, più in generale, come elemento valorizzante per l'intero comparto del nucleo storico (cfr. capitolo 3.2).

Considerando la necessità di mantenere i posti letto esistenti, la demolizione dell'attuale Casa di riposo San Rocco e la realizzazione del Quartiere intergenerazionale deve essere concepita a tappe. La struttura esistente deve poter essere demolita e ricostruita secondo determinate tempistiche necessarie per garantire il mantenimento e il trasferimento degli ospiti della vecchia alla nuova struttura, secondo un concetto che può essere così riassunto:

- il nuovo edificio (Casa anziani – prima tappa per la realizzazione del QIM), staccato dalla struttura esistente, dovrà integrare i contenuti sufficienti per essere funzionale;
- la struttura esistente deve rimanere in esercizio durante la costruzione di questa prima tappa. Particolare attenzione andrà posta al contenimento del disturbo generato dal cantiere;
- il nuovo edificio costruito nella prima tappa dovrà poter ospitare, insieme al nuovo Quartiere intergenerazionale di Coldrerio, almeno i residenti e i collaboratori dell'attuale Casa di riposo San Rocco (121 posti letto), ma anche un'offerta supplementare di ca. 40 posti letto per l'elevata domanda regionale;
- la demolizione⁴ dell'attuale Casa di riposo San Rocco deve essere possibile senza compromettere la nuova costruzione nel frattempo entrata in esercizio;
- le future costruzioni che completeranno il Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore dovranno relazionarsi in modo sostenibile con il nuovo edificio in esercizio e con il contesto edilizio di contorno.

Da questo concetto scaturisce che:

- l'ubicazione del nuovo edificio (primo modulo del Quartiere intergenerazionale) deve essere definita in base alla volumetria necessaria e agli spazi non ancora edificati a disposizione;
- le future costruzioni del quartiere potranno usufruire dello spazio disponibile risultante dalla demolizione della Casa di riposo esistente.

⁴ Demolizione totale o parziale della struttura esistente. Se opportuno, si potrà prendere in considerazione il mantenimento del piano sotterraneo della struttura esistente, da adibire a nuove destinazioni.

Sulla base di queste considerazioni, Comal.ch ha formulato la seguente ipotesi preliminare di edificazione del Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore:

- costruzione di una nuova Casa per anziani (blocco A) all'estremità sud est del comparto, in corrispondenza dell'attuale giardino e posteggio in superficie, caratterizzata da:
 - una superficie edificata di ca. 5'230 m²;
 - un edificio con un piano seminterrato (livello attuale piazzale posteggio / accesso nord est) e un'altezza di 3 o 4 livelli, con piano terra destinato a cucina, spazi ricreativi e spazi di amministrazione e i piani superiori a camere, soggiorni comuni e uffici per il personale di servizio);
 - circa 78 camere medicalizzate per un totale indicativo di 80 posti letto.
- successiva demolizione della struttura esistente, con eventuale opzione di mantenimento e riconversione della parte interrata;
- realizzazione futura di costruzioni del quartiere. Si ipotizza:
 - un blocco edilizio (C) con altezza su 4 livelli nella parte più a monte comprendente 39 appartamenti (1 ½ - 2 ½ locali) in rete con il Centro servizi e volti ad accogliere giovani anziani indipendenti;
 - un blocco edilizio (B) più basso che sfrutta la scarpata con 2 piani aperti su un solo lato e terrazzo in copertura a livello degli spazi aperti (vista aperta sulla valle della Breggia) destinato ad accogliere circa 30 camere medicalizzate;

La SUL corrispondente a questa ipotesi edilizia⁵ ammonta complessivamente a ca. 10'100 m², che corrisponde ad un indice di sfruttamento di 0,99, calcolato sulla base della superficie complessiva del fondo (10'213 m² SEF). Si tratta dunque di un'ipotesi conforme all'i.s. massimo in vigore (1.0).

Figura 4 Schema di ipotesi di edificabilità a tappe (fonte: Comal.ch, aprile 2020)



⁵ Blocco A: ca. 5'228. m² SUL; blocco B: ca. 3'524. m² SUL; blocco C: ca. 1'359 m² SUL.

A livello di contenuti sono da prevedere le seguenti destinazioni “abitative”:

- Blocco A e B: Casa medicalizzata;
- Blocco C: Appartamenti per giovani anziani indipendenti.

Il Quartiere intergenerazionale potrà comprendere altre destinazioni complementari, quali:

- Centro servizi: spazi destinati alla gastronomia (tipo bar, ristorante, piccolo spaccio di beni di prima necessità, ecc.), alla cura della persona (tipo parrucchiere, podologo, fisioterapista, ecc.) ed ai servizi generali (tipo ufficio postale, lavanderia, sale per seminari, ecc.);
- Piccoli commerci e artigianato locale con attività non moleste improntate alle tradizioni locali (tipo attività scultorea, pittura, attività in legno, laboratori di sementi ed erbe officinali, ecc.).

L'ipotesi di edificazione presentata qui sopra prevede che gli edifici del QIM possano strutturare gli spazi aperti in forma di “piazza” accessibile da tutte le strutture ma anche dall'esterno, favorendo le relazioni sociali e gli scambi intergenerazionali. La “piazza” dovrebbe seguire il principio della forestazione urbana, per rafforzare il dialogo tra i residenti e la natura, osservare biodiversità e stagionalità e gestire i picchi di caldo estivo. Le qualità e le destinazioni ricercate della “piazza” sono (a titolo illustrativo):

- presenza di verde naturale, con alberature e siepi miste senza barriere artificiali (ad eccezione dell'eventuale spazio Alzheimer) inclusa la possibilità di gestire il “verde produttivo” integrando strutture quali orti, fioricoltura, frutticoltura, erbe officinali salutare, ecc.;
- camminamenti in “duro” per garantire una facile percorrenza all'utenza che presenta difficoltà motorie;
- camminamenti e percorsi del movimento (con arredi e attrezzi per esterno) e dell'arte e artigianato;
- spazio didattico con animali da cortile;
- specchi d'acqua (effetto bioclimatico, ecc.).

Per quanto concerne i posteggi Comal.ch ha quantificato preliminarmente, in base al Regolamento cantonale sui parcheggi privati (Rcpp), il fabbisogno di posteggi per il nuovo Quartiere intergenerazionale. Considerando il fattore di riduzione relativo alla qualità dell'offerta di trasporto pubblico (zona B), il fabbisogno per il quartiere è stato stimato tra 72 e 102 posteggi.

A titolo preliminare, senza approfondimenti specifici, è stata ipotizzata la realizzazione di 80 posteggi, di cui 60 in autorimessa e 20 in superficie, e l'utilizzo di almeno una ventina di stalli supplementari nei posteggi comunali esistenti e/o di progetto, in modo simile a quanto già accade oggi ⁶.

Il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento dei posteggi dovrà essere allestito in modo definitivo nell'ambito della procedura di licenza edilizia stabilita da gli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg. RLST fermo restando che l'eventuale ipotesi di utilizzare dei posteggi comunali dovrà essere discussa preventivamente con il Comune.

Le considerazioni illustrate in questo capitolo riguardano questioni di natura prevalentemente privata e concorrono, insieme all'approfondimento degli aspetti di interesse pubblico (cfr. capitolo successivo), a definire gli spazi edificabili e gli spazi liberi del comparto oggetto della variante di PR.

⁶ Attualmente, la Fondazione Parco San Rocco affitta una dozzina di posteggi comunali.

3.2 CONCETTO DI SVILUPPO E RIQUALIFICA URBANISTICA

Complice anche la sua forma a L, l'edificio dell'attuale Casa di riposo è concepito come costruzione "chiusa su se stessa" e orientata sul giardino interno che, oltre a limitare il dialogo e le relazioni con gli spazi esterni verso la strada, non risulta essere particolarmente valorizzata e valorizzante per le vicine infrastrutture pubbliche che caratterizzano il comparto (Municipio, Oratorio di San Rocco) e per il nucleo storico in generale.

La realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale del Parco San Rocco deve perseguire non solo esigenze di natura privata (cfr. cap. 3.1), ma anche i seguenti obiettivi di interesse pubblico legati al particolare contesto in cui si inserisce il quartiere:

- migliorare la relazione con gli edifici e gli spazi aperti esistenti d'interesse pubblico, e più in generale con il contesto del nucleo storico;
- definire degli ampi spazi liberi da costruzioni verso via Francesco Chiesa, volti a favorire una possibile ricucitura urbanistica di qualità con gli spazi aperti adiacenti al Municipio e a valorizzare in generale gli spazi pubblici che si estendono fino all'Oratorio di San Rocco;
- pensare l'arredo di questi ampi spazi liberi non solo dal profilo della funzionalità (spazio sicuro a disposizione dei pedoni, migliorando la situazione esistente priva di marciapiede; accesso al nuovo Quartiere intergenerazionale; ecc.), ma soprattutto dal profilo della qualità urbana. Particolare importanza avranno le alberature⁷, la matericità e la delimitazione di questi spazi, che di principio dovranno essere completamente aperti (senza recinzioni verso la strada) e diventare la porta d'entrata di un luogo di aggregazione e socializzazione intergenerazionale;
- perseguire un'elevata qualità del costruito e un inserimento architettonico-urbanistico armonioso e ordinato, che tenga debitamente conto delle particolarità del nucleo storico (sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi liberi), ma anche dell'area residenziale limitrofa.
- valorizzare la presenza dell'Oratorio di San Rocco, grazie alla definizione di ampi spazi liberi a valenza pubblica lungo via Francesco Chiesa, che permettono di garantire un distacco importante tra la futura nuova edificazione e l'Oratorio di San Rocco. Parte della nuova edificazione potrà essere edificata all'interno del perimetro di rispetto del complesso monumentale, nel rispetto delle condizioni vigenti delle NAPP, ma il maggior distacco della costruzione verso l'Oratorio di San Rocco rappresenta un indubbio miglioramento rispetto alla situazione esistente.

In quest'ottica, l'ipotesi di edificabilità illustrata al capitolo precedente⁸ deve essere accompagnata da criteri urbanistici che permettano di raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico.

⁷ Anche nell'ottica di mitigare i cambiamenti climatici e il fenomeno delle isole di calore urbano.

⁸ Ipotesi che ha permesso di verificare non tanto l'edificabilità del fondo, ma piuttosto la fattibilità di edificare una nuova Casa per anziani tenendo conto dei vincoli di mantenimento temporaneo della struttura esistente.

A tale scopo, a complemento degli intendimenti privati illustrati al cap. 3.1, è necessario:

- definire l'estensione degli spazi liberi di valenza pubblica a contatto di via Francesco Chiesa. Dal profilo urbanistico si ritiene necessario riservare a tale scopo una superficie minima di 2'500 m², la cui forma non è stabilita a PR ma è demandata a quanto scaturirà dal concorso di architettura. All'interno di questi spazi liberi non sono ammesse costruzioni principali o accessorie⁹ e eventuali posteggi sono ammessi in numero contenuto a condizione che siano integrati alla qualità degli spazi liberi e, in particolare, con lo spazio a contatto con l'area pubblica (via Francesco-Chiesa). La sistemazione di queste superfici dovrà essere:
 - definita in modo tale da evitare dislivelli rispetto alle quote stradali, perseguendo l'obiettivo di continuità con gli spazi pubblici esistenti;
 - concepita in modo unitario e aperto (senza elementi di separazione e/o recinzioni verso la strada);
 - arredata a verde con presenza di alberature e/o altre strutture vegetali-produttive (assenza di siepi) in modo da offrire ai fruitori degli spazi ombreggiati idonei;
 - articolata in modo da permettere dei rivestimenti minerali ai camminamenti e a eventuali spazi adibiti a piazza (eventuale spazio per piccole manifestazioni, quali mercatini per esempio);
- definire le opportune disposizioni normative che permettono di perseguire questi obiettivi. Oltre ai parametri edificatori minimi richiesti dalla legge (indice di sfruttamento, indice di occupazione, area verde minima, distanze da confine e dalla strada, altezze), è necessario definire i criteri di arredo degli spazi liberi e le disposizioni di carattere estetico-architettoniche che il progetto edificatorio dovrà rispettare.

Questi elementi dovranno essere ripresi ed integrati nel bando del concorso d'architettura che la Fondazione Parco San Rocco intende promuovere.

Figura 5 Concetto di sviluppo e riqualifica urbanistica del comparto Parco San Rocco (esempio illustrativo)



⁹ Costruzioni sotterranee possono di principio essere ammesse, a condizione che non pregiudichino il carattere degli spazi liberi.

La costruzione del Quartiere intergenerazionale solleva infine delle opportunità urbanistiche anche per la valorizzazione degli altri spazi pubblici che esulano dalla presente procedura e che potranno, se del caso, essere valutate nell'ambito di futuri approfondimenti pianificatori, quali ad esempio:

- la riqualifica della piazza antistante il Municipio, oggi adibita a posteggio;
- la riqualifica dello spazio stradale tra la Casa per anziani e il Municipio, dove non si esclude la possibilità in futuro di estendere la moderazione (zona 30, zona d'incontro, ecc.) con interventi di arredo urbano.

4 PP IN VIGORE

4.1 PIANO DEL PAESAGGIO

Il mappale 75 RFD è interessato dai seguenti elementi del piano del paesaggio in vigore:

- edifici esistenti. Si tratta dell'edificio principale (Casa di riposo) e della tettoia vicino a posteggio;
- spazi liberi naturali (giardini, prati, orti, campi, vigneti), in concomitanza con l'attuale parco della Casa di riposo;
- alberature esistenti, tra la facciata est dell'edificio e via Francesco Chiesa, e alberature di progetto, quale completazione dell'alberatura esistente lungo la strada;
- perimetro di rispetto del complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di San Rocco, che include l'ala nord dell'edificio principale esistente;
- zone di pericolo geologico, in prossimità del comparto boscoso Sottosasso, segnatamente: zona con pericolo elevato (crollo/caduta sassi) e fascia di arretramento (faglie nel terreno).

Il comparto è completato con alcune superfici non definite, di colore bianco (aree tra l'edificio principale e la strada, comprese le superfici dei posteggi).

Figura 6 PP IN VIGORE - Piano del paesaggio (scala 1:1'000)



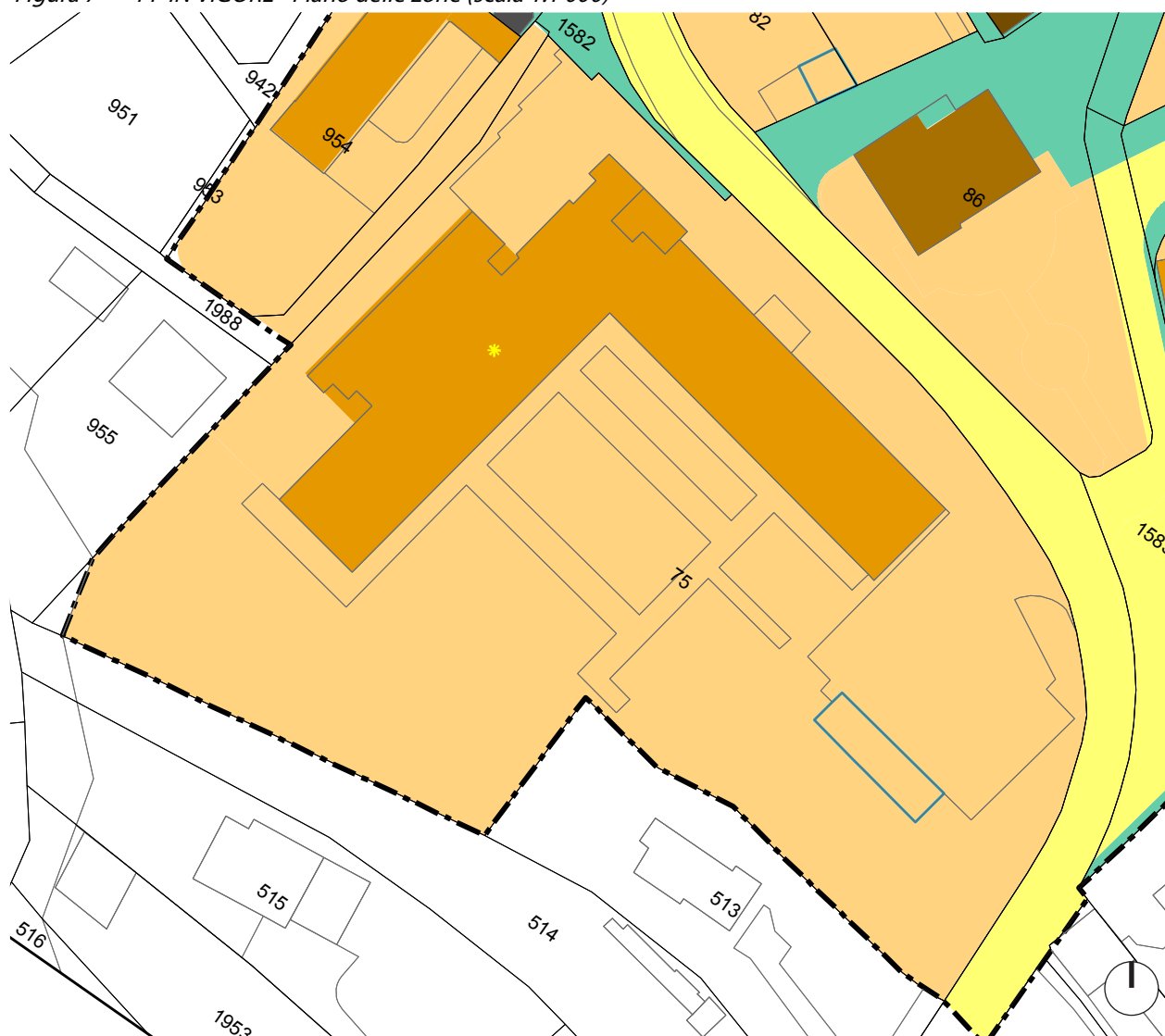
4.2 PIANO DELLE ZONE

Il mappale 75 RFD è interessato dai seguenti elementi del piano delle zone in vigore:

- edificio principale, assegnato alla categoria d'intervento "Riattamento particolare", con possibile ampliamento verticale (simbolo asterisco);
- la parte restante del fondo è assegnata interamente alla zona con esclusione dell'edificazione, che comprende sia gli spazi naturali che le aree "bianche" del piano del paesaggio (cfr. cap. 4.1).

Si segnala che la superficie della tettoia nei pressi del posteggio (cfr. cap. 4.1) non è indicata come edificio principale o secondario, ma è assegnata anch'essa alla zona con esclusione dell'edificazione.

Figura 7 PP IN VIGORE - Piano delle zone (scala 1:1'000)



EDIFICI PRINCIPALI

	Riattamento tradizionale		Strade
	Riattamento particolare		Percorsi pedonali
	Ampliamenti verticali		
	Zone con esclusione dell'edificazione		

4.3 PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP

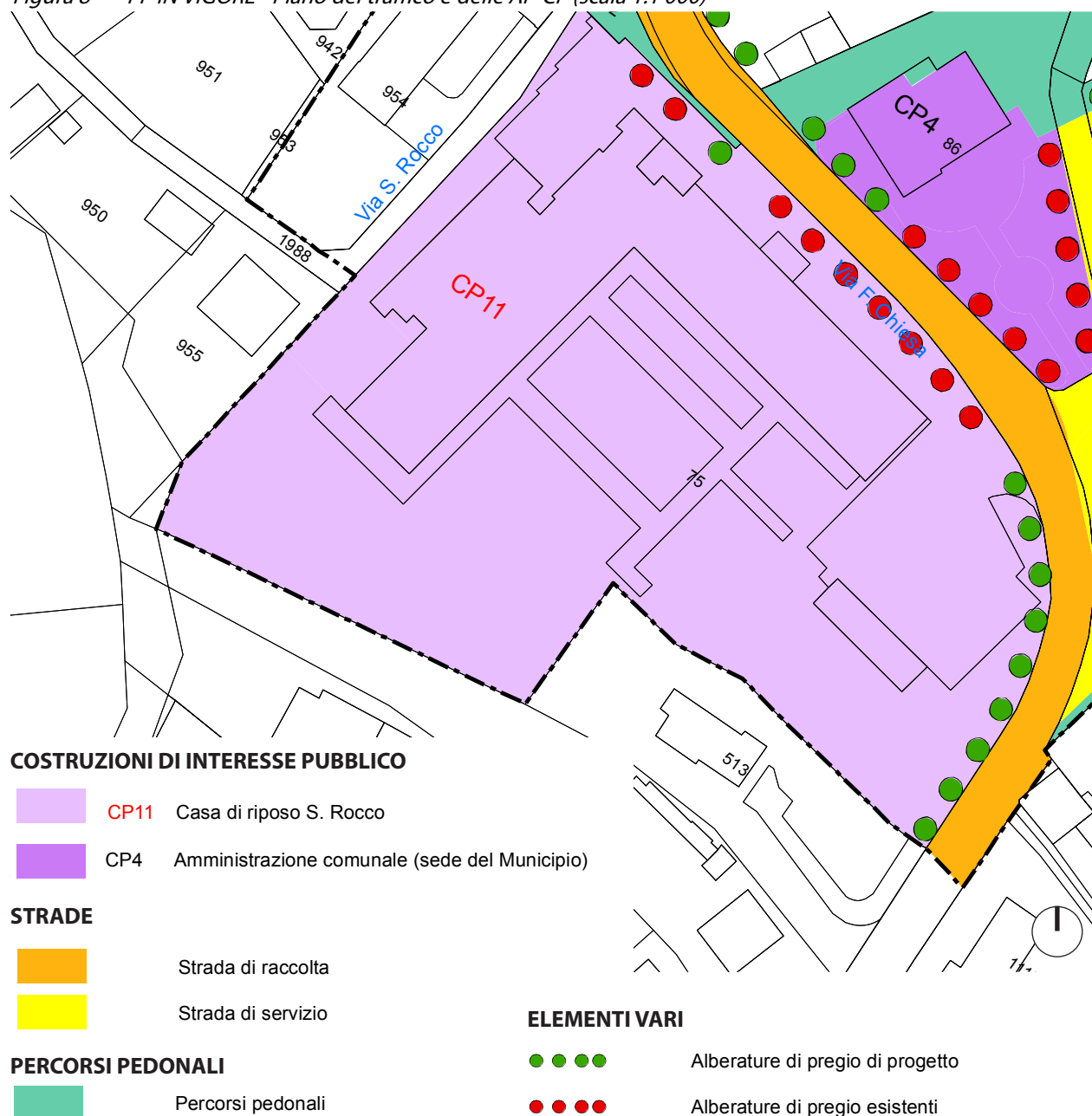
Il mappale 75 RFD è interessato dai seguenti elementi del piano delle AP-CP in vigore:

- zona CP11 "Casa di riposo San Rocco" (vincolo a favore di altri Enti o privati), attribuito a tutta la superficie del fondo;
- le alberature esistenti e di progetto, come indicate nel piano del paesaggio.

Si segnala inoltre la presenza, in prossimità del fondo, dei seguenti vincoli:

- strada di raccolta (via Francesco Chiesa), che costeggia il comparto;
- CP4 "Amministrazione comunale", che include la sede del Municipio e l'area antistante;
- CP9 "Oratorio di S. Rocco", con le aree antistanti verso la strada definite percorsi pedonali.

Figura 8 PP IN VIGORE - Piano del traffico e delle AP-CP (scala 1:1'000)



4.4 NORME D'ATTUAZIONE

Dal profilo normativo, il mappale 75 RFD è interessato da diversi articoli delle NAPP in vigore, segnatamente (in sintesi) da:

- Art 16 NAPR Definizione ed edificabilità
Il cpv. 2 indica che nelle zone con esclusione dell'edificazione sono ammessi unicamente piccoli ampliamenti degli edifici principali esistenti, il riattamento degli edifici secondari esistenti e la formazione di nuovi edifici secondari alla condizione che la funzione di protezione del paesaggio di questi spazi non sia compromessa.
Inoltre esso precisa che deroghe per la formazione di nuovi edifici principali possono essere concesse unicamente all'interno della CP11 – Casa di riposo San Rocco
- Art. 17 NAPR Disposizioni per edifici principali
Vi sono due capoversi che interessano l'edificio principale al mappale 75 RFD:
 - Il cpv. 2 lett. d che regola gli interventi per la categoria "Riattamento particolare", alla quale l'edificio esistente è assegnato, secondo le seguenti possibili alternative:
 - interventi volti a modificare l'edificio in modo che le componenti architettoniche urbanistiche si conformino a quelle classiche del nucleo;
 - interventi volti a modificare l'aspetto architettonico come reinterpretazione in chiave moderna della tipologia tradizionale (chiave di lettura da motivare in modo puntuale);
 - Il cpv. 3 lett. a, che stabilisce che la demolizione di edifici è di regola esclusa, salvo nel caso in cui l'edificio si trovi in uno stato di degrado irreversibile oppure nel caso di soppressione di parti deturpanti per il ripristino dello stato originario. Questa possibilità non è applicabile per la Casa di riposo esistente.
- Art. 27 NAPR AP-CP (altri Enti o privati)
Il cpv. d) identifica il vincolo della Casa di riposo San Rocco (CP11)
- Art. 28 NAPR Parametri edificatori
Il cpv. 5 definisce i parametri edificatori della zona CP11 "Casa di riposo San Rocco", ossia:
 - a) Edificio
 - Categoria: riattamento particolare
 - indice di sfruttamento: 1
 - distanza dal confine: 5 m
 - altezza: massima 17 m
 - Tetto: mantenimento della copertura in coppi dell'edificio esistente.
Per nuovi edifici valgono le specifiche disposizioni relative alla categoria riattamento particolare
 - Aperture: possibile modifica in deroga al modulo verticale
 - Facciate: mantenimento del tinteggio
 - b) Spazio libero annesso
 - Giardino: mantenimento del carattere naturale nuovi edifici sono ammessi se posizionati ai margini dello spazio libero
 - Alberature: tutela di quelle esistenti e nuove alberature riferite al disegno di carattere indicativo segnalato nel piano del paesaggio

Per il testo completo degli articoli qui sintetizzati si rinvia al cap. 5.5 o direttamente alle NAPP in vigore.

5 VARIANTE DI PP

5.1 INTRODUZIONE

La presente variante di PP è volta a creare le basi legali per consentire la demolizione e la ricostruzione della Casa di riposo San Rocco secondo il nuovo modello di Quartiere intergenerazionale, riconsiderando in modo più organico il disciplinamento del comparto CP11 rispetto a quanto stabilito dal PP in vigore.

Inoltre la variante di PR introduce criteri specifici per favorire una ricucitura e una riqualifica urbanistica volta a migliorare la relazione con edifici e spazi liberi esistenti d'interesse pubblico, quali il Municipio e l'Oratorio di San Rocco, e più in generale con il contesto del nucleo storico.

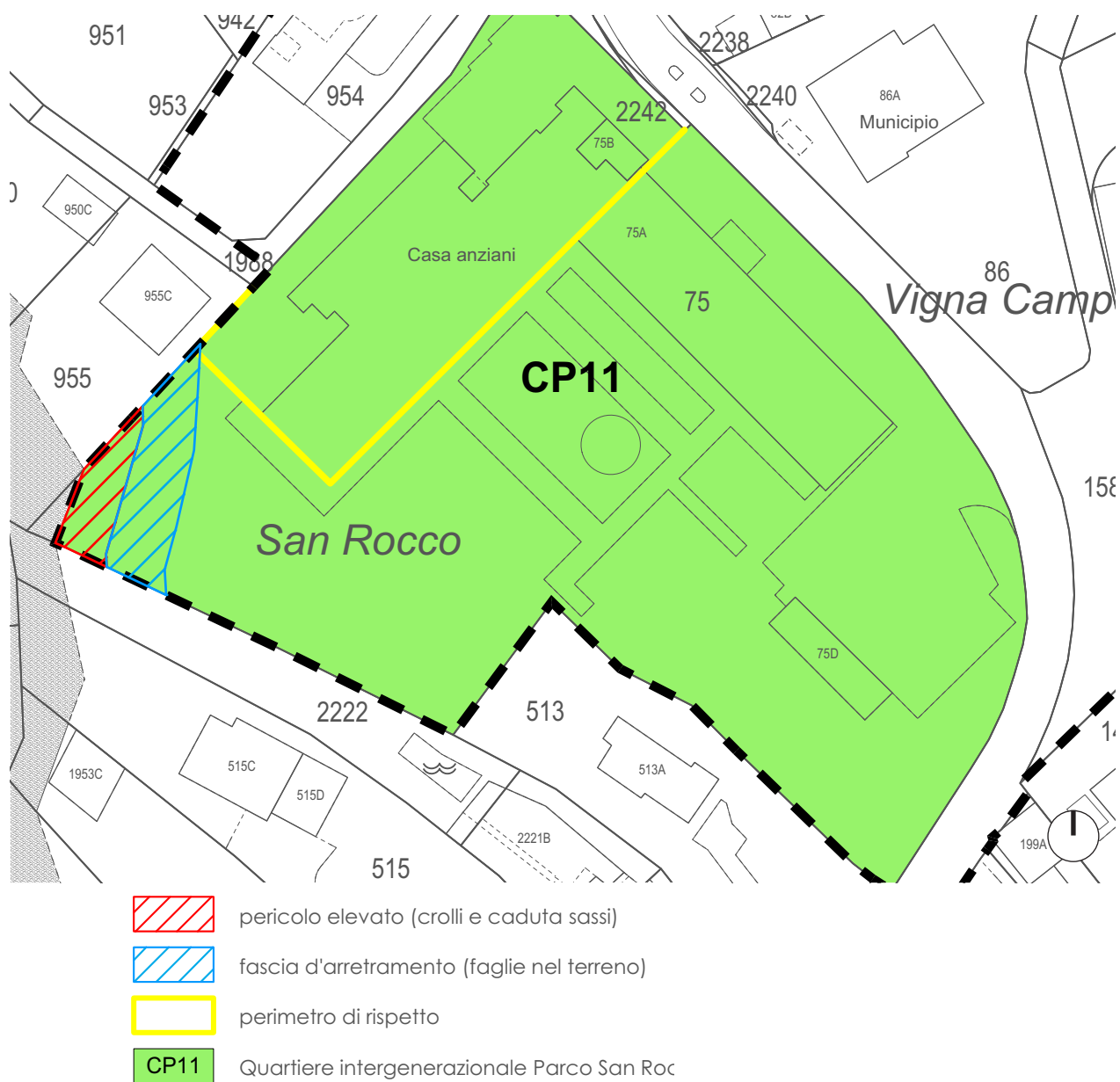
Di seguito sono illustrate le modifiche apportate ai piani settoriali e alle norme di attuazione.

5.2 PIANO DEL PAESAGGIO

Il mappale 75 RFD è interessato, rispetto al PP in vigore, da:

- stralcio dei seguenti vincoli:
 - spazi liberi naturali (giardini, prati, orti, campi, vigneti);
 - edificio (riferito alla Casa di riposo esistente);
 - alberature di progetto, non più giustificate (promozione di un quartiere intergenerazionale aperto verso l'esterno, non chiuso su se stesso);
 - alberature esistenti, non più giustificate in quanto la riqualifica degli spazi liberi di valenza pubblica lungo via Francesco Chiesa dovrà essere parte integrante del concorso di progettazione per l'intero comparto.
- conferma dei seguenti vincoli in vigore:
 - perimetro di rispetto del santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di San Rocco. Si ammette la possibilità di realizzare parte della nuova costruzione all'interno del perimetro di rispetto (cfr. cap. 5.5), ritenuto che il vincolo relativo agli ampi spazi liberi di valenza pubblica lungo via Francesco Chiesa sia coerente con gli obiettivi di valorizzazione e conservazione del bene culturale;
 - zone di pericolo geologico, a prossimità del comparto boscoso in zona Sottosasso;
- indicazione del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo (ripreso dal piano AP-CP). Si segnala infine che sul piano del paesaggio non vi è alcuna indicazione grafica in merito alle superfici destinate a spazi liberi, sostituita dalle disposizioni nelle NAPP con le quali sono introdotti i nuovi vincoli di spazi liberi a valenza pubblica lungo via Francesco Chiesa (superficie minima 2'500 m²) e di area verde complessiva minima (40%).

Figura 9 VARIANTE DI PP - Piano del paesaggio (scala 1:1'000)

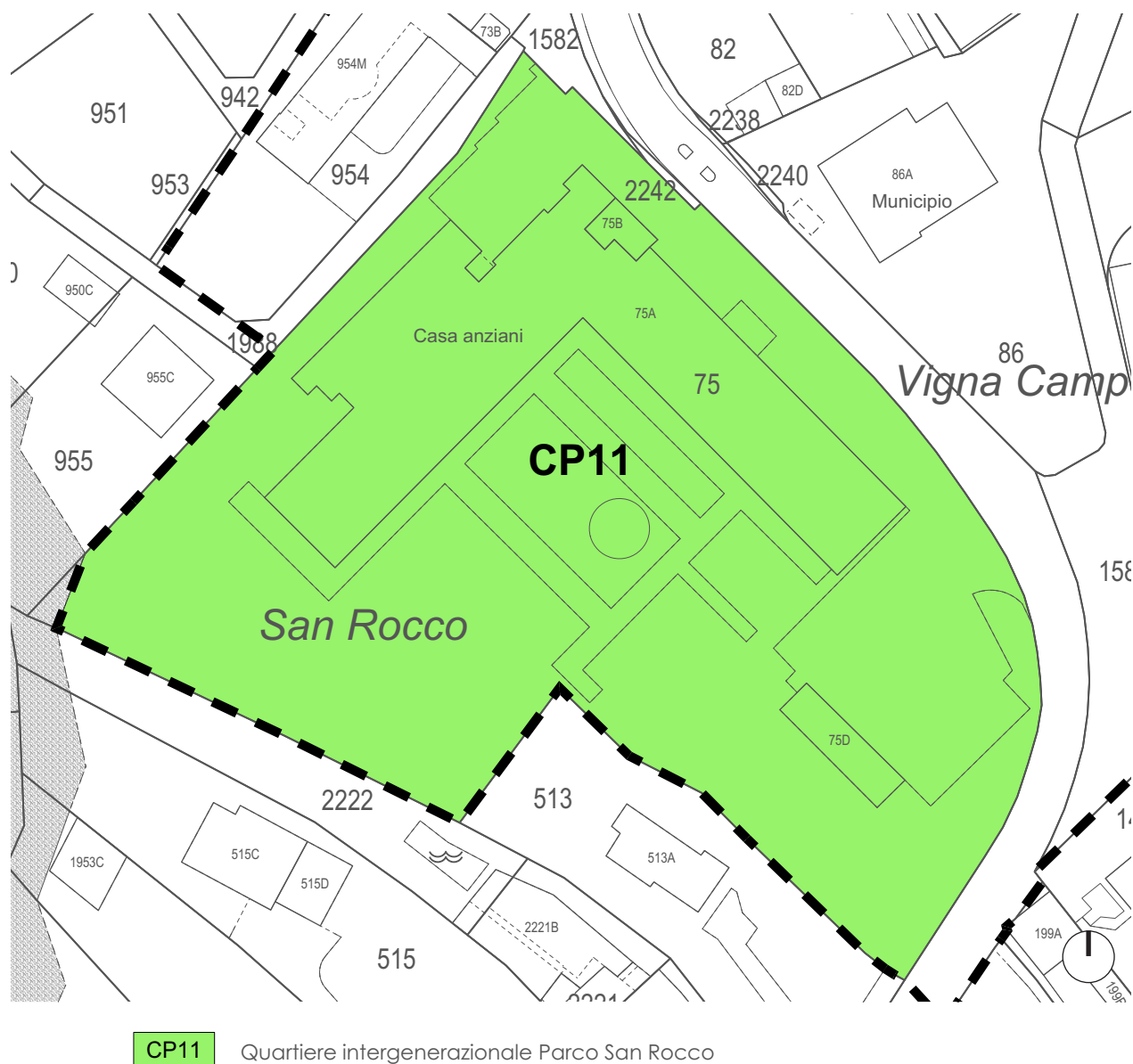


5.3 PIANO DELLE ZONE

Il mappale 75 RFD è interessato dalle seguenti modifiche rispetto al PP in vigore:

- stralcio di tutti i vincoli relativi all'edificio principale esistente. In particolare è stralciata sia l'indicazione della categoria d'intervento "Riattamento particolare", sia quella relativa al possibile ampliamento in verticale (asterisco). Non è definita alcuna categoria, ritenuto che i nuovi interventi edilizi devono essere indipendenti dalla situazione esistente;
- stralcio dell'indicazione zona con esclusione dell'edificazione che, secondo il PP in vigore, interessava tutta la superficie del fondo ad eccezione della superficie dell'edificio principale esistente;
- indicazione del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo (ripreso dal piano AP-CP). Si segnala infine che sul piano delle zone non vi è alcuna indicazione grafica in merito alle zone con esclusione dell'edificazione, sostituita dalle disposizioni nelle NAPP relative agli spazi di valenza pubblica lungo via Francesco Chiesa.

Figura 10 VARIANTE DI PP - Piano delle zone (scala 1:1'000)

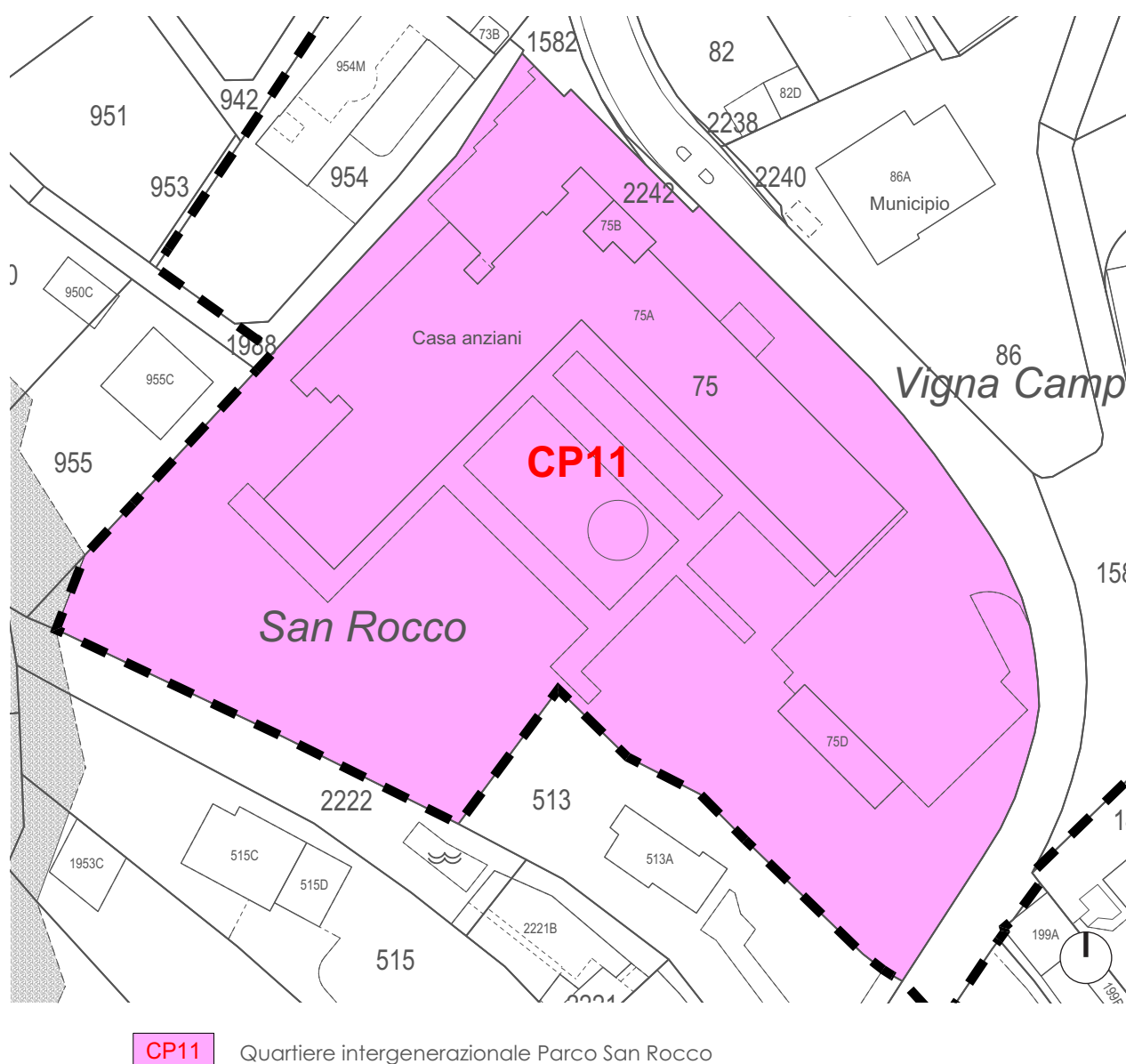


5.4 PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP

Il mappale 75 RFD è interessato, rispetto al PP in vigore, da:

- la conferma del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo, con aggiornamento della definizione del vincolo: non più “Casa di riposo San Rocco”, bensì “Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco”;
- lo stralcio dei vincoli riguardanti le alberature esistenti e di progetto lungo il confine est, che non sono più giustificate come indicato nel piano del paesaggio (cfr. cap. 5.2).

Figura 6 VARIANTE DI PP - Piano del traffico e piano delle AP-CP (scala 1:1'000)



5.4.1 POSTEGGI AL SERVIZIO DELLA STRUTTURA

In considerazione del fatto che si tratta di posteggi privati, nell'ambito della presente procedura pianificatoria questi ultimi non devono essere né quantificati in modo preciso né riportati graficamente nei piani settoriali della variante. Infatti, il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento dei posteggi, preliminarmente realizzato da Comal.ch (cfr. cap. 3.1), dovrà essere allestito in modo definitivo nell'ambito della procedura di licenza edilizia stabilita dagli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg.

Come indicato al capitolo 3.2, va tuttavia ricordato che eventuali posteggi in superficie sono ammessi in numero contenuto a condizione che siano integrati alla qualità degli spazi liberi, in particolare con lo spazio a contatto con l'area pubblica (via Francesco-Chiesa).

5.4.2 TRAFFICO INDOTTO DAL QUARTIERE

Di seguito sono formulate alcune considerazioni di carattere pianificatorio in merito alle conseguenze foniche generate dal traffico indotto dalla nuova struttura rispetto allo stato esistente¹⁰.

Il confronto fra situazione attuale e futura viene fatto tenendo conto:

- dei movimenti generati dai veicoli nei posteggi al servizio della struttura (traffico indotto);
- del volume di traffico complessivo lungo via Francesco Chiesa. A tale scopo si prendono in considerazione i dati del traffico giornaliero medio (TGM) e delle corrispettive emissioni utilizzati dal DT nell'ambito del progetto di risanamento fonico delle strade cantonali¹¹.

Situazione attuale

Lungo Via Francesco Chiesa si considerano (stato 2016):

- TGM: ca. 1'400 veicoli/giorno
- emissioni: giorno 67.8 dB(a)

La Casa di riposo San Rocco dispone oggi di ca. 65 posteggi, di cui ca. 40 stalli all'entrata sud del comparto e ca. 10 all'estremità nord, a cui si aggiunge l'utilizzo di ulteriori 12-15 stalli sui posteggi comunali (secondo autorizzazione municipale). Tenendo conto dei turni del personale, si può ipotizzare un tasso di rotazione di 4 movimenti al giorno per ogni posteggio¹².

Ne consegue che il traffico indotto dalla casa anziani:

- ammonta a 65 veicoli x 4 mov./veicolo = 260 movimenti/giorno;
- corrisponde a ca. 18 % del TGM complessivo su via Francesco Chiesa.

¹⁰ Verifiche di dettaglio potranno, se del caso, essere approfondite in sede di domanda di costruzione.

¹¹ Catasto del rumore stradale del Comune di Morbio Inferiore (novembre 2016) e Progetto di risanamento fonico degli assi stradali cantonali e comunali del Mendrisiotto e Basso Ceresio (febbraio 2018). Si considerano i dati TGM del Modello cantonale di traffico 2013 aggiornati allo stato 2016 e stato 2036. A titolo informativo si osserva che entrambi questi documenti non presentano un calcolo delle immissioni in corrispondenza né della casa anziani né del Municipio, in quanto TGM inferiore a 2'000 veicoli/giorno.

¹² Ipotesi che corrisponde a ca. 130 dipendenti che si recano quotidianamente al lavoro in auto (ognuno con 2 movimenti al giorno), mentre gli altri con il mezzo pubblico o altri mezzi di trasporto. Ipotesi ritenuta sostenibile, dato che corrisponde a considerare che ca. 3/4 dei dipendenti della casa anziani si recano al lavoro col mezzo privato.

Situazione futura

Lungo Via Francesco Chiesa si considerano (stato 2036):

- TGM: ca. 1'700 veicoli/giorno *(+300 veicoli/giorno rispetto a stato attuale)*
- emissioni: giorno 69.5 dB(A) *(+1.8 dB(A) rispetto a stato attuale)*

Questi dati non tengono ancora conto della realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale in sostituzione della casa anziani esistente.

Per il futuro Quartiere intergenerazionale è stato ipotizzato preliminarmente un fabbisogno di ca. 100 posti-auto (cfr. cap. 3.1). Ipotizzando una distribuzione di ca. 80 posti per la struttura medicalizzata e le attività commerciali e 20 posti-auto per le strutture abitative del quartiere, il traffico indotto futuro:

- ammonta a $80 \text{ veicoli} \times 4 \text{ mov./veicolo} + 20 \times 2 \text{ mov./veicolo} = \underline{360 \text{ veicoli/giorno}}$
- corrisponde a ca. 20 % del TGM complessivo su via Francesco Chiesa.

Conclusioni

Il traffico indotto futuro dalla nuova struttura è simile al traffico indotto dalla struttura attuale, calcolato proporzionalmente al TGM complessivo (ca. 20%).

La realizzazione della nuova struttura comporta un aumento di traffico indotto pari +100 movimenti/giorno rispetto alla situazione esistente. Il TGM sulla strada cantonale ammonterà a:

- ca. 1'700 veicoli/giorno mantenendo la struttura esistente (emissione giorno 69.5 dB(A)); oppure
- ca. 1'800 veicoli/giorno realizzando il nuovo quartiere (emissione giorno 69.8 dB(A)).

La differenza fra le emissioni corrispondenti alle due situazioni è inferiore a 1 dB(A) pertanto si può concludere che la nuova struttura non genererà immissioni foniche percettibilmente più elevate rispetto al mantenimento della struttura esistente.

5.5 NORME D'ATTUAZIONE

La variante di PP comporta la modifica di diversi articoli delle NAPP legati alle modifiche grafiche dei piani settoriali illustrati nei capitoli precedenti, ma anche alla nuova impostazione urbanistica del comparto. In particolare è necessario:

- stralciare le indicazioni relative agli interventi edilizi ammessi per la Casa di riposo esistente (art. 16 e 17 NAPP). Le regole riguardanti gli interventi edilizi nel comparto Parco San Rocco sono definite nelle disposizioni relative ai parametri edificatori della zona CP11 (art. 28 NAPP)¹³;
- introdurre, nelle disposizioni riguardanti le opere di cinta (art. 20 NAPP), il divieto di realizzare opere di cinta verso l'area stradale (via Francesco Chiesa), che potrebbe compromettere l'obiettivo di ricucitura e riqualifica urbanistica degli spazi pubblici. Quindi eventuali elementi necessari per la delimitazione del Quartiere intergenerazionale (e l'eventuale chiusura, in situazioni particolari) dovranno essere previsti in posizione arretrata rispetto agli spazi liberi di valenza pubblica;
- ridefinire la destinazione del vincolo CP11 in "Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco" (art. 27 NAPP);
- introdurre i nuovi parametri edificatori relativi alla zona CP11 (art. 28 NAPP), unitamente alle disposizioni particolari che permettono di perseguire gli obiettivi di inserimento ordinato e armonioso nel contesto del nucleo storico e degli spazi pubblici adiacenti.
- fra le disposizioni particolari della zona CP11 introdotte nell'art. 28 NAPP si segnalano:
 - la definizione delle destinazioni ammesse (non solo casa anziani medicalizzata);
 - l'introduzione del vincolo riguardante la procedura del concorso di architettura, il cui bando di concorso deve essere condiviso e avallato dal Municipio (previa convenzione);
 - la possibile demolizione dell'edificio esistente (oggi non ammessa);
 - il completamento dei parametri edificatori ai sensi della LST;
 - la conferma che l'aspetto architettonico deve essere riferito all'architettura tradizionale del nucleo (con rispetto delle disposizioni estetico-architettoniche del PP) ma che, se giustificato dal concorso di architettura, è possibile prevedere un linguaggio architettonico contemporaneo (secondo caratteristiche che scaturiranno dal concorso);
 - possibilità di costruire, a determinate condizioni, parte delle costruzioni all'interno del perimetro di rispetto del complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di S. Rocco;
 - le disposizioni relative alla sistemazione degli spazi liberi di valenza pubblica¹⁴ (superficie minima vincolante di 2'500 m²) e di carattere privato e al computo dell'area verde;
 - le precisazioni relative alla realizzazione a tappe del nuovo Quartiere intergenerazionale.

Di seguito sono illustrati i testi aggiornati degli articoli modificati (in **rosso** sono evidenziate le modifiche rispetto al testo delle NAPP in vigore). Nelle note a piè di pagina sono fornite, laddove necessario, alcune precisazioni in merito alle disposizioni proposte.

¹³ Scelta che garantisce un disciplinamento più organico e chiaro della zona CP11.

¹⁴ Le modalità di gestione di questi spazi dovranno essere definite in modo coordinato fra il Municipio e la Fondazione Parco San Rocco.

ART 16 DEFINIZIONE ED EDIFICABILITÀ

1. Il piano delle zone definisce le zone edificabili dei nuclei storici costituite dall'ingombro al suolo degli edifici principali nonché dalle zone con esclusione delle costruzioni principali e dagli spazi liberi urbani (corti).
2. Nelle zone con esclusione dell'edificazione sono ammessi unicamente piccoli ampliamenti degli edifici principali esistenti, il riattamento degli edifici secondari esistenti e la formazione di nuovi edifici secondari alla condizione che la funzione di protezione del paesaggio di questi spazi non sia compromessa.
Di regola i nuovi interventi (piccoli ampliamenti di edifici principali e nuovi edifici secondari) devono essere collocati in posizione marginale esterna ai sedimi interessati.
~~Deroghe per la formazione di nuovi edifici principali possono essere concesse unicamente all'interno della CP11 Casa di riposo San Rocco.~~
3. Per l'edificazione all'interno della zona CP11 Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco si richiamano le disposizioni di cui all'art. 28 cpv. 5.
4. Alle diverse zone di utilizzazione del PP è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART 17 DISPOSIZIONI PER EDIFICI PRINCIPALI**1. Destinazione**

- a) Gli edifici possono essere destinati all'abitazione o ad attività lavorative compatibili con la residenza. Nel loro insieme, essi devono essere destinati in primo luogo all'abitazione.
- b) La trasformazione, ovvero il cambiamento di destinazione, è ammessa.

2. Categorie d'intervento

- a) Tutela
[...]
- b) Riattamento conservativo
[...]
- c) Riattamento tradizionale
[...]
- d) Riattamento particolare
[...]

Per quanto non viene qui espressamente specificato valgono le disposizioni che seguono.

3. Demolizione e ricostruzione

- a) [...]
- b) [...]

4. Volume

- a) Sono esclusi ampliamenti di volume degli edifici classificati nella categoria "tutela" e "riattamento conservativo".
- b) Sono ammessi ampliamenti limitati in altezza per i restanti edifici, nei limiti di compatibilità con gli allineamenti storici delle gronde contigue, per la formazione di spazi abitativi nel sottotetto.

L'eventuale sopraelevazione deve comunque essere di una dimensione la più contenuta possibile compatibilmente con le esigenze di carattere funzionale.

Sopraelevazioni di dimensioni importanti sono concesse solo per gli edifici segnalati con un asterisco giallo nel modello urbanistico nei limiti fissati nelle rispettive schede analitico-normative.

- c) Sono pure ammessi ampliamenti orizzontali limitati di parti di edifici nel rispetto degli allineamenti storici tradizionali, alla condizione che gli stessi formino una composizione architettonica d'assieme di qualità e che siano salvaguardate le condizioni igienico-sanitarie degli edifici vicini ed in particolare l'insolazione. Le distanze dagli edifici vicini sono così stabilite:

- a 3 m verso edifici con aperture
- a 1.50 m verso un fondo aperto se sono eseguite aperture
- a confine verso un fondo aperto se non sono eseguite aperture
- in contiguità verso edifici senza aperture posti a confine, con l'accordo dei vicini.

~~Ampliamenti orizzontali di dimensioni importanti possono essere concessi unicamente per l'edificio principale facente parte della CP11 – Casa di riposo San Rocco.~~

5. Tetti

[...]

6. Aperture

[...]

7. Facciate ed intonaci

[...]

8. Elementi complementari

[...]

ART 20 OPERE DI CINTA

1. Le cinte esistenti sottoforma di muro devono essere mantenute.
2. La creazione di nuove cinte verso l'area pubblica è ammessa solo nella forma di muri, facciavista o intonacati, con un'altezza massima di 1.5 m.
In casi particolari, per motivi d'arredo di piazze, slarghi pubblici o nel caso di forte dislivello tra la proprietà privata e l'area pubblica, il Municipio può concedere in deroga l'utilizzo di siepi, ritenuto che l'altezza delle stesse non può superare 1 m.
3. Le cinte tra privati devono essere di tipo tradizionale con un'altezza massima di 1.5 m.
4. ~~Nella zona CP11 non sono ammesse opere di cinta a confine con via Francesco Chiesa e verso l'Oratorio di San Rocco. Eventuali opere di cinta del Quartiere intergenerazionale potranno se del caso essere realizzate in posizione arretrata rispetto agli spazi liberi di valenza pubblica. Verso gli altri confini privati sono applicabili le disposizioni dei cpv. 1, 2 e 3.~~

ART 27 AP-CP ALTRI ENTI O PRIVATI

Le AP-CP altri Enti o privati sono:

a)	la Chiesa di S. Maria dei Miracoli	(Parrocchia)	CP8	GdSII
b)	l'Oratorio di S. Rocco	(Parrocchia)	CP9	GdSII
c)	l'ex-asilo Cereghetti	(Parrocchia)	CP10	GdSII
d)	la casa di riposo San Rocco il Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco	(Privati)	CP11	GdSII

ART 28 PARAMETRI EDIFICATORI

1. *CP4 - Amministrazione comunale (sede del Municipio)*

a) Edificio

[...]

b) Spazio libero annesso

[...]

2. *CP8 - Chiesa di S. Maria dei Miracoli*

a) Edificio

[...]

b) Spazio libero annesso

[...]

3. *CP9 - Oratorio di San Rocco*

a) Edificio

[...]

b) Spazio libero annesso

[...]

4. *CP10 - ex-Asilo Cereghetti*

a) Edificio

[...]

b) Spazio libero annesso

[...]

5. *CP11 - ~~Casa di riposo San Rocco~~ Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco*

a) Destinazione

Nella zona CP11 Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- casa anziani medicalizzata;
- appartamenti per giovani anziani indipendenti;
- attività di produzione di servizi;
- attività commerciali di dimensioni contenute e artigianato locale.

b) Procedura

Il progetto per il nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco deve essere definito tramite la procedura di concorso di architettura. Il progetto del concorso di architettura dovrà perseguire un disegno di qualità degli spazi liberi, con scelta di materiali e arredo idonei volti a favorire la riqualifica urbanistica in relazione agli edifici e agli spazi pubblici adiacenti.

Il bando del concorso di architettura deve essere condiviso e avallato dal Municipio di Morbio Inferiore, come stabilito dalla convenzione vincolante¹⁵ allegata alle presenti NAPR.

c) Edifici

Categoria d'intervento e parametri edilizi

~~riattamento particolare~~

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovi edifici sostitutivi, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi¹⁶:

Indice di sfruttamento	1.0
Indice di occupazione	30%
Area verde complessiva minima	40%
Distanza dal confine ¹⁷	5.00 m
Altezza massima	15.00 m alla gronda 17.00 m al colmo

Parte della nuova costruzione può essere edificata all'interno del perimetro di rispetto del complesso del Santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di S. Rocco indicato nel piano del paesaggio, a condizione che essa non comprometta la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale (Oratorio di San Rocco). Si richiamano i disposti di cui all'art. 9.

Disposizioni di carattere estetico-architettonico

In generale	l'aspetto architettonico deve essere riferito all'architettura tradizionale del nucleo. È possibile prevedere un linguaggio architettonico contemporaneo, i cui margini di manovra dovranno essere definiti dal bando di concorso di architettura.
In particolare	Nel caso di un'architettura tradizionale del nucleo devono essere rispettate le prescrizioni di carattere estetico-architettoniche definite agli art. 17 cpv. 5-6-7-8 NAPR (tetti-aperture-facciate-elementi complementari).

¹⁵ La convenzione sarà stipulata tra le parti prima dell'adozione in Consiglio comunale.

¹⁶ Si confermano i principali parametri edificatori in vigore (i.e., distanza da confine, altezza alla gronda), completati con gli altri parametri edificatori minimi richiesto da LST (i.o. e area verde).

¹⁷ Si precisa che le disposizioni dell'art. 9 cpv. 2 NAPR in vigore (supplementi per edifici con lunghezza di facciate superiori ai 16 m) non si applicano ai fondi all'interno del PP e in particolare nemmeno nel caso delle costruzioni di interesse pubblico, come nel caso in esame.

Nel caso di un linguaggio architettonico contemporaneo, il bando del concorso di architettura dovrà definire almeno le tipologie, i materiali e i dettagli estetici-architettonici.

b) ~~Spazi libero annesso~~

~~Giardino ————— mantenimento del carattere naturale nuovi edifici sono ammessi se posizionati ai margini dello spazio libero~~
~~Muro ————— tutela del muro di cinta del giardino~~

d) Spazi liberi

Di valenza pubblica il progetto deve comprendere un'area di spazi liberi di valenza pubblica¹⁸ a contatto di via Francesco Chiesa, con una superficie minima di 2'500 m². La forma di questi spazi liberi dovrà essere definita secondo quanto scaturirà dal concorso di architettura. La sistemazione di questa superficie, da prevedere prevalentemente a verde, dovrà evitare nella misura massima possibile dislivelli rispetto alle quote stradali, perseguendo l'obiettivo di continuità verso gli spazi pubblici esistenti.

In questi spazi non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Sono ammesse esclusivamente costruzioni completamente sotterranee, a condizione che non compromettano il carattere degli spazi liberi e gli obiettivi qualitativi perseguiti.

Questi spazi devono essere concepiti in modo unitario ed essere arredati con alberature idonee, nonché con elementi d'arredo urbano (specchi d'acqua, fontane, panchine, ecc.).

La realizzazione di posteggi in superficie è autorizzata in quantità limitata secondo i disposti dell'art. 28 cpv. 5 lett. d. e a condizione che siano integrati nel disegno degli spazi liberi.

Di carattere privato si tratta degli altri spazi non costruiti all'interno del Quartiere intergenerazionale, da arredare prevalentemente a verde, con possibilità di gestire il "verde produttivo". All'interno di questi spazi liberi sono ammesse costruzioni di dimensioni contenute, di carattere accessorio e didattico per i residenti del quartiere. Sono ammesse pavimentazioni per la formazione di camminamenti e degli spazi adibiti a piazza.

Opere di cinta valgono le disposizioni di cui all'art. 20 cpv. 4 NAPP.

Area verde Nel computo della percentuale di area verde complessiva di cui al cpv. b):

- possono essere computate le superfici sistemate a verde sia degli spazi liberi di valenza pubblica, sia degli spazi liberi di carattere privato;

¹⁸ La forma di questi spazi liberi dovrà essere definita in sede di progetto, segnatamente nell'ambito del concorso d'architettura.

- non possono essere computate le superfici sistemate a verde sui tetti.

e) Posteggi e accessi

Posteggi	per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati fanno stato gli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg. RLST. I posteggi devono essere realizzati in autorimessa sotterranea. Eccezioni in superficie sono ammesse per posteggi di servizio a durata limitata (massimo 20% dei posteggi complessivi, ma non oltre 20 stalli).
Accesso	l'ubicazione dell'accesso all'autorimessa e degli eventuali posteggi in superficie deve garantire la sicurezza di tutti gli utenti veicolari e pedonali e non deve compromettere gli obiettivi qualitativi perseguiti negli spazi liberi di valenza pubblica.

f) Realizzazione a tappe

Il Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore può essere realizzato a tappe, tenendo conto delle esigenze di mantenimento e di sostituzione della casa anziani medicalizzata.

I parametri edificatori di cui al cpv. b) devono essere rispettati nella situazione finale, ossia dopo l'avvenuta demolizione dell'edificio esistente e costruzione dei nuovi edifici sostitutivi. Nelle fasi intermedie, possono essere superati, laddove funzionale ad un razionale programma di realizzazione/sostituzione.

Nella procedura di rilascio della licenza edilizia, dovranno essere definite le tempistiche delle diverse tappe realizzative, comprese quelle inerenti allo smantellamento dell'edificio esistente. Le tempistiche approvate con il rilascio della licenza edilizia hanno carattere vincolante.

5.6 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST.

Lo scopo del Programma di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti;
- il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

Nel caso della variante di PP in oggetto si osserva che:

- già oggi il comparto che ospita la Casa di riposo San Rocco è incluso in zona edificabile ed è completamente urbanizzato;
- la modifica dei parametri edificatori (NAPP) proposta con la presente variante di PP non richiede la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere esistenti per garantire l'edificabilità di questi fondi e non comporta un aumento della contenibilità rispetto al PR in vigore (cfr. cap. 7.3).

Pertanto per la presente variante di PP non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.

5.7 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR.

La presente variante di PRR non richiede la realizzazione di nuove opere pubbliche, nella misura in cui:

- il comparto è già completamente urbanizzato;
- i costi legati alla realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore, compresa la realizzazione degli spazi esterni di valenza pubblica, sono interamente assunti dai privati (Fondazione Parco San Rocco, con eventuali sussidi cantonali).

In conclusione la presente variante di PP non comporta nuovi costi a carico del Comune di Morbio Inferiore. Non è quindi necessario aggiornare il programma di realizzazione.

6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante di PP sono considerati i seguenti interessi pubblici, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- realizzazione, in sostituzione dell'attuale Casa di riposo, di un nuovo Quartiere intergenerazionale il cui interesse pubblico è perseguito tramite:
 - il mantenimento dei posti letto necessari della Casa per anziani per rispondere ai bisogni a scala intercomunale;
 - la messa a disposizione di infrastrutture moderne che permettono di migliorare la qualità di vita degli ospiti, le condizioni generali nelle quali opera il personale infermieristico e sanitario, conformandosi alle nuove direttive cantonali riguardo i criteri costruttivi minimi per le case anziani;
 - un'edificazione che favorisce la condivisione degli spazi, le relazioni sociali e le interazioni intergenerazionali;
 - una coordinazione intercomunale a livello della Rete Parco San Rocco (Morbio Inferiore, Vacallo e Coldrerio);
- riqualifica urbanistica volta a migliorare la relazione con edifici e spazi liberi d'interesse pubblico adiacenti, quali il Municipio e l'Oratorio di San Rocco, e più in generale, con il contesto del nucleo storico.
- Perseguimento dell'obiettivo di qualità del costruito e di inserimento armonioso della nuova edificazione nel contesto del nucleo storico circostante.

La realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore, la cui qualità progettuale è perseguita tramite una futura procedura di concorso, persegue un interesse pubblico e s'iscrive nella nuova pianificazione anziani 2030 promossa dal Cantone. Come indicato, non vi sono altri interessi, specialmente privati, contrapposti.

Si sottolinea che, conformemente all'art. 2 cpv. 2 lett. b dell'OAT, diverse varianti (soluzioni alternative), quali il riattamento o l'ampliamento verticale dell'edificio esistente, sono state prese in conto e debitamente esaminate nell'ambito degli studi di fattibilità che hanno preceduto il presente studio.

In sintesi, si ritiene dunque che la presente variante di PP ponderi opportunamente gli interessi e che l'aggiornamento del PP possa essere effettuato come da presente documento.

7 VERIFICHE GENERALI

7.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

La presente variante di PP fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

- **Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)**

La LPT ha stabilito il principio che la zona edificabile esistente non possa essere ampliata. Infatti secondo le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, entrate in vigore il 1° maggio 2014, nuovi azzonamenti erano ammessi unicamente se compensati contemporaneamente da un dezonamento di pari superficie. Trascorso questo termine, il 1° maggio 2019 la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche delle schede R1-R6-R10 del PD, non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie.

La variante risponde a questi principi dal momento che non è previsto nessun aumento di zona edificabile.

- **Legge sullo sviluppo territoriale (LST)**

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo l'obbligo d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato.

La presente variante di PP tiene conto di questi disposti introducendo vincoli a favore del paesaggio, quali ad esempio un'area verde minima del 40% e un vincolo di spazi liberi particolari da realizzare secondo criteri che favoriscono una riqualifica urbanistica. Più in generale, il ricorso a una procedura di concorso d'architettura ambisce chiaramente all'elaborazione di un progetto qualitativo che persegua il principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio.

La LST, impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- l'organizzazione dei geodati in modo da produrre la stampa di piano delle zone e piano dell'urbanizzazione;
- l'allestimento del regolamento edilizio, in sostituzione delle norme d'attuazione.

Nel caso in esame si tratta di una variante di PP puntuale, pertanto al fine di garantire la congruenza fra piani e disposizioni normative, essa è elaborata nella forma di PP vigente (LALPT). I vincoli oggetto di variante di PP sono comunque inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

Nell'ambito dell'adeguamento generale del PR alla LST (procedura distinta in corso), il comparto del PP Nuclei storici di Morbio e Ligrignano non è stato trattato. L'adeguamento del PP alla LST potrà essere effettuato successivamente, nell'ambito di una procedura separata.

7.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

La presente variante non crea conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini in quanto ha influenza unicamente all'interno del territorio di Morbio Inferiore e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni.

Dal punto di vista istituzionale e organizzativo, si sottolinea che la realizzazione del Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore (oggetto della presente variante di PP), s'iscrive nel programma della Rete Parco San Rocco, la quale coordina gli sviluppi e i bisogni a scala intercomunale (Morbio Inferiore, Coldrerio e Vacallo).

7.3 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ

Il comparto oggetto della presente variante, trattandosi di una costruzione d'interesse pubblico CP11 non è stata considerata nel compendio dello stato dell'urbanizzazione allestito nel 2015 e nel calcolo della contenibilità.

In ogni caso si osserva che la presente variante non comporta alcun ampliamento di superficie edificabile e di quantità edificatorie rispetto al PP in vigore quindi di principio non comporta modifiche alla contenibilità di PP in vigore.

Se diversamente richiesto dal Dipartimento del territorio, questi dati potranno essere verificati e aggiornati quando si procederà, in procedura separata, alla verifica del dimensionamento delle zone edificabili dell'intero PR, secondo le richieste della scheda R6 di PD, che sarà presumibilmente approvata nel corso del 2020.

7.4 PRELIEVO DEL PLUS VALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

La presente variante di PRP non prevede alcun ampliamento di superficie edificabile, né di aumento delle quantità edificatorie, pertanto la variante non comporta alcun contributo di plusvalore.

7.5 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PP non comporta aumenti di zona edificabile, ma unicamente una modifica dei contenuti ammessi all'interno del comparto. Dunque non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Per quello che riguarda il traffico indotto dalla realizzazione della nuova struttura, si richiamano le considerazioni fatte al capitolo 5.4.2

8 CONCLUSIONE

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PP proposta. Quest'ultima è volta a consentire la demolizione e la ricostruzione della Casa di riposo San Rocco (nuovo Quartiere intergenerazionale), permettendo una ricucitura e una riqualifica urbanistica degli spazi liberi tra l'attuale Casa di riposo e il Municipio; all'entrata del nucleo.

Il presente documento rappresenta il piano di indirizzo della variante di PP.

Coerentemente alla procedura stabilita dagli art. 25-33 LST, questo documento è trasmesso al Dipartimento del territorio per esame preliminare.