



All'onorando
Consiglio comunale
6834 Morbio Inferiore

Mun/av

6834 Morbio Inferiore, 7 marzo 2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2022

Oggetto: Adozione della variante di Piano regolatore particolareggiato del nucleo storico per la realizzazione del Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio il Municipio chiede l'esame e l'adozione della variante di Piano regolatore particolareggiato del nucleo storico riguardante il mappale numero 75 RFD di Morbio Inferiore, mediante la quale si creano le basi legali necessarie per la realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco.

Premessa e procedura

La Fondazione Parco San Rocco, proprietaria del mappale numero 75 RFD con la Casa di riposo San Rocco, promuove 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 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 e a Vacallo e il successivo ampliamento della Casa di riposo San Rocco a Morbio Inferiore.

A seguito di mutate situazioni riguardo ai tempi necessari per concludere le differenti procedure, la Fondazione Parco San Rocco ha deciso di abbandonare l'ipotesi di ristrutturazione / ampliamento della struttura esistente di Morbio Inferiore 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 dalla vecchia alla nuova struttura.

La decisione di realizzare una nuova edificazione sostitutiva dell'esistente non è un'opzione prevista dal Piano particolareggiato (PP) in vigore (se non giustificata da un degrado irreversibile dell'edificio), per questo si è presentata la necessità di allestire una apposita variante di PP.

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, con lo scopo 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 realizzare un progetto di qualità e la riqualifica urbanistica degli spazi pubblici tra il Municipio e la Casa per anziani, all'entrata sud del nucleo storico di Morbio Inferiore.

Le regole proposte nel rapporto di pianificazione saranno integrate nel futuro bando del concorso d'architettura del nuovo Quartiere intergenerazionale di Morbio, il quale sarà allestito da una giuria competente in cui il Comune avrà la sua rappresentanza, a garanzia della scelta del progetto che meglio si adatta al contesto paesaggistico e urbanistico, alle necessità locali ed alla funzionalità della struttura.

Il bando di concorso di architettura sarà condiviso ed avallato dal Municipio di Morbio Inferiore prima della sua pubblicazione.

Al fine di concretizzare gli accordi tra l'Esecutivo e la Fondazione Parco San Rocco viene sottoscritta dalle parti una convenzione che è parte integrante del presente messaggio e diventerà definitiva con l'adozione da parte del Legislativo e l'approvazione della variante da parte del Consiglio di Stato.

Per poter procedere con gli ulteriori passi, in vista della realizzazione di questa importante opera, è tuttavia indispensabile poter disporre di una base pianificatoria adeguata. Per questo motivo, su richiesta della Fondazione Parco San Rocco che ha assunto a proprio carico i costi della variante, il nostro Esecutivo ha dato avvio alla procedura per l'adozione della necessaria variante di piano particolareggiato.

I principali passi della procedura d'approvazione della variante di PP possono essere così riassunti:

- Il piano di indirizzo della variante di PP allestito dallo Studio Planidea SA nel settembre 2020, che tiene conto degli obiettivi della Fondazione scaturiti dallo studio di fattibilità elaborato dallo studio Comal.ch, è stato inoltrato al Dipartimento del territorio il 16 novembre 2020.
- Il Dipartimento del territorio ha rilasciato l'esame preliminare il 25 agosto 2021 e successivamente, in data 27 settembre 2021.
- Sulla base di questi documenti, si è svolta la procedura di informazione pubblica, con il pubblico deposito degli atti per il periodo di 30 giorni, dal 3 novembre al 3 dicembre 2021, con la possibilità data alla popolazione di inoltrare eventuali osservazioni. Durante questo periodo, nessuna corrispondenza da parte dei privati è stata inoltrata al Municipio.
- La variante di PP è quindi stata aggiornata sulla base delle indicazioni puntuali formulate dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare e dalle decisioni assunte dal

Municipio e condivise con la Fondazione Parco San Rocco. In particolare gli atti definitivi della variante di PP tengono conto della verifica dei posteggi pubblici al servizio del nucleo, secondo quanto richiesto dal Dipartimento del territorio in sede d'esame preliminare, elaborata dallo studio d'ingegneria Canepa-Lucchini di Lugano su mandato del Municipio.

Il seguito della procedura prevede:

- l'adozione della variante di PP da parte del Legislativo;
- dopo la crescita in giudicato della decisione del Legislativo si procederà alla pubblicazione per 30 giorni della variante di PP adottata e alla trasmissione degli atti e di eventuali ricorsi pervenuti nel periodo di pubblicazione al Consiglio di Stato per l'approvazione;
- la variante entrerà in vigore solamente dopo l'approvazione del Consiglio di Stato.

Il Municipio di Morbio Inferiore ritiene che la variante proposta sia da valutare positivamente per i seguenti motivi:

1. La Fondazione intende sostituire l'attuale edificio ormai obsoleto e cresciuto in modo disordinato nel contesto urbano del nucleo storico con una nuova struttura di accoglienza per anziani, adeguata al modello per favorire le relazioni tra tutte le fasce di età, ed integrare una serie di servizi per favorire gli scambi e i contatti tra tutta la popolazione. Esempi concreti molto apprezzati dalla collettività sono già stati attuati in passato (caffetteria-pasticceria Allegra, spazi pre-asilo, agenzia postale, ecc.);
2. Grazie ad un concorso di architettura è possibile favorire un'adeguata ricucitura e una riqualifica urbanistica della "porta sud" del nucleo storico di Morbio Inferiore, volta a migliorare la relazione con edifici e spazi liberi esistenti d'interesse pubblico, quali il Municipio e l'Oratorio di San Rocco ma anche, più in generale, con tutto il contesto del nucleo.

L'arredo di questi ampi spazi liberi dovrà essere pensato non solo dal profilo della funzionalità e della qualità urbana ma anche della sicurezza degli spostamenti dei pedoni da e per il nucleo, che attualmente presenta delle criticità con la strada cantonale: l'accesso al nuovo comparto intergenerazionale, pensato come luogo di aggregazione e socializzazione, dovrà essere aperto e libero da barriere verso la strada e interconnesso al nucleo.

3. In corrispondenza dell'autorimessa della futura struttura è possibile iscrivere un vincolo di posteggio pubblico coperto, in modo da perseguire gli obiettivi perseguiti dal PP, ovvero liberare alcuni posti auto a cielo aperto nel nucleo e concentrare il parcheggio dei veicoli in pochi punti strategici periferici, oltre che diminuire il deficit del fabbisogno evidenziato dalla verifica dei posteggi pubblici elaborata dallo studio di ingegneria Lucchini-Canepa, allegata alla presente variante di PP.

Contenuto delle varianti

Per tutti i dettagli si rimanda ai documenti indicati come allegati che costituiscono parte integrante del presente messaggio e sono consultabili anche sul sito internet del Comune (la versione cartacea resta a disposizione, su richiesta, presso la cancelleria comunale).

In estrema sintesi il mappale 75 RFD è interessato, rispetto al PP in vigore, dalle seguenti modifiche:

➤ Piano del paesaggio

- stralcio dei vincoli esistenti non coerenti con il progetto in esame;
- conferma del vincolo in vigore riguardante le zone di pericolo geologico, in prossimità del comparto boscoso in zona Sottosasso;
- adeguamento del perimetro di rispetto della Chiesa di Santa Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di San Rocco;
- indicazione del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo (ripreso dal piano AP-CP);
- indicazione di posteggio pubblico in autorimessa in corrispondenza del mappale 75 RFD.

➤ Piano delle zone

- stralcio di tutti i vincoli relativi all'edificio principale esistente;
- stralcio del vincolo riguardante la zona con esclusione dell'edificazione (che comprendeva la superficie del fondo esterna all'edificio principale esistente);
- indicazione del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo (ripreso dal piano AP-CP);
- indicazione di posteggio pubblico in autorimessa in corrispondenza del mappale 75 RFD.

➤ Piano del traffico e delle AP-CP

- conferma del vincolo CP11 su tutta la superficie del fondo, con aggiornamento della definizione del vincolo da "Casa di riposo San Rocco" a "Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco";
- stralcio dei vincoli riguardanti le alberature esistenti e di progetto lungo il confine est, non più giustificati (l'arredo con alberature sarà definito nell'ambito del concorso di architettura);
- definizione del nuovo vincolo (sovrapposto) di posteggio pubblico P13 al coperto con capacità massima teorica di 70 stalli (questo posteggio non comprende i posteggi privati del nuovo Quartiere intergenerazionale).

➤ Norme d'attuazione

- Art. 9 PP: modifica delle disposizioni relative ai beni culturali, permettendo – a determinate condizioni – la realizzazione di interventi edilizi all'interno del perimetro di rispetto del complesso del Santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di S. Rocco.

- Art. 16 e 17 NAPP: stralcio delle indicazioni relative agli interventi edilizi ammessi per la Casa di riposo esistente;
- Art. 20 NAPP: introduzione nelle disposizioni riguardanti le opere di cinta, in particolare il divieto di realizzare opere di cinta verso l'area stradale (Via Francesco Chiesa);
- Art. 24 NAPP: l'introduzione del vincolo (sovrapposto) di posteggio pubblico al coperto con capacità massima teorica di 70 stalli (esclusi i posteggi privati del nuovo Quartiere intergenerazionale).
- Art. 27 NAPP: ridefinizione della destinazione del vincolo CP11 in "Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco";
- Art. 28 NAPP: introduzione di nuovi parametri edificatori relativi alla zona CP11 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 i quali l'introduzione del vincolo riguardante la procedura del concorso di architettura, il cui bando di concorso deve essere condiviso e avallato dal Municipio (convenzione);

Con la variante di PP proposta il Municipio di Morbio Inferiore si dota di uno strumento volto 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.

Visto quanto precede, richiamato per esteso il rapporto di pianificazione della variante di PP come parte integrante del presente messaggio municipale nonché le disposizioni applicabili della LOC e della Lst, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione, invitiamo l'onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e

1. E' adottata la variante di piano regolatore particolareggiato (PP) del Comune di Morbio Inferiore, segnatamente:
 - a. la variante al Piano del paesaggio in scala 1:2'000 (Figura. N. 9 del rapporto di pianificazione);
 - b. la variante al Piano delle zone in scala 1:2'000 (Figura. N. 10);
 - c. la variante al Piano del traffico e al Piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP) in scala 1:2'000 (Figura. N. 11).
 - d. Le modifiche delle norme di attuazione (NAPP) e più precisamente degli articoli 9, 16, 17, 20, 24, 27 e 28 NAPP,
2. E' adottato il rapporto di pianificazione della variante di PP, con il relativo programma di realizzazione.
3. Gli atti delle varianti di PP sono adottati nel loro complesso.

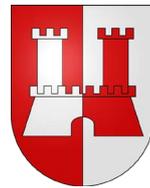
4. È approvata la convenzione tra il Comune di Morbio Inferiore e la Fondazione Parco San Rocco per la realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco (QIM).
5. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

Per il Municipio

Il Sindaco
Claudia Canova

Il Segretario
Giovanni Keller

- Allegati: - rapporto di pianificazione, versione febbraio 2022 con relativi allegati
- convenzione tra il Comune di morbio Inferiore e la Fondazione Casa San Rocco



VARIANTE PP
DEL NUCLEO STORICO

Casa anziani, Mappale 75 RFD

Febbraio 2022

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	3
1.3	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	3
1.3.1	Esame preliminare	3
1.3.2	Informazione pubblica	4
2	SITUAZIONE ATTUALE	5
3	VISIONE PER LO SVILUPPO DEL COMPARTO	7
3.1	APPROFONDIMENTI PRELIMINARI DELLA FONDAZIONE - RIASSUNTO	7
3.2	CONCETTO DI SVILUPPO E RIQUALIFICA URBANISTICA	9
3.3	GESTIONE DEI POSTEGGI	12
4	PP IN VIGORE	15
4.1	PIANO DEL PAESAGGIO	15
4.2	PIANO DELLE ZONE	16
4.3	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP	17
4.4	NORME D'ATTUAZIONE	18
5	VARIANTE DI PP	20
5.1	INTRODUZIONE	20
5.2	PIANO DEL PAESAGGIO	21
5.3	PIANO DELLE ZONE	23
5.4	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP	24
5.4.1	Posteggi al servizio della struttura	25
5.4.2	Traffico indotto dal quartiere	25
5.5	NORME D'ATTUAZIONE	27
5.6	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	35
5.7	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	35

6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	36
7	VERIFICHE GENERALI	37
7.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	37
7.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	38
7.3	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ	38
7.4	PRELIEVO DEL PLUS VALORE	38
7.5	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	38
8	CONCLUSIONE	39

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.

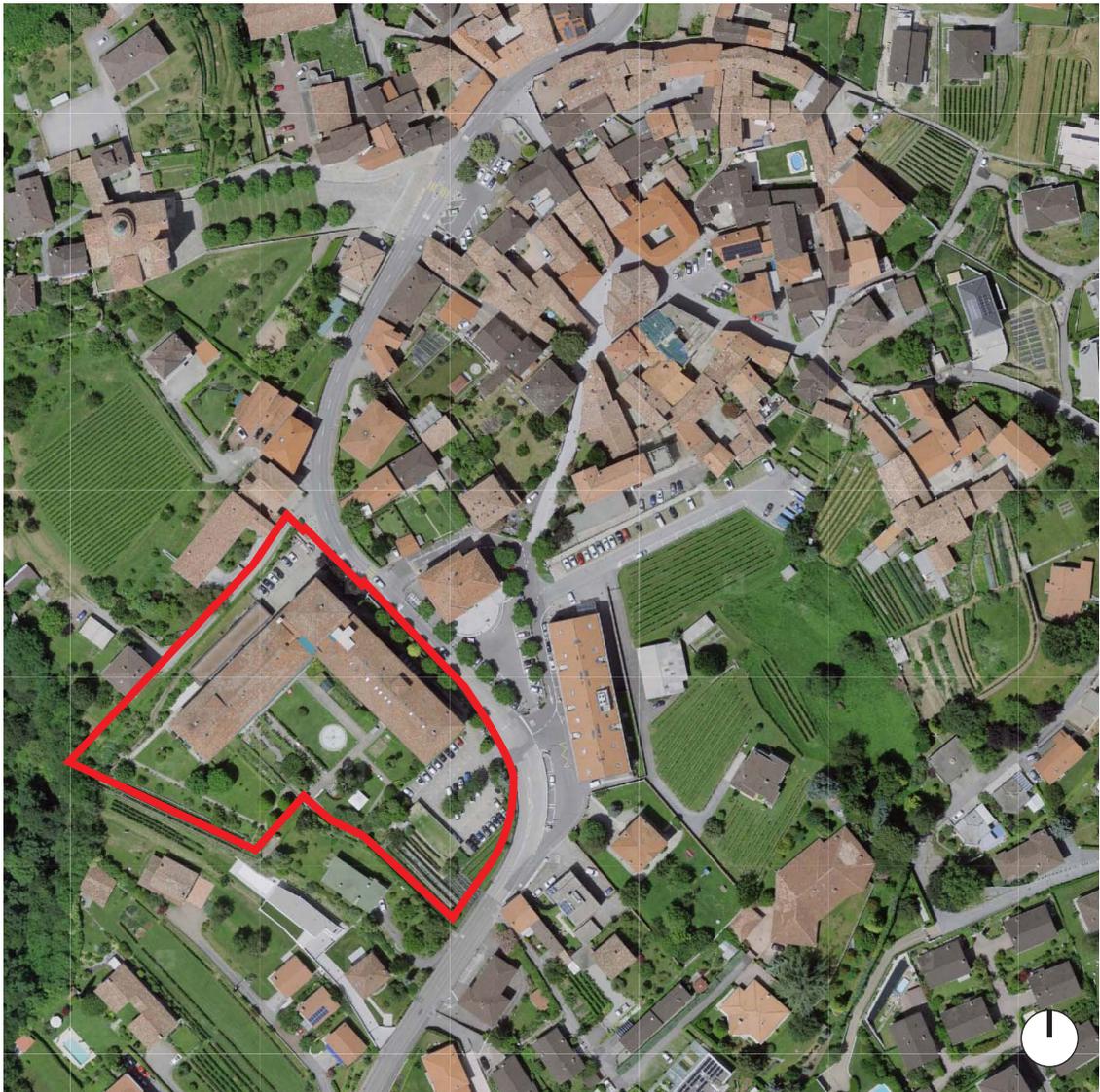
Questo nuovo concetto comporta la decisione di abbandonare l'ipotesi di ristrutturazione / ampliamento della struttura esistente e di realizzare una nuova struttura sostitutiva in grado di adempiere in modo ottimale alle esigenze moderne, fermo restando che la demolizione della struttura esistente potrà 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)³, 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)⁴.

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)⁵;
- 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).

1.3 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.3.1 ESAME PRELIMINARE

Il piano d'indirizzo è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio in data 16 novembre 2020 per esame preliminare. Il DT ha eseguito l'esame preliminare della variante di PP in data 25 agosto 2021, formulando un preavviso positivo, circostanziato da alcune indicazioni puntuali finalizzate a migliorare l'esattezza formale e il contenuto della proposta pianificatoria.

Gli aspetti sollevati dal DT possono essere così riassunti:

- **In generale:** il DT condivide pienamente gli obiettivi della variante. Il nuovo assetto proposto risulta coerente con le finalità auspiccate; 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.

³ Il 21 giugno 2021 il Gran Consiglio ha adottato un pacchetto di modifiche della LST e del relativo regolamento, le cui disposizioni sono entrate in vigore il 1° gennaio 2022.

⁴ 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).

⁵ Le nuove disposizioni della LST (entrate in vigore il 1° gennaio 2022) prevedono, ad eccezione delle revisioni di PR e delle VPR con domanda di dissodamento o compenso agricolo, il principio dell'esame preliminare facoltativo. La presente variante di PP, il cui piano di indirizzo è stato elaborato nel corso 2020, ha fatto l'oggetto dell'esame preliminare cantonale (esperito in data 25 agosto 2021).

Il DT valuta favorevolmente l'assetto urbanistico e i principi generali del futuro insediamento. A tal riguardo il DT rivolge un plauso al Municipio per aver previsto a livello pianificatorio l'obbligo del concorso di architettura per la progettazione del nuovo centro. La formulazione delle modifiche apportate alle norme trova il consenso dipartimentale. Solo alcuni punti necessitano di una particolare trattazione (vedi punti seguenti).

- **Perimetro di rispetto del bene culturale (art. 28 cpv. 5, lett. c NAPP):** il DT indica che il limite del perimetro di rispetto dei beni culturali (Santuario S. Maria e Oratorio S. Rocco) coincide con la facciata interna dell'ala nord-ovest dell'edificio esistente⁶. Il DT considera che, con la demolizione dell'edificio esistente a favore del nuovo complesso, la conferma della delimitazione del perimetro di rispetto vigente all'interno del mapp. 75 RFD risulterebbe arbitraria. Il DT ritiene che vi siano ora le condizioni affinché il perimetro di rispetto sia esteso a tutto il mapp. 75 RFD ed invita il Municipio a procedere in tal senso.
- **Spazi liberi (art. 28 cpv. 5, lett. d NAPP):** il DT condivide l'inserimento del vincolo relativo alla riserva di spazi liberi di valenza pubblica lungo via F. Chiesa, nonché i principi normativi relativi alla sistemazione di tale spazio. Il DT rileva che la norma ammette la formazione di strutture sotterranee, ma ritiene che debba essere prestata particolare attenzione al paragrafo secondo cui *"gli spazi liberi di valenza pubblica devono essere concepiti in modo unitario ed arredati con alberature idonee, nonché con elementi d'arredo urbano"*. Il DT invita il Municipio a prestare particolare attenzione a questo aspetto nell'ambito dell'allestimento del bando di concorso.
- **Posteggi:** il DT ricorda che l'eventuale possibilità di utilizzo di alcuni posteggi pubblici da parte degli utenti della nuova casa per anziani può essere presa in considerazione dal Municipio solo se supportata da valide motivazioni e se risulta dimostrata l'adeguatezza dell'offerta comunale di stalli pubblici rispetto all'effettivo fabbisogno. In particolare il DT chiede che la variante di PP integri un calcolo aggiornato del fabbisogno di posteggi pubblici al servizio del nucleo storico di Morbio Inferiore.

Le considerazioni generali e puntuali del DT, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte in allegato 1 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

1.3.2 INFORMAZIONE PUBBLICA

Per quanto concerne l'informazione pubblica, il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PP e del relativo esame preliminare per il periodo di 30 giorni, dal 3 novembre al 3 dicembre 2021.

Durante questo periodo, nessuna corrispondenza da parte dei privati è stata inoltrata al Municipio.

⁶ *Il DT precisa che questa delimitazione 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.*

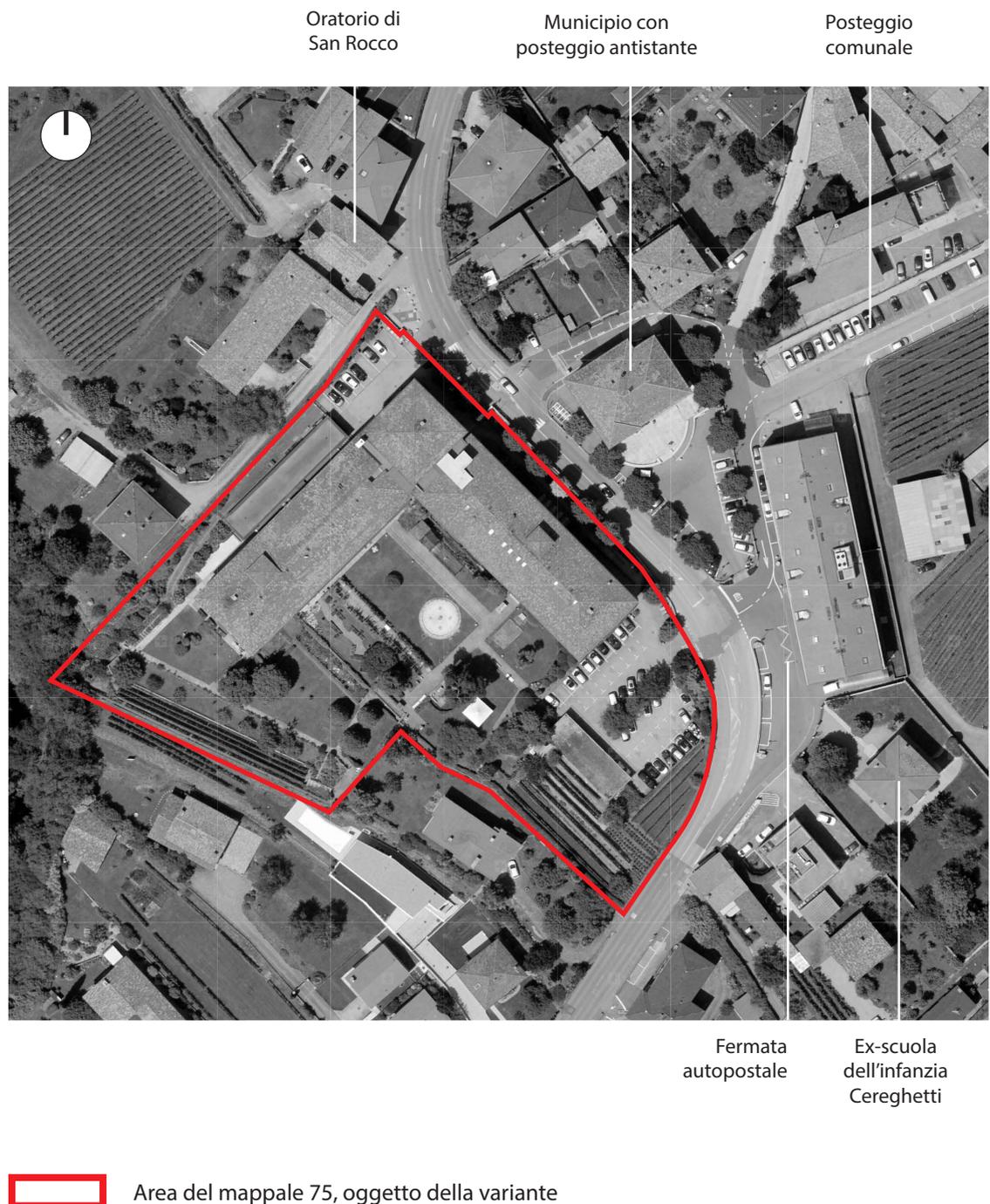
2 SITUAZIONE ATTUALE

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)



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 sé 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'oggettivo 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 demolizione⁷ 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.

⁷ 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 edilizia⁸ 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)



⁸ 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.).

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.

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 alberature⁹, 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 e le eventuali parti interraste (autorimessa, per esempio) potranno essere edificate 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 precedente¹⁰ deve essere accompagnata da criteri urbanistici che permettano di raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico.

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 accessorie¹¹ 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);

⁹ Anche nell'ottica di mitigare i cambiamenti climatici e il fenomeno delle isole di calore urbano.

¹⁰ 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.

¹¹ Costruzioni sotterranee possono di principio essere ammesse, a condizione che non pregiudichino il carattere degli spazi liberi.

- 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)*



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.

3.3 GESTIONE DEI POSTEGGI

Posteggi privati - Nuovo quartiere intergenerazionale

Per quanto concerne i posteggi privati 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.

Il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento dei posteggi privati a servizio del Quartiere intergenerazionale 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.

Nell'ambito del piano di indirizzo, era stata ipotizzata a titolo preliminare, senza approfondimenti specifici, 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 alla situazione degli ultimi anni.

Il DT, in sede di esame preliminare, ha evidenziato che questa eventualità può essere presa in considerazione solo se opportunamente giustificata e se non compromette il bilancio tra offerta e fabbisogni di posteggi del nucleo.

Dando seguito alla richiesta del DT, il Municipio ha proceduto alla verifica del fabbisogno globale di posteggi per il nucleo di Morbio Inferiore, dando incarico in tal senso allo studio Lucchini & Canepa Ingegneri di Lugano, che nel febbraio 2022 ha consegnato lo studio sui posteggi, le cui risultanze possono essere così riassunte.

Posteggi pubblici - Verifica offerta e fabbisogno di posteggi per il nucleo

Il documento dello studio Lucchini & Canepa Ingegneri di Lugano (allegato 2) è stato allestito sulla scorta delle indicazioni di metodo contenute nelle linee guida del piano dell'urbanizzazione (DT - dicembre 2014), secondo le quali il calcolo del fabbisogno dei posteggi deve considerare:

- per le destinazioni non abitative: le disposizioni indicate nel RCpp applicabili al Comune di Morbio Inferiore;
- per gli edifici abitativi: le disposizioni di PR, nella fattispecie quelle dell'art. 51 NAPR in vigore (riprese nell'art. 54 RE adottato dal CC il 15.06.2020)¹².

La metodologia adottata per il calcolo del fabbisogno degli edifici ad uso abitativo, in contesti particolari come quelli dei nuclei storici risulta spesso portare a fabbisogni sovrastimati per rapporto alle necessità reali.

Per questa ragione, analogamente a quanto già fatto in situazioni simili in altri Comuni, lo studio dei posteggi considera una verifica della plausibilità, ponderando il risultato del fabbisogno residenziale con il risultato che si ottiene ricorrendo al tasso di motorizzazione (tasso di motorizzazione * no. abitanti del nucleo).

¹² Definizione del fabbisogno privato residenziale considerando 1 P ogni 80 m² SUL, ma almeno 2 posti per ogni casa monofamiliare, rispettivamente 3 posti per ogni casa plurifamiliare (più un supplemento del 10% per gli ospiti).

Sulla base di quanto riportato in allegato 2, le risultanze scaturite dello studio sui posteggi possono essere così sintetizzate.

Situazione attuale

OFFERTA ATTUALE		FABBISOGNO ATTUALE		SALDO		
P pubblici	P Privati	Abitativi	Non abitativi		Min	Max
			Min	Max		
133	266	392	161	226	-154	-219

Situazione futura a completa saturazione del nucleo

La situazione futura si basa sulle seguenti ipotesi a completa saturazione del nucleo (realizzazione dell'insieme dei potenziali di sviluppo):

OFFERTA FUTURA		FABBISOGNO FUTURO		SALDO		
P pubblici ¹³	P Privati ¹⁴	Abitativi ¹⁵	Non abitativi ¹⁶		Min	Max
			Min	Max		
221	303	502	194	273	-172	-251

Ai fini della presente variante di PP, va considerato la situazione prevedibile che ci si può attendere nel nucleo nei prossimi 15 anni (periodo di durata per ogni modifica di PR, ma anche periodo di valutazione dello sviluppo edificatorio del Comune).

Rispetto a quanto figura nella relazione tecnica (allegato 2), a un orizzonte di 15 anni, si considera che saranno sfruttate al massimo il 30% delle potenzialità residue a pieno sfruttamento (ipotesi corrispondente ad un aumento della popolazione coerente a quanto avvenuto negli ultimi 20 anni). In particolare si considerano le seguenti ipotesi rispetto a quanto calcolato a pieno sfruttamento:

- un'offerta supplementare di posteggi privati residenziali più contenuta, pari ad 1/3 dell'offerta potenziale privata a lungo termine (13 posti-auto anziché 37);
- un'offerta supplementare di 31 posteggi privati al servizio del nuovo Quartiere intergenerazionale (ipotesi preliminare, che dovrà essere verificata in sede di procedura edilizia, di realizzazione di un nuovo posteggio con 80 posteggi in sostituzione dei 49 posteggi esistenti della Casa Anziani);
- un fabbisogno residenziale supplementare più contenuto, pari ad 1/3 del fabbisogno teorico a pieno sfruttamento del nucleo (37 posti-auto anziché 110).

¹³ L'offerta futura di posteggi pubblici comprende: P10 (conferma della capienza attuale), P11 (realizzazione del vincolo previsto a PR), P12 (conferma degli stalli esistenti), Piazza S. Antonio (conferma degli stalli esistenti), Piazzale Municipio (da riqualificare, riduzione di 20 stalli), Ex Posta (conferma degli stalli esistenti).

¹⁴ L'offerta futura di posteggi privati comprende: le NAPP in vigore non escludono la possibilità di realizzare posteggi privati nel nucleo; si ipotizza che in futuro almeno un terzo della domanda di posteggi supplementari (domanda privata residenziale) verrà soddisfatta mediante la realizzazione di ulteriori stalli privati.

¹⁵ Il fabbisogno futuro per i contenuti abitativi comprende gli edifici esistenti e ampliabili (si considera +10% della SUL attuale) e gli edifici riattabili edifici (attualmente non abitabili, ma che potrebbero diventarlo in futuro mediante progetti di riattamento; per questi edifici si considera una SUL futura sulla base dell'edificio esistente).

¹⁶ Il fabbisogno futuro per i contenuti non abitativi comprende: chiese e ristoranti (capienza futura pari alla capienza attuale), asilo (edificio vuoto al mapp. 1150 per il quale il Municipio ritiene più adeguato considerare un utilizzo futuro di tipo commerciale); Casa anziani (realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale).

Sulla base di quanto esposto, la **situazione futura all'orizzonte 15 anni** può essere così sintetizzata:

OFFERTA		FABBISOGNO			SALDO	
P pubblici	P Privati	Abitativi	Non abitativi		Min	Max
			Min	Max		
221	310	429	194	273	-92	-171

In conclusione, in base alle risultanze scaturite dallo studio sul fabbisogno globale di posteggi (allegato 2), risulta che oggi vi è un deficit tra offerta e fabbisogno di posteggi, che sarà parzialmente ridotto, in particolare grazie alla realizzazione del posteggio pubblico Vigna Campo già vincolato a PR, ma non annullato, in futuro (fra 15 anni). In particolare il deficit risultante ammonta a:

- stato attuale: tra -154 e -219 stalli
- stato futuro (a 15 anni): tra -92 e -171 stalli.

Sulla base di questo risultato si può concludere che:

- l'ipotesi iniziale di considerare la possibilità di riservare una ventina di posteggi pubblici ad uso del quartiere intergenerazionale **non è giustificata**;
- la sola realizzazione del posteggio pubblico P11 Vigna Campo permette di ridurre il deficit odierno, ma non è sufficiente a soddisfare completamente il fabbisogno complessivo del nucleo. Negli anni a venire il Comune di Morbio Inferiore è quindi chiamato ad approfondire la possibilità di realizzare ulteriori posteggi pubblici da destinare ai residenti e agli utenti del nucleo;

A tale scopo il Municipio ha discusso e approfondito con la Fondazione San Rocco la possibilità di realizzare, nell'ambito della costruzione del nuovo Quartiere intergenerazionale, degli stalli pubblici da integrare nell'autorimessa (in aggiunta ai posteggi privati del quartiere).

Conclusioni

La realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale, i cui posteggi dovranno essere realizzati in autorimessa¹⁷, offre l'opportunità di una sinergia pubblico-privato.

L'autorimessa che dovrà accogliere i posteggi privati a favore del Quartiere intergenerazionale dovrà essere dimensionata in modo tale da poter contenere un'offerta supplementare di posteggi pubblici, la cui realizzazione è giustificata dal deficit riscontrato. Sulla base di quanto approfondito da Municipio e Fondazione San Rocco, si è concordata la possibilità di realizzare un'autorimessa di due piani interrati per un'offerta complessiva di 150 stalli¹⁸ così suddivisi:

- 80 stalli privati destinati al Nuovo quartiere intergenerazionale (offerta che sarà verificata in sede di domanda di costruzione)
- 70 stalli pubblici (il vincolo è inserito nella presente variante pianificatoria)

Le modalità di realizzazione, di finanziamento, di gestione e di diritto fondiario, saranno definite tramite un'apposita convenzione, successivamente alla scelta del progetto vincitore del concorso di architettura.

¹⁷ Eventuali posteggi esterni, se necessari, potranno essere realizzati in numero contenuto (vedi cap. 5.4.1).

¹⁸ La realizzazione di un terzo livello interrato risulterebbe troppo onerosa ed economicamente non sostenibile. Rispettivamente, la realizzazione di un piano con un ingombro superiore (per consentire per esempio per 90 o 100 posteggi) avrebbe un impatto eccessivo sul fondo e sulle sistemazioni esterne (per le quali si persegue un'elevata qualità paesaggistica legata al contesto di nucleo).

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)



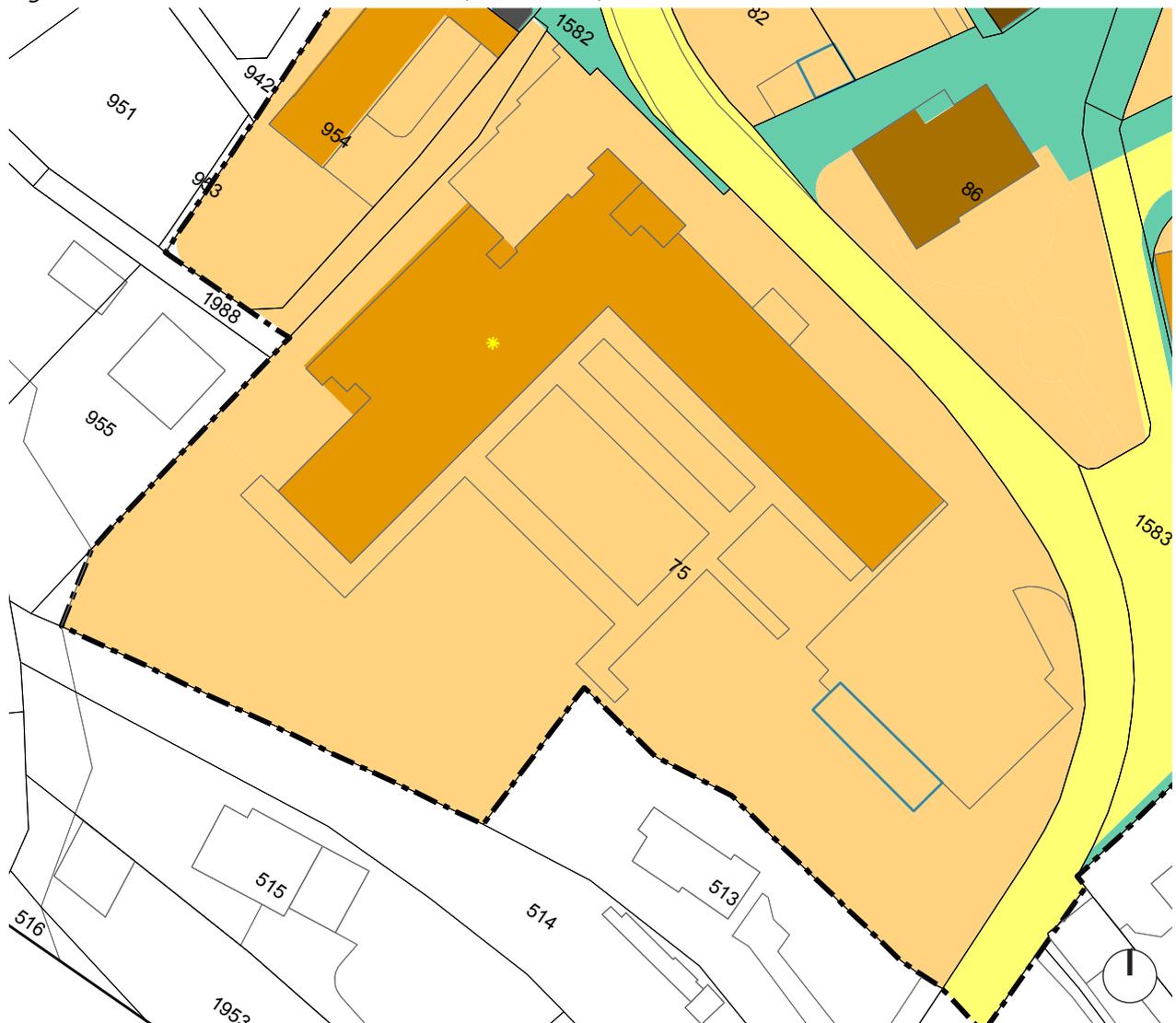
4.2 PIANO DELLE ZONE

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

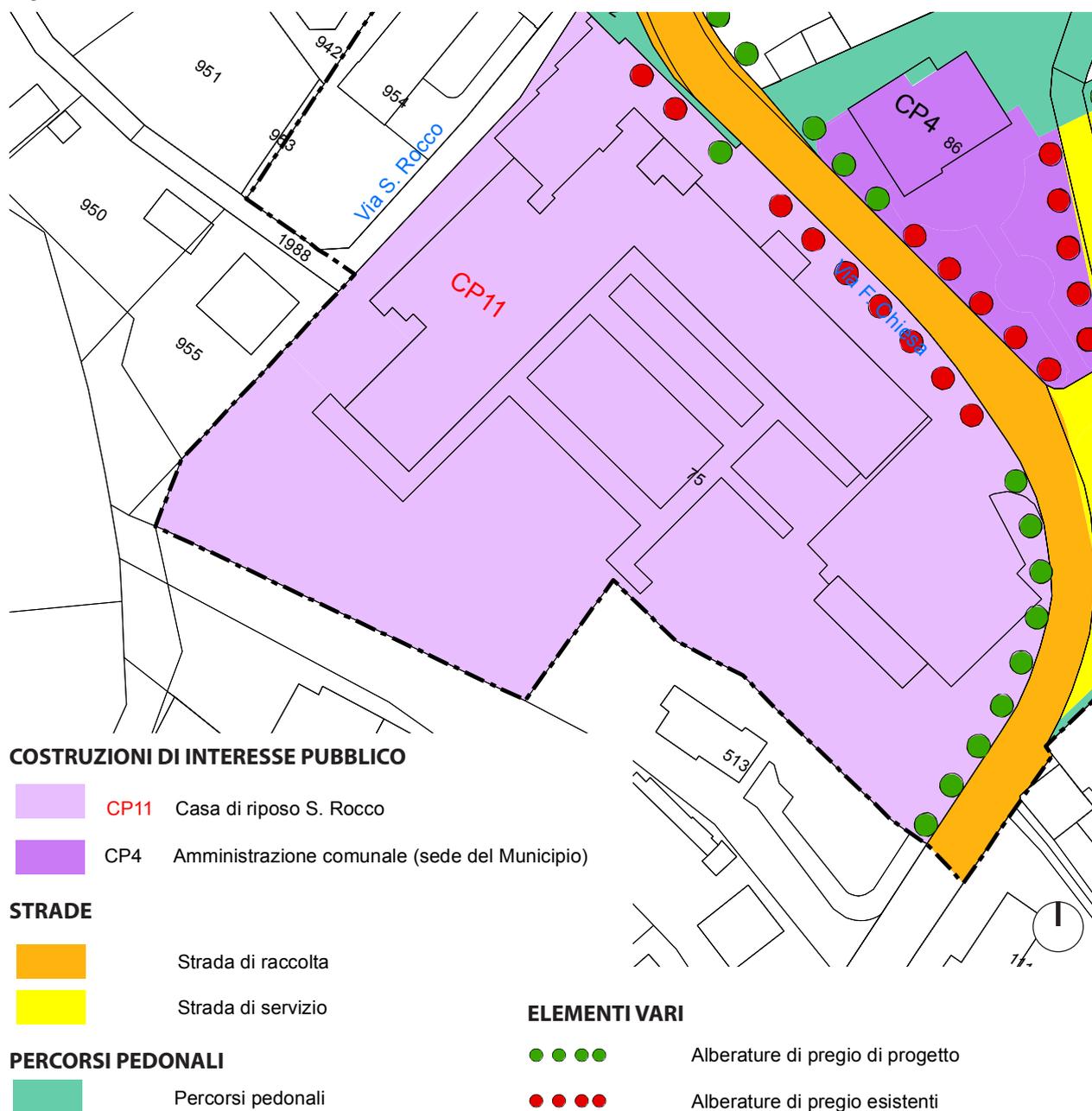
Il mappale 75 RFD è interessato dai seguenti elementi del piano delle AP-CP in vigore:

- 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 9 Beni culturali
 Il cpv. 1 lett a istituisce il perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC del bene culturale di interesse cantonale "Complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli e oratorio di S. Rocco".
 Il cpv. 2 lett. b decreta che *"entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali"*.
- Art 16 NAPP 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 NAPP 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. 24 Posteggi pubblici
 Identifica le aree (tre) destinate a posteggi pubblici, con relative capacità massime teoriche.
- Art. 27 NAPP AP-CP (altri Enti o privati)
 Il cpv. d) identifica il vincolo della Casa di riposo San Rocco (CP11)
- Art. 28 NAPP 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 PP 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 (la cui estensione del perimetro di rispetto è adattata), e più in generale con il contesto del nucleo storico.

Infine, la presente variante di PP introduce il vincolo di posteggio pubblico interrato (da realizzare nella futura autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale, la cui ubicazione sarà definita nell'ambito del concorso di architettura).

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 del vincolo di zone di pericolo geologico, a prossimità del comparto boscoso in zona Sottosasso;
- adeguamento del perimetro di rispetto del santuario di S. Maria dei miracoli e dell'oratorio di San Rocco.

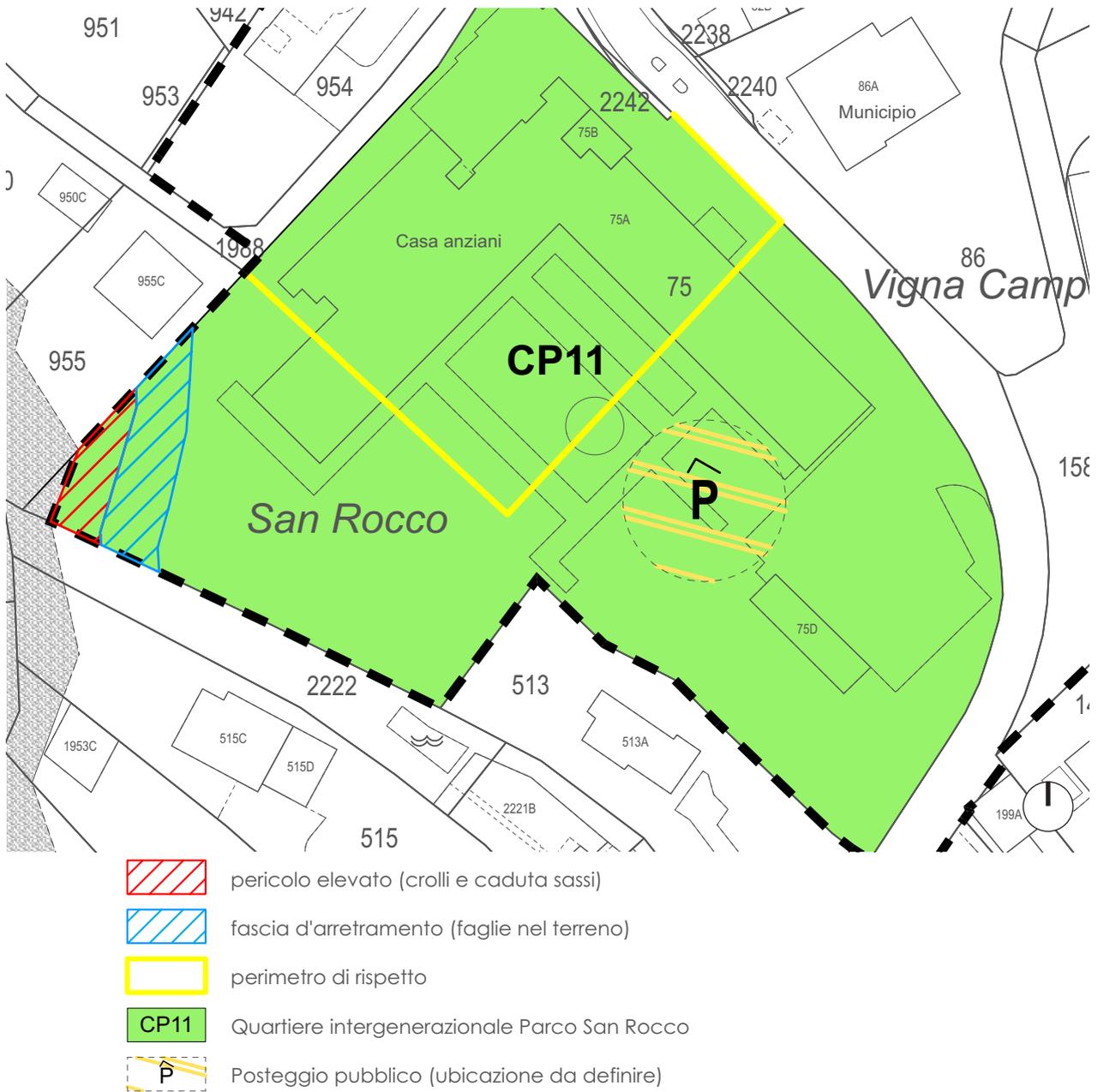
La delimitazione attuale, che coincide con la facciata interna dell'ala nord-ovest dell'edificio esistente, è legata – come precisato dal DT – all'attuale composizione volumetrica dell'edificio. A seguito della demolizione dell'attuale edificio, il perimetro di rispetto in vigore risulterebbe arbitrario. Ugualmente, l'estensione del perimetro di rispetto all'insieme del mappale risulterebbe arbitraria, in quanto non vi è alcuna relazione tra la forma del mappale (arbitraria e legata ad aspetti fondiari) e la forma del perimetro di rispetto.

Per questa ragione, il Municipio ha ritenuto giustificato adeguare il perimetro di rispetto integrando solo la porzione del mapp. 75 RFD che effettivamente si relaziona al bene culturale, ovvero una fascia di ca. 55 m dal limite di proprietà (ca. 70 m dal bene culturale) fino all'altezza del Municipio.

Infine, a livello normativo, si ammette la possibilità di realizzare parte della nuova costruzione e delle parti interrante 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;

- 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%).
- indicazione di posteggio pubblico in autorimessa in corrispondenza del mapp. 75 RFD, vedi piano del traffico al cap. 5.4.

Figura 9 VARIANTE DI PP MAPPALE 75 RFD - Piano del paesaggio (scala 1:1'000)

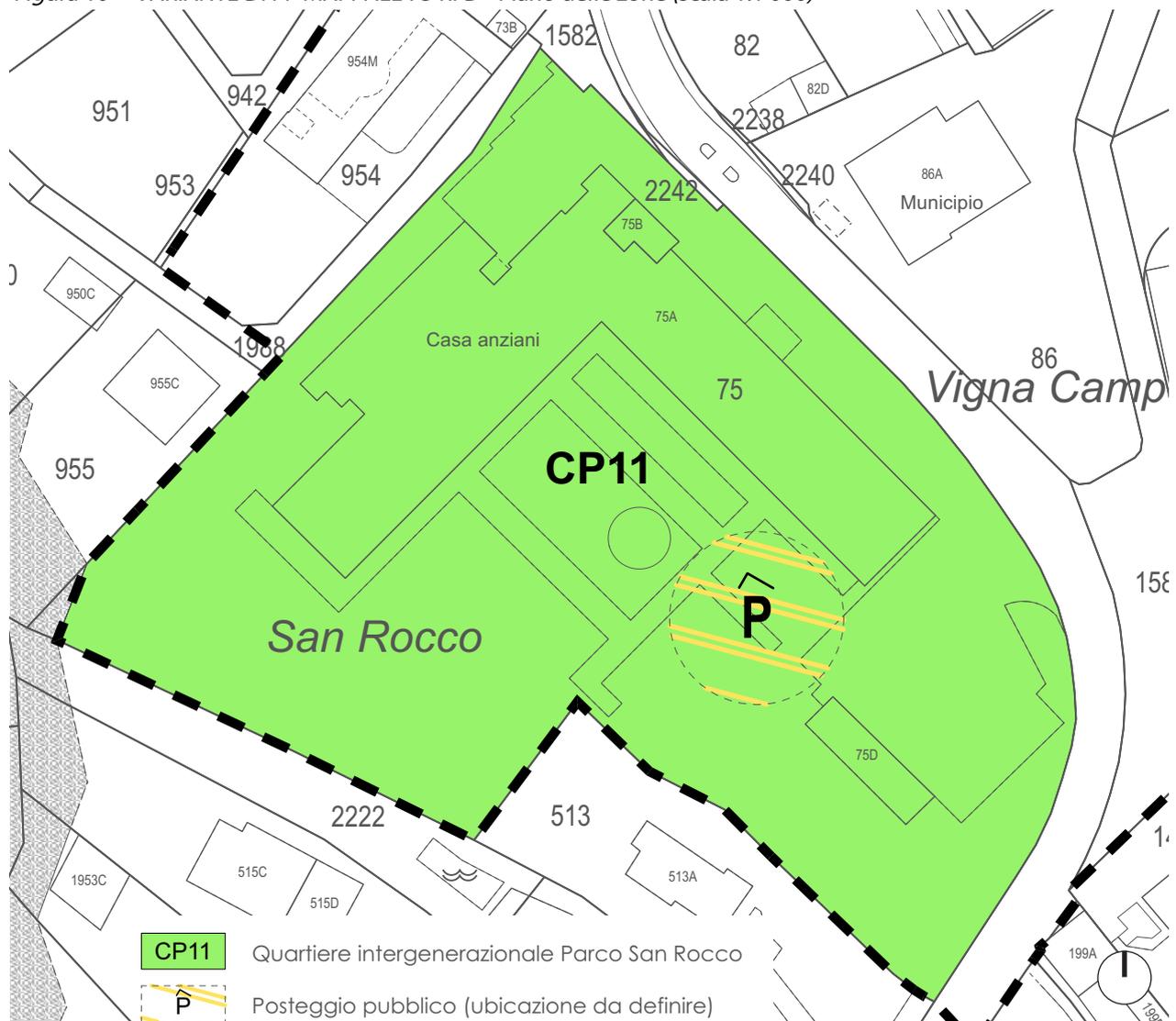


5.3 PIANO DELLE ZONE

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.
- indicazione di posteggio pubblico in autorimessa in corrispondenza del mapp. 75 RFD, vedi piano del traffico al cap. 5.4.

Figura 10 VARIANTE DI PP MAPPALE 75 RFD - Piano delle zone (scala 1:1'000)



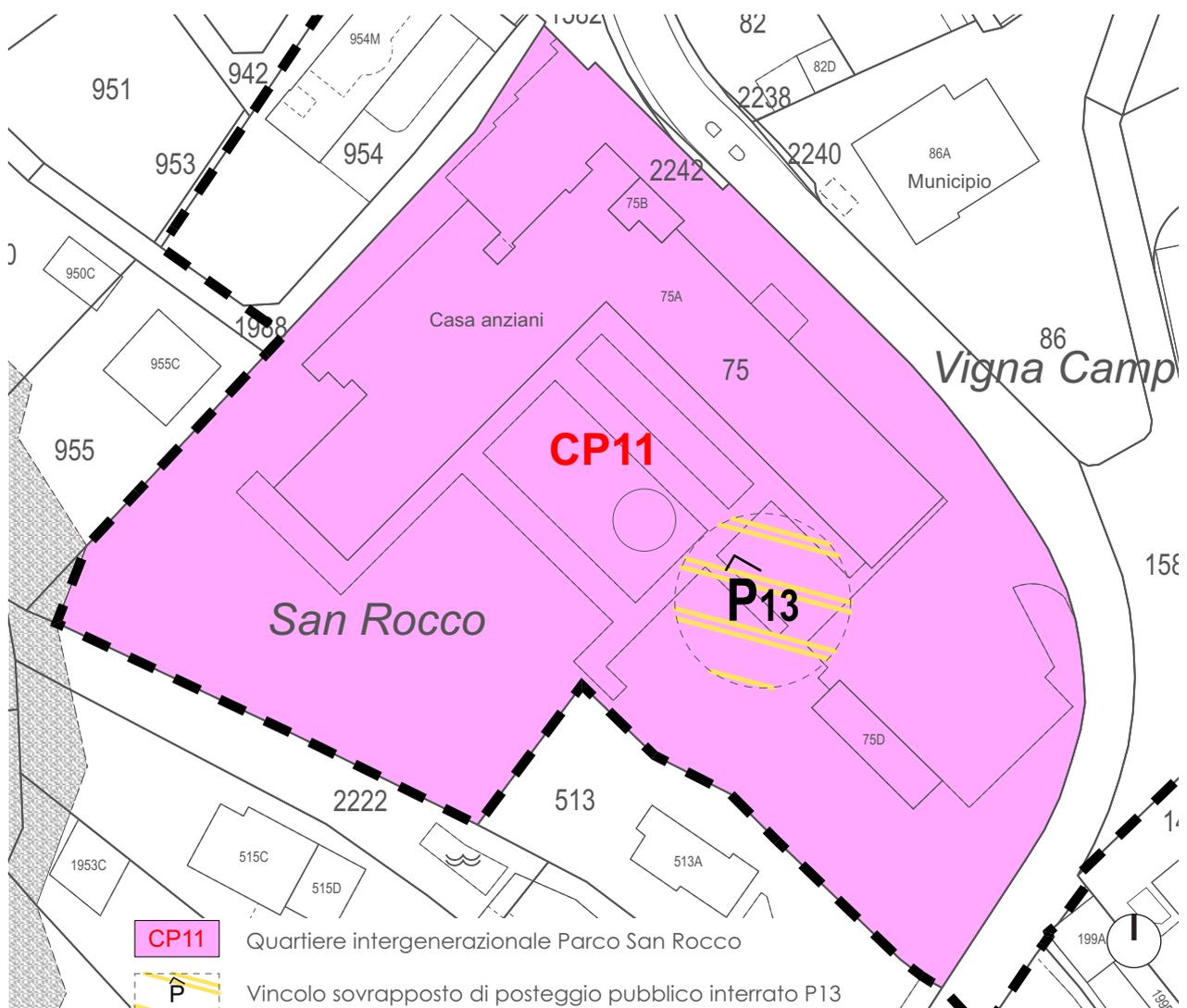
5.4 PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP-CP

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).
- la definizione del nuovo vincolo (sovrapposto) di posteggio pubblico al coperto con capacità massima teorica di 70 stalli. L'ubicazione di quest'ultimo, da realizzare nell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale, sarà definita nell'ambito del futuro concorso di architettura. L'istituzione di questo vincolo è giustificata dalla situazione deficitaria in materia di posteggi pubblici a servizio del nucleo (vedi cap. 3.3 e allegato 2).

Il presente vincolo di posteggio pubblico non comprende i posteggi privati che dovranno essere realizzati dal nuovo Quartiere intergenerazionale.

Figura 11 VARIANTE DI PP MAPPALE 75 RFD - Piano del traffico e piano delle AP-CP (scala 1:1'000)



5.4.1 POSTEGGI AL SERVIZIO DELLA STRUTTURA

Per quanto concerne il fabbisogno 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. 3.3), 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 3.3, 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 esistente¹⁹.

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 cantonali²⁰.

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 posteggio²¹.

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.

¹⁹ Verifiche di dettaglio potranno, se del caso, essere approfondite in sede di domanda di costruzione.

²⁰ 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.

²¹ 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. 3.3). 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)²²;
- 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 (estensione del perimetro di rispetto adeguata in modo da includere la porzione del mapp. 75 RFD che effettivamente si relaziona al bene culturale). A livello normativo, tale possibilità è introdotta anche nell'art. 9 relativo ai Beni culturali;
 - le disposizioni relative alla sistemazione degli spazi liberi di valenza pubblica²³ (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.
- introdurre il vincolo (sovrapposto) di posteggio pubblico al coperto con capacità massima teorica di 70 stalli. L'ubicazione di quest'ultimo, da realizzare nell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale, sarà definita nell'ambito del futuro concorso di architettura.

²² Scelta che garantisce un disciplinamento più organico e chiaro della zona CP11.

²³ Le modalità di gestione di questi spazi dovranno essere definite in modo coordinato fra il Municipio e la Fondazione Parco San Rocco.

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 pié di pagina sono fornite, laddove necessario, alcune precisazioni in merito alle disposizioni proposte.

ART 9 BENI CULTURALI

1. Istituzione della protezione
[...]
2. Effetti della protezione
 - a) Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
 - b) Entro il perimetro di rispetto **del complesso del Santuario di S. Maria dei Miracoli e dell'Oratorio di S. Rocco, è ammessa l'edificazione di parte della nuova costruzione, nonché tutte le parti interrato, del nuovo Quartiere intergenerazionale a condizione che non ~~sono~~ ammissibili interventi suscettibili di compromettere la sia compromessa** la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
 - c) Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.

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 24 POSTEGGI PUBBLICI²⁴

1. Sono previste ~~3-4~~ aree riservate a parcheggi: il primo (P10) a nord, il secondo (P11) a sud ~~ed~~, il terzo (P12) in posizione centrale nel nucleo ~~ed il quarto (P13) all'interno del comparto destinato alla realizzazione del Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco.~~
2. I posteggi pubblici P10 e P11 e ~~P13~~ sono previsti nella forma di autosili interrati, mentre il P12 è un posteggio in superficie.
3. Le capacità delle aree di posteggio sono così stabilite:
 - P10 [...]
 - P11 [...]
 - P12 [...]
 - ~~P13 [...]~~ coperti 70 P (da realizzare all'interno dell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco)

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 |

²⁴ La numerazione dei posteggi nelle NAPP in vigore è errata ed è stata aggiornata per essere coerente con i piani (modifica di carattere formale).

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 vincolante stipulata tra le parti.

c) EdificiCategoria 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 edilizi²⁵:

Indice di sfruttamento	1.0
Indice di occupazione	30%
Area verde complessiva minima	40%
Distanza dal confine ²⁶	5.00 m
Altezza massima	15.00 m alla gronda 17.00 m al colmo

Parte della nuova costruzione, nonché tutte le parti interrato, 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). 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

²⁵ 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).

²⁶ 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.

d) Spazi liberi

Di valenza pubblica	<p>il progetto deve comprendere un'area di spazi liberi di valenza pubblica²⁷ 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.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p>
Di carattere privato	<p>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.</p>
Opere di cinta	<p>valgono le disposizioni di cui all'art. 20 cpv. 4 NAPP.</p>
Area verde	<p>Nel computo della percentuale di area verde complessiva di cui al cpv. b):</p> <ul style="list-style-type: none">- possono essere computate le superfici sistemate a verde sia degli spazi liberi di valenza pubblica, sia degli spazi liberi di carattere privato;- non possono essere computate le superfici sistemate a verde sui tetti.

e) Posteggi e accessi

Posteggi	<p>per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati fanno stato gli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg. RLST.</p>
----------	--

²⁷ La forma di questi spazi liberi dovrà essere definita in sede di progetto, segnatamente nell'ambito del concorso d'architettura.

I posteggi devono essere realizzati in autorimessa sotterranea. Eccezioni in superficie sono ammesse per posteggi di servizio a durata limitata (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.

La realizzazione dell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale, che include il parcheggio pubblico al coperto, dovrà preferibilmente effettuarsi contemporaneamente fra pubblico e privato, così da poter ottimizzare le sinergie.

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 induce dei nuovi costi a carico del Privato (Fondazione Parco San Rocco) e del Comune. 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).

Di seguito sono quantificati unicamente i nuovi costi generati dalla variante di PP a carico del Comune.

Tabella 1 Investimenti variante di PP

DESCRIZIONE	COSTO
Costi a carico del Comune	
Realizzazione, in corrispondenza dell'autorimessa del nuovo quartiere intergenerazionale, del posteggio pubblico interrato P13 (capacità teorica 70 stalli)	ca. 2.8 mio

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);
- Riqualfica 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.
- Riduzione, mediante istituzione del nuovo vincolo di posteggio pubblico interrato, del deficit di posteggi pubblici a servizio del nucleo di Morbio Inferiore (vedi cap. 3.3 e allegato 2).
- Tutela del bene culturale di interesse cantonale "Complesso del santuario di S. Maria dei Miracoli e oratorio di S. Rocco". Il relativo perimetro di rispetto è adeguato in modo da includere la porzione del mapp. 75 RFD che effettivamente si relaziona al bene culturale (vedi cap. 5.2), 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.

La realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale di Morbio Inferiore, la cui qualità progettuale è perseguita tramite una futura procedura di concorso, congiuntamente alla realizzazione del posteggio pubblico (nell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale), 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. Le norme transitorie di cui sopra cesseranno di esercitare i loro effetti a livello cantonale solo al momento dell'approvazione federale delle schede di PD²⁸.

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.

²⁸ *Il Gran Consiglio, in data 21 giugno 2021, ha evaso tutti i ricorsi interposti contro tali schede, apportando alla scheda R6 alcune modifiche puntuali. Le decisioni sui ricorsi non sono state contestate e pertanto, con la loro crescita in giudicato, le schede di PD sono entrate in vigore. Le schede sono attualmente in fase d'approvazione presso il Consiglio federale.*

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

La presente variante non comporta alcun ampliamento di superficie edificabile e di quantità edificatorie rispetto al PP in vigore quindi non comporta modifiche alla contenibilità di PP in vigore.

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 PP 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.

Questa variante segue la procedura prevista dalla LST:

- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

ALLEGATO 1

SINTESI E COMMENTO DELL'ESAME PRELIMINARE.

Settembre 2021 (aggiornato gennaio 2022)

Considerazioni generali

Il piano d'indirizzo è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio in data 16 novembre 2020 per esame preliminare. Il DT ha eseguito l'esame preliminare della variante di PP in data 25 agosto 2021, formulando un preavviso positivo, circostanziato da alcune indicazioni puntuali finalizzate a migliorare l'esattezza formale e il contenuto della proposta pianificatoria.

Di seguito sono riassunte le principali considerazioni espresse dal DT nell'esame preliminare del 25 agosto 2021, unitamente alle relative decisioni del Municipio.

Considerazioni generali	
<p>Il DT condivide pienamente gli obiettivi della variante: il nuovo assetto proposto risulta coerente con le finalità auspiccate; 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.</p> <p>Il DT valuta favorevolmente l'assetto urbanistico e i principi generali del futuro insediamento. A tal riguardo il DT rivolge un plauso al Municipio per aver previsto a livello pianificatorio l'obbligo del concorso di architettura per la progettazione del nuovo centro. La formulazione delle modifiche apportate alle norme trovano il consenso dipartimentale. Solo alcuni punti necessitano di una particolare trattazione.</p>	
Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni del Municipio
Perimetro di rispetto del bene culturale (art. 28 cpv. 5, lett. c NAPP)	
<p>Il DT indica che il limite del perimetro di rispetto dei beni culturali (Santuario S. Maria e Oratorio S. Rocco) coincide con la facciata interna dell'ala nord-ovest dell'edificio esistente. Il DT precisa che questa delimitazione 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.</p> <p>Il DT considera che, con la demolizione dell'edificio esistente a favore del nuovo complesso, la conferma della delimitazione del perimetro di rispetto vigente all'interno del mapp. 75 RFD risulterebbe arbitraria.</p> <p>Il DT considera che vi sono ora le condizioni affinché il perimetro di rispetto sia esteso a tutto il mapp. 75 RFD ed invita il Municipio a procedere in tal senso, rispettivamente ad adeguare il dispositivo normativo.</p>	<p>Si condivide la considerazione secondo la quale, a seguito della demolizione dell'attuale edificio, il perimetro di rispetto in vigore risulterebbe arbitrario (perimetro definito dal con modifica d'ufficio al momento dell'approvazione del PRP).</p> <p>Tuttavia si ritiene che l'estensione del perimetro di rispetto all'insieme del mappale sia eccessiva e non giustificata, in quanto non vi è alcuna relazione tra la forma del mappale (arbitraria e legata ad aspetti fondiari) e la forma del perimetro di rispetto.</p> <p>Per questa ragione, il Municipio ha ritenuto giustificato adeguare il perimetro di rispetto integrando solo la porzione del mapp. 75 RFD che effettivamente si relaziona al bene culturale, ovvero una fascia di ca. 55 m dal limite di proprietà (ca. 70 m dal bene culturale) fino all'altezza del Municipio.</p>
Spazi liberi (art. 28 cpv. 5, lett. d NAPP)	
<p>Il DT condivide l'inserimento del vincolo relativo alla riserva di spazi liberi di valenza pubblica lungo via F. Chiesa, nonché i principi normativi relativi alla sistemazione di tale spazio.</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT e si conferma che quest'aspetto, come suggerito dal Cantone, dovrà essere debitamente preso in considerazione</p>

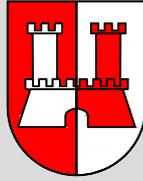
<p>Il DT rileva che la norma ammette la formazione di strutture sotterranee. A tal proposito particolare attenzione va rivolta al paragrafo secondo cui "gli spazi liberi di valenza pubblica devono essere concepiti in modo unitario ed arredati con alberature idonee, nonché con elementi d'arredo urbano (specchi d'acqua, fontane, panchine, ecc.)".</p> <p>Il DT invita il Municipio a prestare particolare attenzione a questo aspetto nell'ambito dell'allestimento del bando di concorso e conseguentemente nella valutazione dei progetti, affinché le costruzioni interrato non siano di impedimento per la libera sistemazione dell'area verde (ad esempio piante d'alto fusto).</p>	<p>sia nell'ambito dell'allestimento del bando di concorso che nella valutazione dei progetti.</p> <p>La disposizione normativa è quindi confermata.</p>
Posteggi	
<p>Il DT ricorda che l'eventuale possibilità di utilizzo di alcuni posteggi pubblici da parte degli utenti della nuova casa per anziani può essere presa in considerazione dal Municipio solo se supportata da valide motivazioni e se risulta dimostrata l'adeguatezza dell'offerta comunale di stalli pubblici rispetto all'effettivo fabbisogno.</p> <p>In particolare il DT chiede che la variante di PP integri un calcolo aggiornato del fabbisogno di posteggi pubblici al servizio del nucleo storico di Morbio Inferiore.</p>	<p>Dando seguito alla richiesta del DT, il Municipio ha proceduto alla verifica del fabbisogno globale di posteggi per il nucleo di Morbio Inferiore, dando incarico in tal senso allo studio Lucchini & Canepa Ingegneri di Lugano, che nel febbraio 2022 ha consegnato lo studio sui posteggi (allegato 2).</p> <p>L'approfondimento di cui sopra ha messo in evidenza un deficit di posteggi pubblici, ciò che non permette di riservare una parte di posteggi privati all'interno dei posteggi pubblici esistenti.</p> <p>Inversamente, per ridurre il deficit in oggetto, con la presente variante è introdotto un nuovo vincolo di posteggio pubblico in autorimessa (da realizzare in corrispondenza dell'autorimessa del nuovo Quartiere intergenerazionale e la cui ubicazione è demandata al risultato che scaturirà nel concorso di architettura).</p>

ALLEGATO 2

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI NUCLEO DI MORBIO INFERIORE

Lucchini & Canepa Ingegneri SA (febbraio 2022)

COMUNE DI MORBIO INFERIORE



CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI

STUDIO POSTEGGI

CAPO PROGETTO:	lual
PROGETTISTA:	nari
DISEGNATO:	nari
CONTROLLATO:	lual

DATA:	febbraio 2022
SCALA:	-
FORMATO:	-
NOME FILE:	0240-dis001

MODIFICHE:

a)	d)
b)	e)
c)	f)



LUCCHINI & CANEPA
INGEGNERIA SA

VIA LUGANETTO 4 - 6962 LUGANO-VIGANELLO
TEL. 091 970 27 77
info@lucchini-canepa.ch
www.lucchini-canepa.ch

Calcolo fabbisogno posteggio Nucleo di Morbio Inferiore

Relazione tecnica

DOCUMENTO NO : MOD.

0240 - 001 - 04 -

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
1.1	PREMESSA	3
1.2	DOCUMENTI DI BASE	3
1.3	PERIMETRO DI STUDIO	4
1.4	PR IN VIGORE	5
2	METODO DI CALCOLO	7
2.1	INTRODUZIONE	7
2.2	DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA	7
2.2.1	posteggi pubblici – offerta attuale	7
2.2.2	posteggi pubblici – offerta futura	8
2.2.3	posteggi privati – offerta attuale	9
2.2.4	posteggi privati – offerta futura	10
2.2.5	determinazione dell'offerta – conclusione	11
2.3	DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA	12
2.3.1	premessa	12
2.3.2	edifici ad uso abitativo – domanda attuale	14
2.3.3	edifici ad uso abitativo – domanda futura	16
2.3.4	edifici ad uso non abitativo – domanda attuale	18
2.3.5	edifici ad uso non abitativo – domanda futura	20
2.3.6	determinazione della domanda – conclusione	21
2.4	BILANCIO TRA OFFERTA E DOMANDA – CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI	22
3	CONCLUSIONE	23
4	ALLEGATI	24

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il lodevole Municipio di Morbio Inferiore ha conferito al nostro studio di ingegneria Lucchini & Canepa Ingegneria SA l'incarico di allestire uno studio specialistico finalizzato a calcolare il fabbisogno di posteggi per il comparto del nucleo di Morbio Inferiore.

Lo scopo del calcolo è quello di verificare la situazione dei posteggi a servizio dei residenti e degli addetti del nucleo, in maniera tale da poter ponderare, sulla base dei risultati del presente documento, eventuali progetti futuri di ampliamento dell'offerta di posteggi pubblici esistenti.

1.2 DOCUMENTI DI BASE

Il presente studio è basato sulle direttive tecniche e la legislazione vigente riportati di seguito:

- **Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale RLst**, artt.51.62 (Regolamento cantonale posteggi privati Rcpp);
- **Norma VSS 640 281**;
- **Sommarioni** di tutti i mappali all'interno del perimetro del Piano particolareggiato del nucleo di Morbio Inferiore PRP;
- Dati del **Registro degli edifici e delle abitazioni REA** disponibili all'interno del perimetro del PRP;
- Norme di attuazione del piano regolatore **NAPR** di Morbio Inferiore;
- Norme di attuazione del piano regolatore particolareggiato del nucleo di Morbio Inferiore **NAPRP**;
- Documenti tecnici e rilievi forniti da **UTC** di Morbio Inferiore.

1.3 PERIMETRO DI STUDIO

Il perimetro di riferimento per il presente studio è rappresentato dal limite del **Piano regolatore particolareggiato del nucleo** di Morbio Inferiore, che racchiude l'insieme dei fondi attribuiti alla zona del nucleo. Sono pertanto stati considerati tutti i fondi presenti, siano essi edificabili o attribuiti ad altri vincoli non edificabili.

Il piano allegato (0240-001-01) riporta il limite del perimetro di studio definito dal Piano regolatore particolareggiato di Morbio Inferiore. Di seguito si riporta un estratto del perimetro di studio.

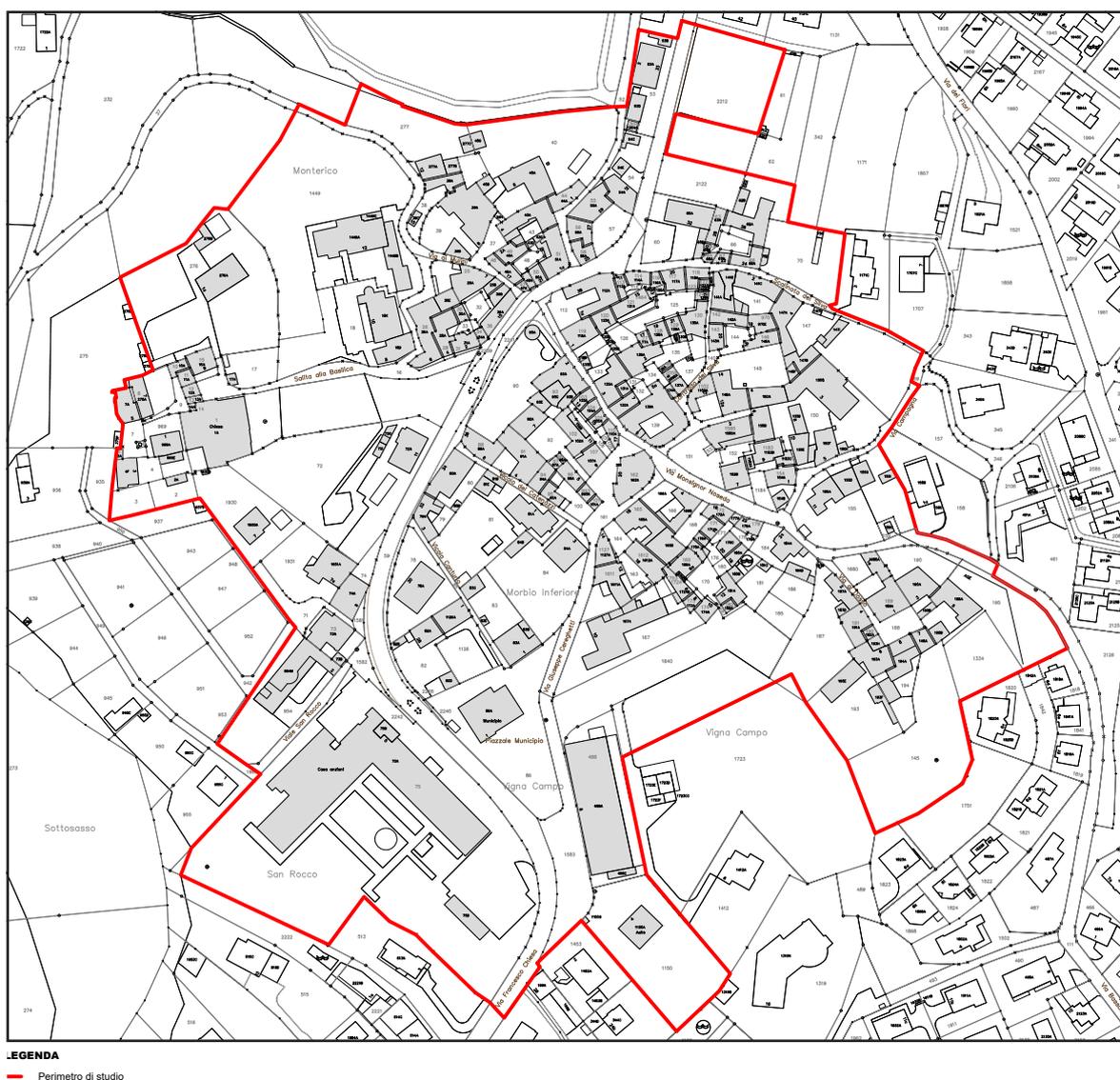


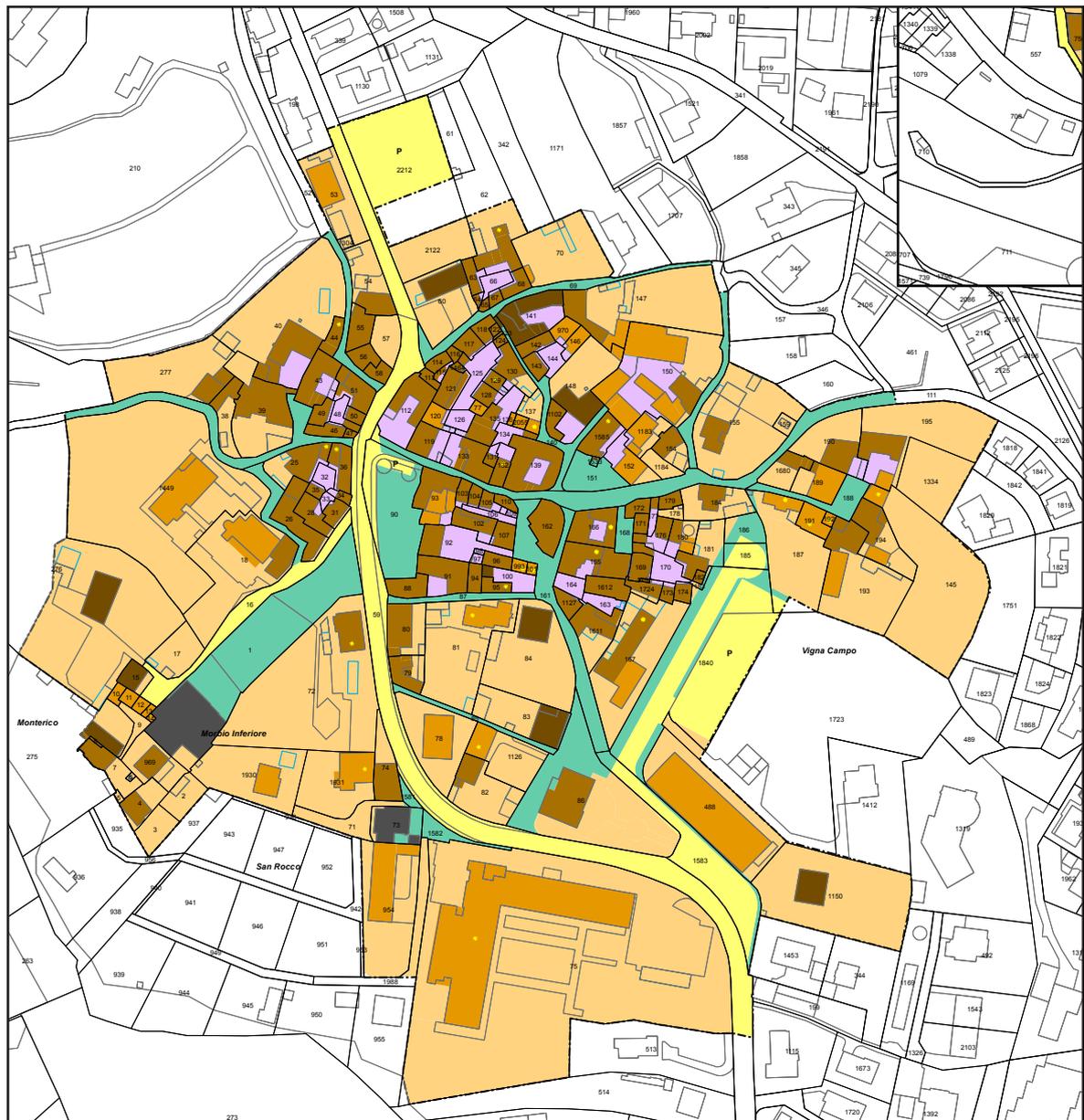
Figura 1: Perimetro di studio (piano 0240-001-001)

1.4 PR IN VIGORE

Il perimetro di studio è riferito all'insieme dei mappali appartenenti al Piano regolatore particolareggiato del nucleo di Morbio Inferiore, regolato dalle specifiche norme di attuazione NAPRP. Per ciascun edificio, a seconda della sua posizione, è stata identificata la **zona di PRP** corrispondente. Sono state individuate le seguenti zone principali:

- **Tutela** (art.17 cpv.2 lett.a NAPRP): per questo tipo di edifici è previsto il mantenimento dello stato attuale, con la possibilità di eliminare gli elementi deturpanti. Per questo tipo di edifici non è previsto un ampliamento volumetrico;
- **Riattamento conservativo** (art.17 cpv.2 lett.b NAPRP): per questo tipo di edifici è previsto il mantenimento dello stato attuale, con la possibilità di eliminare gli elementi deturpanti. Per questo tipo di edifici non è previsto un ampliamento volumetrico;
- **Riattamento tradizionale** (art.17 cpv.2 lett.c NAPRP): per questo tipo di edifici è ammesso il riattamento con variazioni della volumetria originale. Per questi edifici è stato stimato un aumento ammissibile della SUL pari al 10% di quella esistente;
- **Riattamento particolare** (art.17 cpv.2 lett.d NAPRP): per questo tipo di edifici è ammesso il riattamento con variazioni della volumetria originale. Per questi edifici è stato stimato un aumento ammissibile della SUL pari al 10% di quella esistente;
- **Edifici secondari** (art.18 cpv.1 NAPRP): di norma non possono essere trasformati; eccezioni sono ammesse nel caso di corpi edilizi indipendenti dagli edifici principali;
- **Spazi liberi urbani** (art.19 NAPRP): le corti sono tutelate come spazi liberi degli edifici di contorno e non sono ammesse pertanto nuove edificazioni;
- **Zone con esclusione dell'edificazione** (art.41 NAPR): in questi spazi non sono ammesse nuove costruzioni, né principali né accessorie;
- **Ampliamenti verticali** (art.4 cpv.4 lett.a NAPRP): nel piano sono indicati, con un asterisco, quegli edifici per i quali sono ammessi degli ampliamenti verticali;
- **CP4 Amministrazione comunale** (art.28 cpv.1 NAPRP): per il Municipio è ammesso un ampliamento della volumetria esistente, alle condizioni previste dall'art.17 cpv.3 lett.b) delle NAPRP in vigore;
- **CP8 Chiesa di Sta Maria dei Miracoli** (art.28 cpv.2 NAPRP): per la chiesa di Sta. Maria dei Miracoli le NAPRP prevedono il mantenimento della volumetria attuale;
- **CP9 Oratorio di S. Rocco** (art.28 cpv.3 NAPRP): per l'oratorio di S. Rocco le NAPRP prevedono il mantenimento della volumetria attuale;
- **CP10 Asilo Cereghetti** (art.28 cpv.4 NAPRP): per l'asilo Cereghetti le NAPRP prevedono il mantenimento della volumetria attuale;
- **CP11 Casa di riposo San Rocco** (art.28 cpv.5 NAPRP): nuovi edifici sono ammessi se posizionati ai margini dello spazio libero. L'indice di sfruttamento è pari a 1.

Di seguito si riporta un estratto del Piano delle zone del PRP del nucleo di Morbio Inferiore.



EDIFICI PRINCIPALI

- Tutela
- Riattamento conservativo
- Riattamento tradizionale
- Riattamento particolare
- Ampliamenti verticali
- Edifici secondari
- Zone con esclusione dell'edificazione
- Spazi liberi urbani (corti)
- Strade
- Percorsi pedonali
- P Posteggi pubblici
- Perimetro PRP dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano

Figura 2: Piano delle zone nucleo di Morbio Inferiore PRP

2 METODO DI CALCOLO

2.1 INTRODUZIONE

Il metodo di calcolo applicato nel presente studio si basa sul confronto tra:

- l'**offerta** esistente in termini di posteggi, sia pubblici che privati, sia per la situazione **attuale** che per quella **futura**;
- la **domanda**, ovvero il fabbisogno di posteggi per i residenti e gli addetti del nucleo di Morbio Inferiore.

La domanda è stata calcolata sia per la **situazione attuale** che per quella **futura**, considerando le possibilità di **ampliamento** e di **riattamento** per alcuni edifici esistenti.

2.2 DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA

2.2.1 POSTEGGI PUBBLICI – OFFERTA ATTUALE

All'interno del perimetro di calcolo sono stati rilevati i seguenti stalli pubblici:

POSTEGGI PUBBLICI – OFFERTA ATTUALE		
Vincolo di PR	Mapp.	Posteggi esistenti
P10 Posteggio Nord	2212	43
P11 Autosilo Vigna Campo	1840	41
P12 Costa	90	18
Piazza S. Antonio	151	7
Piazzale Municipio	86	20
Ex Posta	1583	4
TOTALE		133

Vengono pertanto considerati, per l'offerta attuale, tutti i posteggi pubblici attualmente esistenti.

2.2.2 POSTEGGI PUBBLICI – OFFERTA FUTURA

Il PRP in vigore (art.24 NAPRP) riporta per il nucleo di Morbio Inferiore tre vincoli di posteggio pubblico, P10, P11 e P12. Per la situazione futura si pongono le ipotesi seguenti:

- **P10**: si conferma per la situazione futura la capienza attuale;
- **P11**: si prevede che in futuro il vincolo previsto, con una capienza da PR pari a 149 stalli, venga realizzato. Si considerano pertanto per la situazione futura 108 stalli supplementari rispetto ai 41 esistenti;
- **P12**: sebbene gli stalli realizzati siano più numerosi di quanto previsto dal PR in vigore, non si prevede nel prossimo futuro una loro dismissione. Si confermano pertanto gli stalli attuali;
- **Piazza S. Antonio**: si conferma la situazione attuale anche per il futuro;
- **Piazzale Municipio**: per la situazione futura si prevede la riqualifica del piazzale del Municipio, procedendo con l'eliminazione degli stalli esistenti. Pertanto, per la situazione futura vi sarà un calo di 20 stalli rispetto ad oggi;
- **Ex Posta**: si conferma la situazione attuale anche per il futuro

L'offerta supplementare in termini di stalli pubblici per la situazione futura è riportata di seguito:

POSTEGGI PUBBLICI – OFFERTA FUTURA			
Vincolo di PR	Mapp.	Posteggi previsti a PR	Posteggi pubblici – offerta futura supplementare
P10 Posteggio Nord	2212	50	-
P11 Autosilo Vigna Campo	1840	149	+ 108
P12 Costa	90	5	-
Piazza S. Antonio	151	-	-
Piazzale Municipio	86	-	- 20
Ex Posta	1583	-	-
TOTALE			+ 88

2.2.3 POSTEGGI PRIVATI – OFFERTA ATTUALE

Il calcolo del fabbisogno deve considerare anche l'offerta esistente in termini di stalli privati. Di seguito si riporta in forma tabellare la situazione rilevata per il nucleo di Morbio Inferiore:

POSTEGGI PRIVATI – OFFERTA ATTUALE			
Mappale	Posteggi esistenti	Mappale	Posteggi esistenti
18	15	147	4
38	1	148	2
39	1	150	14
40	4	152	4
46	1	154	2
49	1	155	3
53	5	162	2
54	2	163	1
57	4	164	1
60	2	165	1
66	2	167	10
74	3	170	3
75	49	172	1
77	1	176	1
78	3	184	3
81	2	187	2
82	2	189	1
84	3	192	1
86	4	193	1
88	1	194	1
92	5	195	2
98	1	276	20
112	5	488	32
117	1	954	4
119	2	993	1
121	2	1102	2
124	1	1126	1
128	1	1183	2
130	2	1449	9
131	1	1930	3
135	1	1931	3
139	1		
TOTALE			266

2.2.4 POSTEGGI PRIVATI – OFFERTA FUTURA

Per la situazione futura, considerando le possibilità di ampliamento e riattamento degli edifici esistenti, si prevede un aumento della domanda in termini di stalli. Si ipotizza che almeno una parte della domanda potrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di posteggi privati, possibilità che le NAPRP non escludono all'interno del nucleo di Morbio Inferiore. Si ipotizza in questa sede che in futuro almeno un terzo della domanda di posteggi supplementari verrà soddisfatta mediante la realizzazione di ulteriori stalli privati.

Di seguito si riporta pertanto il calcolo dell'offerta di posteggi privati per la situazione futura.

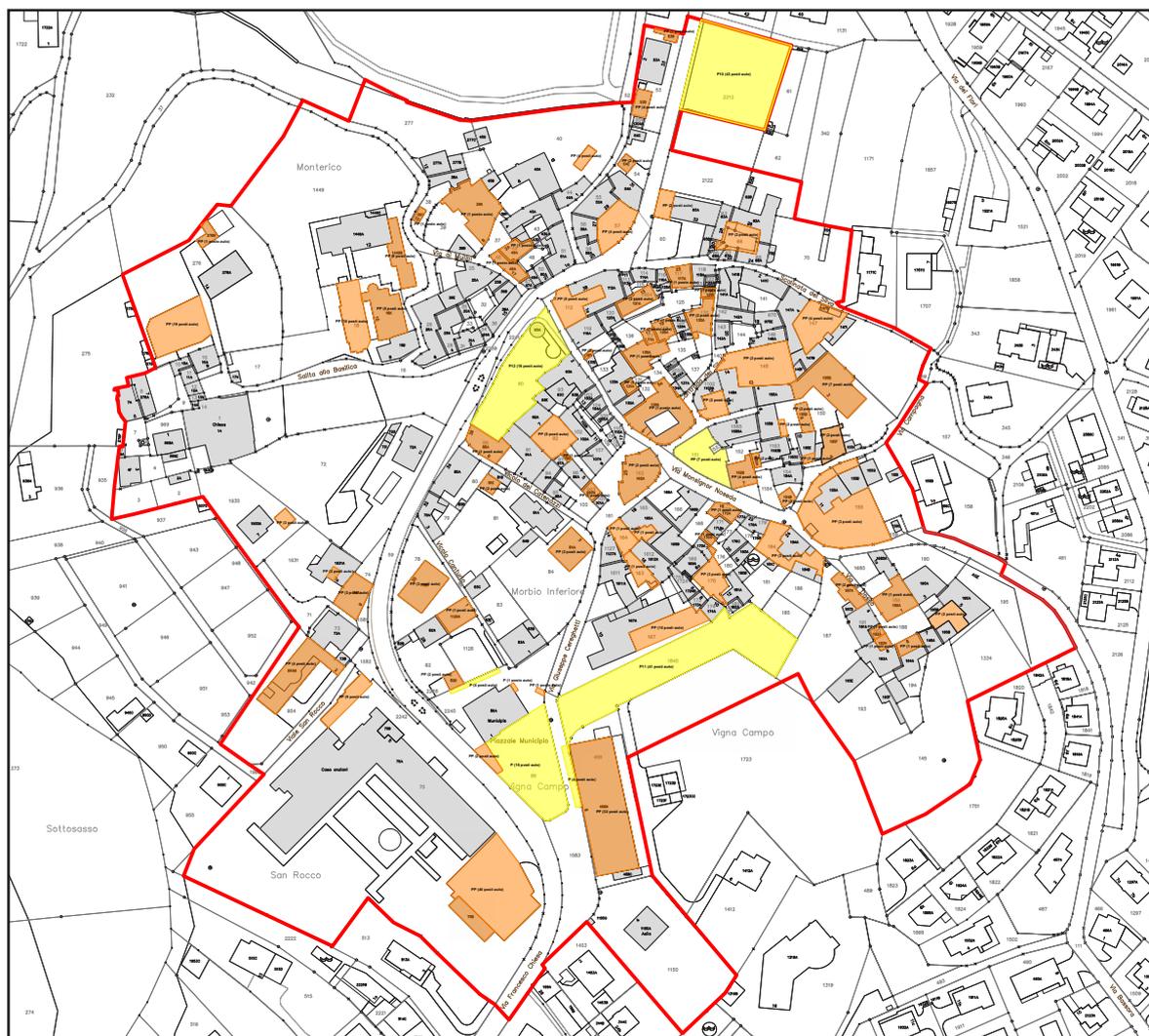
POSTEGGI PRIVATI – OFFERTA FUTURA		
Offerta futura – ipotesi realizzazione posteggi privati	Domanda futura	Offerta futura supplementare
1/3 della domanda futura	110 (v. cap.2.3.3)	+ 37
TOTALE		+ 37

2.2.5 DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA – CONCLUSIONE

I dati raccolti relativi all'offerta esistente in termini di posti auto (sia pubblici che privati) hanno permesso di constatare la presenza degli stalli seguenti:

DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA		
	OFFERTA ATTUALE	OFFERTA FUTURA
Posteggi pubblici	133	+88
Posteggi privati	266	+37
TOTALE	399	+125

Di seguito si riporta un estratto (piano 0241-001-002) riportante l'insieme dei posteggi esistenti, sia pubblici che privati.



LEGENDA
 ■ Posteggio pubblico n° 133
 ■ Posteggio privato n° 266
 — Perimetro di studio

Figura 3: Posteggi esistenti (piano 0240-001-002)

2.3 DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA

2.3.1 PREMESSA

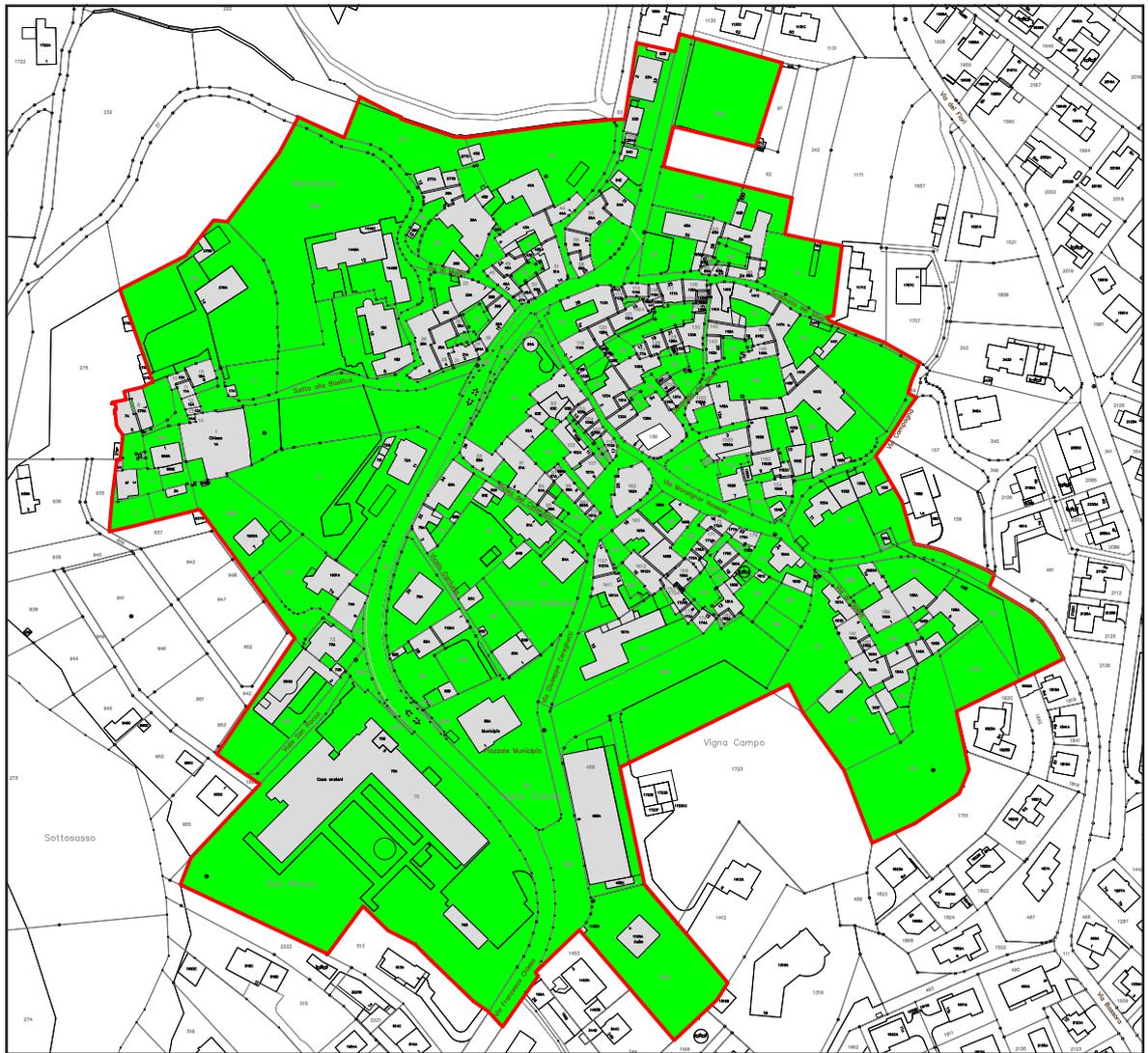
Come anticipato nell'introduzione, il calcolo della domanda considera:

- la **situazione attuale**, che costituisce il fabbisogno considerando la situazione di fatto al 2021. Il fabbisogno attuale non considera pertanto gli edifici attualmente non abitabili o quelli attualmente vuoti e che non assolvono più la funzione originaria prevista dal PR.
- La **situazione futura**, che calcola il fabbisogno residuo derivante da possibili progetti di ampliamento e riattamento degli edifici esistenti, laddove il PR lo permette. Tale fabbisogno costituisce pertanto un supplemento di posti auto necessari rispetto al fabbisogno calcolato per la situazione attuale.
- Sia per la situazione attuale che per quella futura, il fabbisogno complessivo è il risultato della **media** ottenuta a partire da due metodi di calcolo differenti:
 - Il **calcolo del fabbisogno di posteggi**, secondo disposizioni RCPP;
 - Tramite il **tasso di motorizzazione** di Morbio Inferiore, che considera il numero di veicoli per abitante all'interno del nucleo.

La **media** tra i valori ottenuti mediante i due sistemi di calcolo permette di ponderare il calcolo teorico col numero di veicoli effettivamente presenti nel comparto di studio.

Dato che il Comune di Morbio Inferiore è soggetto al Regolamento cantonale posteggi privati RCPP, è possibile applicare al fabbisogno massimo di riferimento (unicamente per i contenuti non residenziali) un fattore di riduzione (art.57 e segg. RLst) dovuto alla **qualità del trasporto pubblico** per il comparto di studio. Il nucleo di Morbio Inferiore presenta una qualità del trasporto pubblico di livello B, che corrisponde ad un fabbisogno massimo di riferimento tra il 50% e il 70% del fabbisogno massimo teorico calcolato, a seconda dei casi.

Di seguito si riporta un estratto raffigurante la qualità del trasporto pubblico per il comparto oggetto di studio (piano 0240-001-003).



LEGENDA
 ■ Qualità trasporti pubblici - categoria B (fabbisogno max 50%-70%)
 — Perimetro di studio

Figura 4: Qualità dei trasporti pubblici nel comparto di studio (piano 0241-001-003)

2.3.2 EDIFICI AD USO ABITATIVO – DOMANDA ATTUALE

a. *Calcolo fabbisogno posteggi*

Per la determinazione del numero di stalli necessari per gli edifici ad uso abitativo sono stati considerati i **parametri di riferimento** riportati all'art.51 NAPR in vigore. Tale articolo distingue il fabbisogno generato dalle case unifamiliari da quello derivante da case plurifamiliari. I parametri riportati nelle NAPR sono i seguenti:

- **Case unifamiliari:** 1 posto auto ogni 80 m2 di SUL e frazione, minimo 2 posti auto per edificio.
- **Case plurifamiliari:** 1 posto auto ogni 80 m2 di SUL e frazione per ogni appartamento, minimo 3 posti auto per edificio. Per gli ospiti si calcola un supplemento del 10% del fabbisogno calcolato.

La **SUL** è stata calcolata utilizzando i dati **REA** a disposizione, che forniscono la superficie dell'edificio al suolo e il numero di piani abitabili. Per il computo della SUL è stato inoltre applicato un **fattore di ponderazione** pari all'85% della SUL massima, così da eliminare dal conteggio i locali non abitabili. Il calcolo della SUL è riportato di seguito:

$$\text{SUL} = \text{sup. edificio} * \text{n}^\circ \text{ piani} * 0.85$$

A partire dalla SUL sono stati applicati i parametri di riferimento, distinti per le case unifamiliari e quelle plurifamiliari. Il calcolo del fabbisogno per le case unifamiliari è il seguente:

$$\text{Fabbisogno attuale}_{\text{case unifamiliari}} = \text{SUL}/80 \text{ (min. 2 posti auto)}$$

Per il calcolo del fabbisogno per le case plurifamiliari il calcolo è riportato di seguito:

$$\text{Fabbisogno attuale}_{\text{case plurifamiliari}} = \text{SUL}/80 \text{ (min. 3 posti auto)}$$

Di seguito si riporta la domanda attuale generata dagli edifici ad uso abitativo, secondo calcolo del fabbisogno.

Tipologia residenziale	Domanda attuale – calcolo fabbisogno
Case unifamiliari	180.8
Case plurifamiliari	291.7
TOTALE	473

b. Tasso di motorizzazione

Per esperienza, la metodologia adottata per il calcolo del fabbisogno di posteggi degli edifici ad uso abitativo, in contesti particolari come quelli dei nuclei storici, risulta spesso portare a fabbisogni sovrastimati per rapporto alle reali necessità.

A tal proposito, come verifica della plausibilità di questo risultato, analogamente a quanto già fatto in situazioni simili in altri Comuni, è opportuno valutare il risultato in base al tasso di motorizzazione comunale che, secondo i più recenti dati statistici pubblicati, a Morbio Inferiore è pari a 0.63 veicoli/abitante (rapporto tra 2'885 veicoli e 4'517 abitanti).

Applicando questo valore al nucleo, dove oggi vivono 494 abitanti (dato fornito da UTC), sarebbero necessari i posteggi seguenti:

Abitanti nucleo	Tasso motorizzazione	Domanda attuale – tasso motorizzazione
a	b	a * b
494	0.63	311
TOTALE		311

c. Domanda attuale – media

Per il calcolo della domanda attuale di posteggi si è proceduto con la media dei valori ottenuti mediante:

- Il calcolo del fabbisogno di posteggi secondo RCPP (punto a);
- Il calcolo del fabbisogno di posteggi tramite tasso di motorizzazione (punto b).

Il risultato complessivo della domanda attuale di posteggi è riportato di seguito:

EDIFICI AD USO ABITATIVO – DOMANDA ATTUALE			
Domanda attuale – calcolo fabbisogno (punto a)	Domanda attuale – tasso motorizzazione (punto b)	Fattore di proporzione	Domanda attuale - media
a	b	b / a	(a + b) / 2
473	311	0.66	392
TOTALE			392

2.3.3 EDIFICI AD USO ABITATIVO – DOMANDA FUTURA

a. *Calcolo fabbisogno posteggi*

Il presente studio ha posto l'attenzione anche sugli edifici che possono generare un ulteriore fabbisogno futuro, derivante da progetti di ampliamento, riattamento o trasformazione degli edifici esistenti. Tale fabbisogno è così calcolato:

- edifici esistenti **ampliabili**: è stato considerato un aumento del 10% della SUL attuale. Il fabbisogno futuro è dunque il risultato della differenza tra il fabbisogno calcolato sulla SUL complessiva futura e il fabbisogno calcolato sulla SUL attuale¹:

$$\text{Fabbisogno futuro} = \left(\frac{SUL_{\text{complessiva futura}}}{80} \right) - \left(\frac{SUL_{\text{attuale}}}{80} \right)$$

- Edifici esistenti **riattabili**: si tratta degli edifici attualmente non abitabili, ma che potrebbero diventarlo in futuro mediante progetti di riattamento. In questa casistica rientrano anche quegli edifici secondari o costruzioni accessorie per i quali il PR in vigore consente interventi di trasformazione. Per questi edifici si considera una SUL futura sulla base dell'edificio esistente, applicando un supplemento pari al 10%. Il calcolo del fabbisogno è lo stesso utilizzato per le abitazioni unifamiliari esistenti², ipotizzando un uso privato delle abitazioni riattate e trasformate³.

Di seguito si riporta la domanda futura generata dagli edifici ad uso abitativo, secondo calcolo del fabbisogno.

Tipologia residenziale	Domanda futura – calcolo fabbisogno
Case unifamiliari ⁴	+ 98.3
Case plurifamiliari	+ 34.4
TOTALE	132.7

¹ Qualora il supplemento di SUL non sia sufficiente ad aumentare il fabbisogno per l'edificio, allora è stato considerato un fabbisogno futuro pari a 0.

² Fa eccezione la costruzione attualmente non abitabile ma riattabile al mapp.39, in virtù della sua dimensione importante. Il fabbisogno futuro in questo caso è calcolato come per le case plurifamiliari.

³ Nel computo non sono considerati gli edifici con una SUL futura inferiore a 30m2 (edifici considerati non abitabili).

⁴ Comprende le costruzioni accessorie trasformate e le costruzioni attualmente inabitabili e riattabili

b. Tasso di motorizzazione

Analogamente a quanto attuato per la situazione attuale, anche per la domanda futura per gli edifici ad uso abitativo viene calcolata la domanda futura secondo il tasso di motorizzazione di Morbio Inferiore.

Nel caso specifico, non conoscendo la popolazione futura residente all'interno del nucleo di Morbio Inferiore si è proceduto nel seguente modo:

- È stato utilizzato il **fattore di proporzione** calcolato per la situazione attuale tra i valori ottenuti nei due metodi proposti (calcolo del fabbisogno secondo RCPP e tasso di motorizzazione), calcolato nella tabella a pag.15;
- Tale fattore di proporzione è stato in seguito applicato al valore ottenuto al punto a), relativo al calcolo della domanda futura. In questo modo è possibile ottenere un valore proporzionale, per il calcolo tramite tasso di motorizzazione, a quanto stabilito per la domanda attuale.

Sulla base di quanto appena detto, la domanda futura secondo il tasso di motorizzazione è riportata di seguito:

Fattore di proporzione (v. tab. pag.15)	Domanda futura – calcolo del fabbisogno (punto a)	Domanda futura – tasso motorizzazione (punto b)
a	b	a * b
0.66	133	87
TOTALE		87

c. *Domanda futura – media*

Per il calcolo della domanda futura di posteggi si è proceduto con la media dei valori ottenuti mediante:

- Il calcolo del fabbisogno di posteggi secondo **RCP** (punto a);
- Il calcolo del fabbisogno di posteggi tramite **tasso di motorizzazione** (punto b).

Il risultato complessivo della domanda attuale di posteggi è riportato di seguito:

EDIFICI AD USO ABITATIVO – DOMANDA FUTURA		
Domanda futura – calcolo fabbisogno (punto a)	Domanda futura – tasso motorizzazione (punto b)	Domanda futura - media
a	b	(a + b) / 2
133	87	110
TOTALE		110

2.3.4 EDIFICI AD USO NON ABITATIVO – DOMANDA ATTUALE

Per la determinazione del fabbisogno attuale in termini di posteggi per i contenuti non residenziali sono stati utilizzati diversi parametri di riferimento, ripresi in parte dal RLst e in parte dalla norma VSS 640 281. I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Contenuti amministrativi** (art.54 RLst): 2.5 posti auto ogni 100m² di SUL (3 posti auto ogni 100m² di SUL per le attività con clientela);
- **Contenuti commerciali** (art.55 RLst): 4 posti auto ogni 100m² di SUL per negozi con una SUL inferiore a 500m² e per negozi con una SUL tra 500m² e 5'000m² (generi alimentari esclusi)⁵;
- **Contenuti industriali e artigianali** (art.53 RLst): 0.6 posti auto ogni 100m² di SUL;
- **Chiesa** (VSS 640 281): 0.1 posti auto per ogni posto a sedere;
- **Oratorio** (VSS 640 281): 1 posto auto ogni 100m² di SUL;
- **Casa per anziani** (VSS 640 281): 0.8 posti auto ogni posto letto;
- **Ristorante** (VSS 640 281): 0.2 posti auto ogni posto a sedere.

⁵ Per lo stabile esistente al mapp.488 (ex COOP ed ex Posta) si stima un fabbisogno sulla base di un contenuto commerciale. Lo stabile non è attualmente utilizzato per queste superfici, si stima pertanto un fabbisogno per un contenuto commerciale non alimentare (SUL pari a 1'400m²).

Per i casi in cui il parametro di riferimento consideri la SUL, il fabbisogno è stato calcolato nella maniera seguente:

$$\text{Fabbisogno attuale} = \frac{\text{parametro di riferimento}}{100} * \text{SUL}$$

Nel caso in cui invece il parametro di riferimento consideri i posti a sedere (o posti letto), il fabbisogno è stato calcolato nella maniera seguente:

$$\text{Fabbisogno attuale} = \text{parametro di riferimento} * \text{posti a sedere (o posti letto)}$$

Al valore così ottenuto è stato infine applicato un fattore di ponderazione, relativo alla qualità dei trasporti pubblici. Come anticipato nell'introduzione, per i mappali all'interno del perimetro di studio occorre considerare un fabbisogno ponderato tra il 50% e il 70% del fabbisogno massimo calcolato.

L'applicazione del fattore di ponderazione comporta pertanto una distinzione tra **fabbisogno minimo** e **fabbisogno massimo**, a seconda del fattore applicato.

Il fabbisogno effettivo ponderato per le attività non residenziali è riportato di seguito:

EDIFICI AD USO NON ABITATIVO – DOMANDA ATTUALE		
Tipologia	Domanda attuale	
	Minimo (50%)	Massimo (70%)
Contenuti amministrativi	51.1	71.5
Contenuti commerciali	32.0	44.7
Contenuti industriali e artigianali	1.0	1.3
Chiesa	10.5	14.7
Oratorio	1.0	1.5
Casa per anziani	48.5	67.9
Ristorante	17.5	24.5
TOTALE	161.6	226.1

2.3.5 EDIFICI AD USO NON ABITATIVO – DOMANDA FUTURA

Il fabbisogno futuro per gli edifici ad uso non abitativo è stato calcolato nel seguente modo:

- per i contenuti che considerano la **SUL** nel parametro di calcolo è stato calcolato il fabbisogno (minimo e massimo) sulla base della nuova SUL (supplemento del 10%);
- per gli **altri contenuti** presenti sono state effettuate le seguenti valutazioni:
 - **chiese**: si considera una capienza futura pari a quella odierna, in considerazione dell'impossibilità di ampliamento offerta dal PR;
 - **casa per anziani**: per il calcolo del fabbisogno della casa anziani sono state prese in considerazione le stime sul possibile futuro ampliamento della struttura fornite dallo studio Comal SA. In futuro la casa anziani dovrebbe difatti ospitare ca. 147 posti letto e una SUL commerciale pari a 690m²;
 - **ristoranti**: si considera una capienza futura pari a quella odierna; possibili ampliamenti agli edifici ospitanti i ristoranti sono stati attribuiti alla funzione abitativa, presente in entrambi gli edifici ospitanti i ristoranti esistenti (Trattoria del Persico e Osteria del Giardino).
 - **asilo**: l'edificio attualmente vuoto sito al mapp.1150 ha ospitato in passato l'asilo comunale. Il PR in vigore prevede ancora tale vincolo, che il Municipio ritiene tuttavia attualmente superato. Per il fabbisogno futuro del fondo si è considerato pertanto un utilizzo commerciale, maggiormente coerente con quanto già presente nelle vicinanze.

Complessivamente il fabbisogno futuro derivante dagli **edifici non abitativi** è il seguente:

EDIFICI AD USO NON ABITATIVO – DOMANDA FUTURA		
Tipologia	Domanda futura supplementare	
	Minimo (50%)	Massimo (70%)
Contenuti amministrativi	4.3	6.1
Contenuti commerciali	18.6	26.0
Contenuti industriali e artigianali	0.1	0.1
Chiesa	0.0	0.0
Oratorio	0.1	0.2
Casa per anziani	10.3	14.4
Ristorante	0.0	0.0
TOTALE	33.4	46.8

2.3.6 DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA – CONCLUSIONE

Il calcolo della domanda di posteggi per l'insieme dei contenuti presenti all'interno del comparto di studio, per la situazione attuale e quella futura, è riportato in sintesi di seguito:

DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA				
Tipologia	Domanda attuale		Domanda futura supplementare	
	Min	Max	Min	Max
Edifici ad uso abitativo	392	392	110	110
Edifici ad uso non abitativo	161	226	33	47
TOTALE	553	618	143	157

2.4 BILANCIO TRA OFFERTA E DOMANDA – CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva che permette di confrontare per il nucleo di Morbio Inferiore:

- l'**offerta**, di posteggi (pubblici e privati), attuale e futura;
- la **domanda** di posteggi, attuale e futura.

Il confronto effettuato permette di verificare la situazione relativa al fabbisogno di posteggi per i residenti e gli addetti del nucleo di Morbio Inferiore.

STATO ATTUALE								STATO FUTURO							
Offerta		Domanda				Saldo		Offerta supplementare		Domanda supplementare				Saldo complessivo	
P. pubb.	P. priv.	Abitativo		Non abitativo				P. pubb.	P. priv.	Abitativo		Non abitativo			
1		2a	2b	3a	3b	1-2a-3a	1-2b-3b	4		5a	5b	6a	6b	1-2a-3a+4-5a-6a	1-2b-3b+4-5b-6b
		Min	Max	Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max	Min	Max
133	266	392	392	161	226	-154	-219	88	37	110	110	33	47	-172	-251

3 CONCLUSIONE

Dalla tabella alla pagina precedente è possibile verificare come già attualmente vi sia un **deficit di posteggi piuttosto marcato**, che potrebbe aumentare ulteriormente in caso di interventi di riattamento e trasformazione degli edifici attualmente dismessi e inabitabili. Vi è inoltre da considerare la possibilità di riorganizzazione di alcune delle postazioni di posteggi pubblici, che potrebbero essere ridimensionate e comportare un ulteriore calo dell'offerta di posteggi pubblici.

Emerge pertanto una situazione complessiva molto **deficitaria** in termini di stalli, ampiamente confermata dalla percentuale di occupazione attuale dei posteggi pubblici esistenti, già oggi piuttosto elevata.

LUCCHINI & CANEPA INGEGNERIA SA

Geogr. Riccardo Navarra

Lugano, febbraio 2022

4 ALLEGATI

- A. 0240-001-001-Perimetro di studio – planimetria
- B. 0240-001-002-Posteggi esistenti – planimetria
- C. 0240-001-003-Qualità trasporti pubblici – planimetria
- D. 0240-001-tab001-Calcolo fabbisogno posteggi – tabella

ALLEGATO A

PERIMETRO DI STUDIO - PLANIMETRIA



CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI

STUDIO POSTEGGI

**Calcolo fabbisogno posteggio
Nucleo di Morbio Inferiore**

Perimetro di studio

PLANIMETRIA 1: 750

CAD. PROGETTO	NAE
PROGETTISTA	INSEI
ESEGUITO	INSEI
CONSTATATO	NAE
DATA	6/09/2022
SCALA	1: 750
FORMATO	50 x 40 cm
NOME FILE	0240-001
MODIFICHE	
A1	0
B1	0
C1	0



PROGETTO N. 0240 - 001 - 01



LEGENDA

Perimetro di studio

ALLEGATO B
POSTEGGI ESISTENTI - PLANIMETRIA



CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI

STUDIO POSTEGGI

CARDO PROGETTO:	Isoli
PROGETTISTA:	P&P
DISSEGNIATO:	P&P
CONTROLLATO:	Isoli
DATA:	febbraio 2022
SCALA:	1:750
FORMATO:	59,4 x 84,0
NUMERO FILE:	0240-04001
MACCHINICHE:	
di	01
di	01
di	01

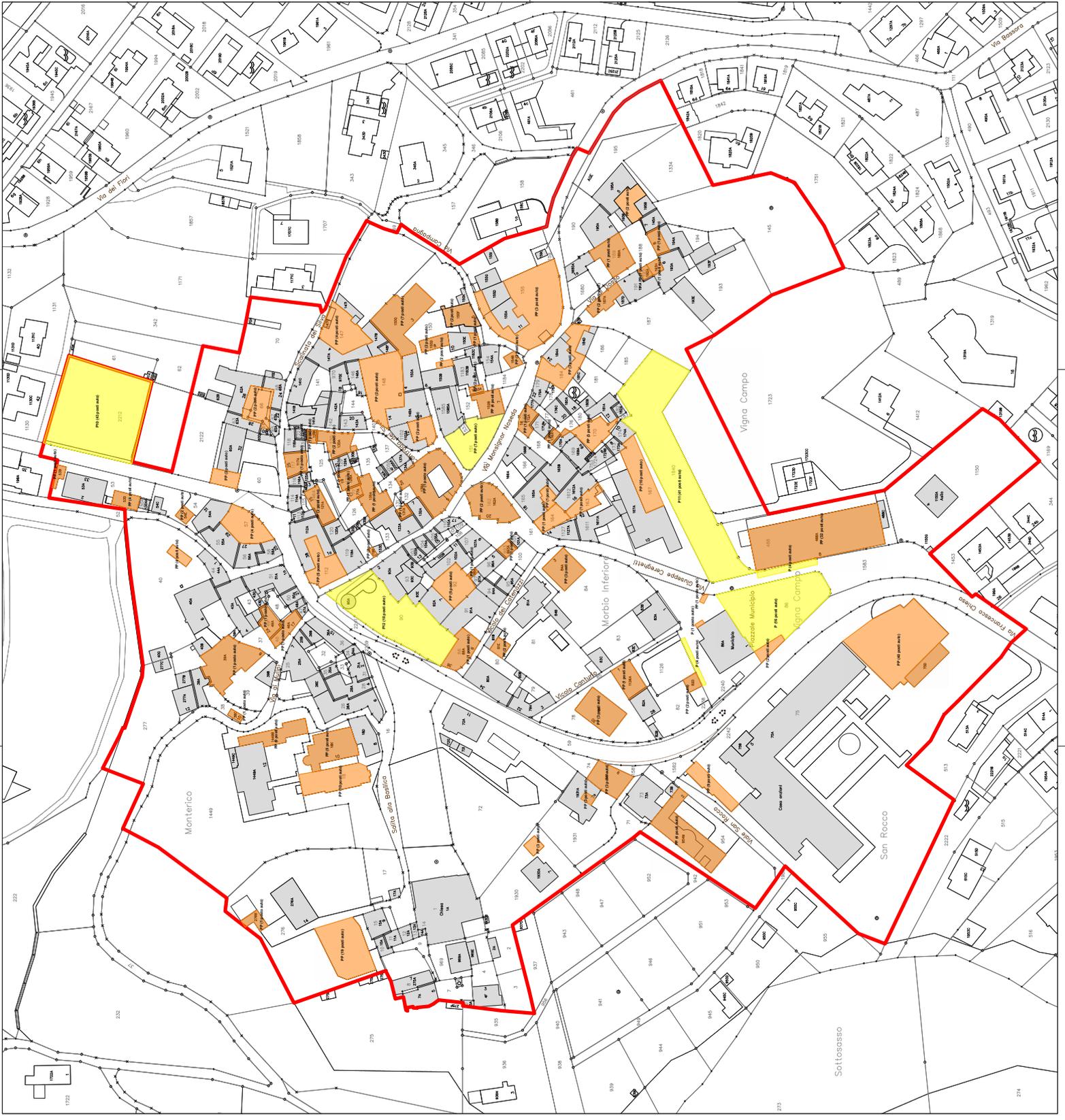


DOCUMENTO N° 0240 - 001 - 02 -

Calcolo fabbisogno posteggio
Nucleo di Morbio Inferiore

Posteggi esistenti

PLANIMETRIA 1: 750



LEGENDA

- Posteggio pubblico
- Posteggio privato
- Perimetro di studio

n° 133

n° 266

ALLEGATO C

QUALITÀ TRASPORTI PUBBLICI -
PLANIMETRIA



CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI

STUDIO POSTEGGI

Calcolo fabbisogno posteggio
Nucleo di Morbio Inferiore

Qualità trasporti pubblici

PLANIMETRIA 1: 750

CADUTO PROGETTO:	MAI
PROGETTISTA:	DMB
ESISTENTE:	DMB
CONFEZIONATO:	MAI
DATA:	febbraio 2022
SCALA:	1:750
FORMATO:	594 x 840
NOTE FILE:	0240-0001
MODIFICHE:	01
02	01
03	01

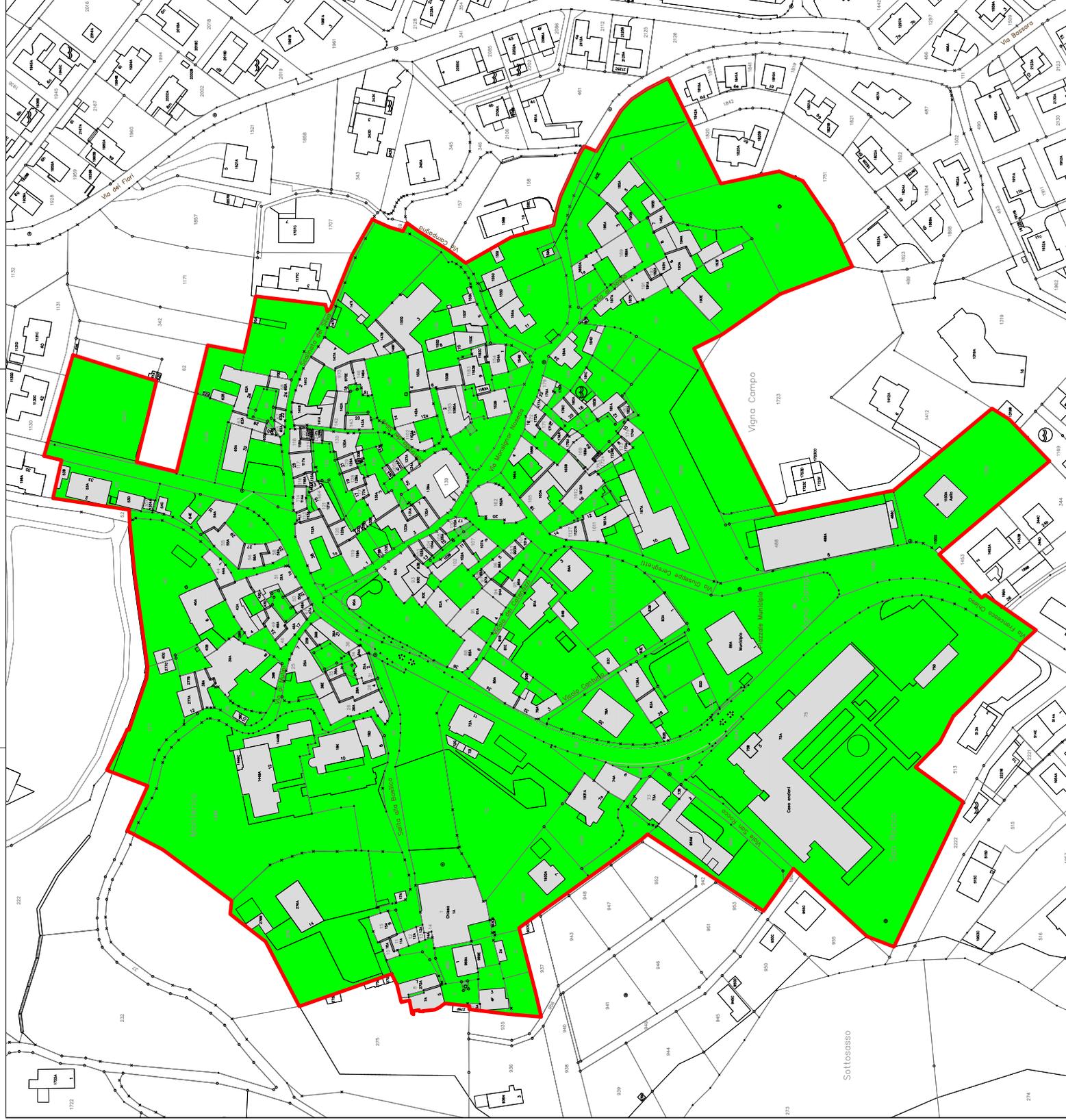


DOCUMENTAZIONE
0240 - 001 - 03

LEGENDA

Qualità trasporti pubblici - categoria B (fabbisogno max 50%-70%)

Perimetro di studio



ALLEGATO D

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI -
TABELLA

COMUNE DI MORBIO INFERIORE
CALCOLO FABBISOGNO COSTIEGCI

1. DATI DI BASE										2. FABBISOGNO ATTUALE										3. FABBISOGNO FUTURO										4. OSSERVAZIONI
NO. C.A.	Società beneficiaria	Municipale	Tipologia	Descrizione dell'edificio	Superficie di copertura (mq)	Zona PIP	Potenziale esistente		Fabbisogno attuale		Potenziale qualità TP		Fabbisogno futuro		Potenziale qualità TP		Fabbisogno futuro		Osservazioni											
							Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano	Primo piano		Primo piano										
160	b	1540	DE Medici	Residenza - casa plurifamiliare	113	Edificio principale - Ristrutturato	3	4	384	4,80	4,80	2	2,00	2,00	0,48	0,48	3,28	3,28	Ampliabile											
160	d	1540	DE Medici	Contenuti amministrativi - studio di consulenza finanziaria	58	Edificio principale - Ristrutturato	1	2	99	2,47	1,33	2	-0,77	-0,37	-0,17	-0,64	-0,30	Ampliabile												
160	e	1540	DE Medici	Residenza - casa unifamiliare	99	Edificio principale - Ristrutturato	2	3	291	3,83	3,83	1	1,10	1,10	0,21	0,21	1,31	1,31	Ampliabile											
160	f	1540	DE Medici	Residenza - casa plurifamiliare	114	Edificio principale - Ristrutturato	2	3	291	3,83	3,83	1	1,63	1,63	0,38	0,38	2,00	2,00	Ampliabile											
160	k	1540	DE Medici	Costuzione accessoria	22	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
160	l	1540	DE Medici	Costuzione accessoria	373	Edificio principale - Ristrutturato	7	4	1208	17,44	17,44	7	10,44	10,44	1,74	1,74	15,70	15,70	Ampliabile											
161	-	281	Comune di Morbio Inferiore	Edificio pubblico	0	Edificio principale - Ristrutturato	0	0	0	0,00	0,00	7	-2,00	-2,00	0,00	0,00	-2,00	-2,00	Non edificabile											
162	b	230	Pignatelli M. e E. Merlo F. & G.	Residenza - casa plurifamiliare	110	Edificio principale - Ristrutturato	3	3	281	3,81	3,81	4	-0,49	-0,49	0,35	0,35	-0,44	-0,44	Ampliabile											
164	a	171	Pignatelli Nelli	Residenza - Casa unifamiliare	92	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	225	2,83	2,83	2	2,33	2,33	0,29	0,29	2,23	2,23	Ampliabile											
164	b	171	Pignatelli Nelli	Fabbricato per garage	31	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	2	-2,00	-2,00	0,00	0,00	-2,00	-2,00	Non trasformabile											
165	a	1386	Lacato Rocco, Maria-Luce	Residenza - Casa unifamiliare	117	Edificio principale - Ristrutturato	1	2	199	2,49	2,49	3	-0,91	-0,91	0,23	0,23	-0,27	-0,27	Ampliabile											
165	d	1386	Lacato Rocco, Maria-Luce	Costuzione accessoria	84	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
165	g	1386	Lacato Rocco, Maria-Luce	Costuzione accessoria	59	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
165	l	1386	Lacato Rocco, Maria-Luce	Fabbricato rurale non residenziale	23	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
166	c	83	AGE SA	Contenuti industriali e artigianali - cabina elettrica	12	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
167	-	773	Comune di Morbio Inferiore	Strada	0	Strada pedonale	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non edificabile											
167	a	240	Aguiotti Mariella	Residenza - casa plurifamiliare	240	Edificio principale - Ristrutturato	4	3	612	8,42	8,42	2	6,42	6,42	0,84	0,84	7,26	7,26	Ampliabile											
167	-	82	Pignatelli Costella	Corte	0	Spazi liberi urbani (cont.) - Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	1	-1,00	-1,00	0,00	0,00	-1,00	-1,00	Non edificabile											
167	-	82	Pignatelli Costella	Corte	0	Spazi liberi urbani (cont.)	0	0	0	0,00	0,00	1	-1,00	-1,00	0,00	0,00	-1,00	-1,00	Non edificabile											
167	a	354	Vodriggio SA	Edificio ad uso non abitativo	178	Edificio principale - Ristrutturato	0	0	0	0,00	0,00	1	-1,00	-1,00	4,16	4,16	3,16	3,16	Trasformabile											
167	b	354	Vodriggio SA	Edificio ad uso non abitativo	132	Edificio principale - Ristrutturato	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	3,09	3,09	3,09	3,09	Trasformabile											
166	8b	281	Herrera David Lorenza	Residenza - casa plurifamiliare	229	Edificio principale - Ristrutturato	5	4	779	10,71	10,71	0	0,00	0,00	0,00	0,00	10,71	10,71	Già ampliato											
167	a	1192	PPP	Contenuti amministrativi - uffici	300	Edificio principale - Ristrutturato	0	3	765	19,13	9,86	10	-4,44	-3,39	0,86	1,34	6,62	4,73	Ampliabile											
167	a	1192	PPP	Residenza - Casa unifamiliare	300	Edificio principale - Ristrutturato	1	1	255	3,19	3,19	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3,19	3,19	Ampliabile											
168	-	126	Comune di Morbio Inferiore	Corte	0	Strada pedonale	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non edificabile											
169	a	87	Musica Filarmonica Conservatorio	Residenza - Casa unifamiliare	90	Edificio principale - Ristrutturato	1	2	153	2,00	2,00	2	2,00	2,00	0,10	0,10	2,10	2,10	Ampliabile											
170	-	171	PPP	Costuzione accessoria	32	Edificio principale - Ristrutturato	0	0	0	0,00	0,00	3	-3,00	-3,00	2,00	2,00	-1,00	-1,00	Trasformabile											
171	a	60	Herrera David Lorenza	Residenza - Casa unifamiliare	50	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	128	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
172	a	64	DE Genova Marzio, Maria-Selena	Residenza - Casa unifamiliare	64	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	163	2,04	2,04	1	1,04	1,04	0,20	0,20	1,24	1,24	Ampliabile											
173	a	43	Bavaia P., Ferrar S., Cosmal L.	Residenza - Casa unifamiliare	34	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	87	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
174	a	69	Bavaia P., Ferrar S., Cosmal L.	Residenza - casa plurifamiliare	53	Edificio principale - Ristrutturato	2	2	90	3,00	3,00	0	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
176	a	126	Bernasconi Gra Letizia	Costuzione accessoria	29	Edificio principale - Ristrutturato	0	0	0	0,00	0,00	1	-1,00	-1,00	2,00	2,00	1,00	1,00	Trasformabile											
176	c	126	Bernasconi Gra Letizia	Residenza - Casa unifamiliare	56	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	143	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
177	a	60	Pignatelli Costella	Costuzione accessoria	15	Spazi liberi urbani (cont.)	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
178	a	46	Sakalobeli Elisabeth	Costuzione accessoria	3	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
179	a	68	Sakalobeli Elisabeth	Residenza - Casa unifamiliare	58	Edificio principale - Ristrutturato	1	4	197	2,47	2,47	0	2,47	2,47	0,25	0,25	2,71	2,71	Ampliabile											
180	8b	169	Almann Silvia	Contenuti amministrativi - studio di consulenza nel campo della moda	71	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	181	4,83	2,26	3	2,26	3,17	0,23	0,23	2,49	3,49	Ampliabile											
181	a	301	Genini Arianna Maria	Residenza - Casa unifamiliare	85	Edificio principale - Ristrutturato	1	2	145	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
181	c	301	Genini Arianna Maria	Senitico - alle e esposi	17	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
182	a	21	Bavaia P., Ferrar S., Cosmal L.	Residenza - Casa unifamiliare	21	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	54	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Ampliabile, fabbisogno futuro non sufficiente ad aumento del fabbisogno costeggi											
183	-	21	Pignatelli Costella	Strada	0	Strada pedonale / Zona con esclusione dell'edificazione	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non edificabile											
184	a	376	Coppa Rita	Residenza - Casa unifamiliare	106	Edificio principale - Ristrutturato	1	2	100	2,24	2,24	3	-0,75	-0,75	0,23	0,23	-0,82	-0,82	Ampliabile											
184	d	376	Coppa Rita	Residenza - Casa unifamiliare	55	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	1	1	47	2,00	2,00	0	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	Non amplifiabile											
185	-	187	Herrera David Lorenza	Prato	0	Strada di servizio / Strada pedonale	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non edificabile											
186	-	186	Bavaia P., Ferrar S., Cosmal L.	Prato	0	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non edificabile											
187	a	1029	Aguiotti Panelli Nicola, Panelli Matteo	Residenza - Casa unifamiliare	87	Edificio principale - Ristrutturato	1	3	222	2,77	2,77	2	0,77	0,77	0,28	0,28	1,05	1,05	Ampliabile											
187	b	1029	Aguiotti Panelli Nicola, Panelli Matteo	Costuzione accessoria	4	Strada pedonale	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											
187	d	1029	Aguiotti Panelli Nicola, Panelli Matteo	Costuzione accessoria	19	Zona con esclusione dell'edificazione - Edificio secondario	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Non trasformabile											

CONVENZIONE

tra il Comune di Morbio inferiore, rappresentato dal suo Municipio (in seguito Mun)

e

la Fondazione Parco San Rocco (in seguito FPSR)

per la **procedura di variante PP del Nucleo storico – mapp 75 RFD**, finalizzata alla realizzazione del nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco (QIM)

- a) Richiamata la Variante PP del Nucleo storico – 75 RFD del settembre 2020;
- b) preso atto delle risultanze dell'esame preliminare dipartimentale del 25 agosto 2021;
- c) vista la presa di posizione della FPSR dell'8 ottobre 2021;
- d) considerate le Risoluzioni municipali sui contenuti dell'esame preliminare dell'11 e 18 ottobre 2021;
- e) preso atto altresì dell'esito dell'informazione pubblica conclusasi il 03 dicembre 2021;
- f) richiamata la Risoluzione municipale del 7 marzo 2022 di approvazione del MM;
- g) Conformemente all'art. 28 cpv. 5 lett. b) delle NAPP in esame;

le parti convengono quanto segue:

1. Il progetto per il nuovo Quartiere intergenerazionale Parco San Rocco sarà definito tramite la procedura di concorso d'architettura.
2. La procedura di concorso d'architettura deve perseguire un disegno di qualità degli spazi liberi, con scelta di materiali ed arredo idonei a perseguire la valorizzazione urbanistica in relazione agli edifici e agli spazi pubblici adiacenti.
3. Il bando di concorso sarà allestito da una giuria competente, dove il Comune avrà la sua rappresentanza, la quale garantirà la scelta del progetto che meglio si adatta al contesto paesaggistico e urbanistico, alle necessità locali ed alla funzionalità della struttura.
4. Il bando del concorso di architettura sarà condiviso ed avallato da Municipio di Morbio Inferiore prima della sua pubblicazione

La presente convenzione è approvata dal Municipio mediante risoluzione no. 108 del 7 febbraio 2022 e diventa parte integrante del MM no. 12/2022, del 7 marzo 2022 sottoposto per ratifica al Consiglio Comunale. La sua entrata in vigore è condizionata all'accoglimento del citato messaggio da parte del Legislativo ed all'approvazione della variante da parte del Consiglio di Stato.

Morbio inferiore,

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

C. Canova

G. Keller

Morbio inferiore,

PER LA FONDAZIONE PARCO SAN ROCCO

Il Presidente:

Il Direttore:

F. Porro

J. Gaffuri