

**Messaggio municipale n. 21/2022
accompagnante la richiesta di adozione della variante di PR
"Zona EPP 10 Ospedale e Casa anziani Malcantonese"**

Egregio signor Presidente,
gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone per adozione la variante di Piano regolatore che interessa la regolamentazione della zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico EPP 10 dove è presente l'Ospedale e Casa anziani Malcantonese.

Premessa

L'Ospedale e la casa anziani Malcantonese (di seguito OSCAM), per poter continuare a svolgere le funzioni di interesse pubblico sovracomunale, deve poter effettuare urgenti interventi di ristrutturazione e di ampliamento della sostanza edilizia presente al fine di ammodernare le strutture per soddisfare le esigenze di cura più attuali.

L'ampliamento codificato all'interno della presente variante di PR si giustifica alla luce del fatto che, in relazione alla necessità di procedere con la ristrutturazione dell'Ospedale e della Casa anziani, il Cantone, attraverso l'Ufficio anziani e l'Ufficio di sanità, ha posto il vincolo del finanziamento alla trasformazione delle camere doppie in camere singole per quanto concerne la casa per anziani.

Attualmente all'interno della Casa anziani la maggior parte delle camere sono doppie pertanto dovranno essere create 40 nuove camere per realizzare nuove camere singole mantenendo inalterati i 90 posti letto. Occorre quindi edificare un nuovo volume che contenga i posti letto mancanti.

La necessità di ampliamento della Casa anziani è pertanto reale.

Per poter realizzare quanto auspicato dalla proprietà dell'OSCAM è necessario modificare la prescrizione in vigore per dotare il comparto di uno strumento pianificatorio che garantisca la qualità compositiva del complesso, sia nelle relazioni interne sia in rapporto al contesto edificato immediato e paesaggistico più ampio.

Breve istoriato

Il 15 aprile 2021 il Municipio ha chiesto al Dipartimento del territorio di anticipare l'esame preliminare della variante di PR del Comune di Tresa sezione Croglio concernente la regolamentazione del comparto dell'OSCAM, parte integrante del pacchetto di modifiche e adeguamenti del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), inoltrate il 23 novembre 2020.

Per il comparto dove sorge l'OSCAM era stata proposta l'attribuzione alla categoria zona per scopi pubblici SP, una nuova zona non presente a PR prevista dalla LST in cui far confluire le attuali zone ad edifici di interesse pubblico.

Il Dipartimento del territorio ha evaso l'esame preliminare il 26 ottobre 2021. Sebbene abbia riconosciuto l'impellente interesse pubblico tale per cui è necessaria una variante del PR, derivante dalla necessità di ampliamento delle strutture, ha chiesto alcuni approfondimenti prima dell'elaborazione della documentazione finale. Per i dettagli inerenti i preavvisi puntuali dell'esame preliminare si rimanda alla tabella di commento allegato al rapporto di pianificazione.

Il 21 marzo 2022 si è tenuto un incontro tra i rappresentanti del Municipio, dell'OSCAM e degli uffici cantonali preposti all'approvazione della modifica del PR per confrontare le esigenze di sviluppo dell'Ospedale e della casa anziani con quello di un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

A seguito dell'incontro il Municipio ha approntato le dovute correzioni all'incarto di variante, che sono contenute nell'incarto allegato al presente MM.

Modifiche al Piano Regolatore

Il comparto di variante, che si estende su una superficie complessiva di ca 13'144 mq, è attribuito alla zona per edifici di interesse pubblico EPP 10, regolamentata dall'art. 39 *Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico* delle Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR) della Sezione di Croglia. L'articolo è di carattere generale poiché prevede una regolamentazione comune per tutte le zone di interesse pubblico.

Per poter realizzare quanto necessario per l'ammodernamento degli edifici dell'OSCAM occorre proporre una regolamentazione specifica per questa zona.

La necessità di stabilire dei parametri edificatori di zona, in considerazione dell'ampiezza del comparto e della complessa articolazione dell'edificazione e degli spazi liberi, hanno portato a vincolare l'edificazione all'elaborazione di un piano di quartiere, ai sensi degli artt. 54 e 55 LST. Lo strumento del Piano di Quartiere garantisce che lo sviluppo del comparto avvenga sulla base di un progetto organico basato su specifici criteri di qualità riportati all'interno dell'art. 39 NAPR.

I parametri edificatori sono stati definiti sulla base di un masterplan, commissionato dalla dirigenza di OSCAM nell'ottobre del 2020, che è risultato indispensabile per tradurre in forma progettuale le necessità di sviluppo e di riammodernamento dell'OSCAM. I parametri edificatori proposti sono:

- indice di edificabilità massimo pari: 4.0 mc/mq
- indice di occupazione massimo pari: 30%
- altezza massima per le nuove costruzioni: 428.30 m.s.l.m.

Questi indici di zona consentono uno sviluppo edilizio rispondente alle esigenze di ampliamento volumetrico dell'OSCAM, che si inserisce in modo armonioso nel paesaggio in relazione al contesto circostante. L'altezza massima è stata fissata in modo tale che il nuovo volume non sovrasti l'edificio storico di Villa Bellosguardo.

Il Piano di quartiere dovrà adempire a requisiti qualitativi specifici, tra cui:

- sistemazione dei tetti piani con copertura verde per almeno il 50% della superficie;
- la piantumazione delle aree verdi con vegetazione ad alto fusto atta a contrastare le ondate di calore
- il mantenimento dello spazio libero da edificazioni dell'area antistante il fronte dell'edificazione del complesso principale
- l'organizzazione razionale dei posteggi.

Visti i contenuti di interesse pubblico ricoperti dall'OSCAM, nell'ottica di un corretto inserimento paesaggistico ed urbanistico, la fase di elaborazione del piano di quartiere dovrà derivare da una procedura di concorso, in modo da poter scegliere la soluzione progettuale che meglio collima tra le esigenze infrastrutturali dell'OSCAM con quello pubblico di un corretto inserimento ordinato nel paesaggio.

La presente variante di PR comporta costi per l'Autorità pubblica nella misura massima del 50%.

Da ultimo si segnala che dall'informazione pubblica svolta dal 20.04.2022 al 19.05.2022 è pervenuta una sola osservazione da parte della dirigenza dell'OSCAM. La direzione condivide sostanzialmente gli elementi proposti nella variante, in particolar il vincolo di piano di quartiere per lo sviluppo edilizio del comparto. Sottolinea tuttavia che l'Ospedale e la Casa per Anziani hanno due proprietà differenti; il nuovo volume di ampliamento della casa per Anziani dovrà essere quindi previsto all'interno dei mappali di proprietà della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, proprietaria della Casa anziani. In questo modo da un lato si garantisce l'indispensabile contiguità degli spazi nel contesto della Casa per anziani e dall'altro non si compromettono eventuali futuri sviluppi dell'Ospedale.

Sulla base delle considerazioni precedenti, il Municipio vi invita a voler

RISOLVERE:

1. sono adottate le modifiche del Piano Regolatore comunale della sezione di Croglia concernenti:
 - le modifiche dell'articolo 39 delle Norme di attuazione del PR
 - il Rapporto di pianificazione;
 - Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco
Piero Marchesi



La Segretaria
Myriam Mauri

Approvato con risoluzione municipale n° 716/2022/2022 del 22 agosto 2022.

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni	PR
	•		•