



Comune
di
Vezia

Messaggio Municipale

accompagnante la richiesta di
adozione della variante di piano
regolatore denominata
"Comparto Morosini"

Numero	Data	risoluzione municipale
47/18	25 ottobre 2018	n 2304 del 29 ottobre 2018

Signora Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali,

conformemente all'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), chiediamo al Consiglio comunale di adottare la variante di piano regolatore riguardante il mappale no 269 RFD Vezia.

Il rapporto di pianificazione allegato, datato settembre 2017 ed elaborato dallo studio Planidea SA, contiene tutti i dettagli relativi a questa variante.

Premessa e obiettivi della variante

L'Associazione italiana di Lugano per gli anziani (AILA) ha preso contatto con il Municipio, manifestando la propria intenzione di edificare sul sedime di sua proprietà situato sul mappale no 269 una struttura da destinare a persone anziane autosufficienti.

Il Municipio, ritenendolo un progetto interessante, ha incaricato lo studio Planidea SA di allestire una variante di Piano Regolatore (PR) volta a creare le basi pianificatorie per permettere la sua realizzazione.

AILA, in accordo con le autorità comunali e cantonali, ha individuato, tramite un concorso di architettura, un concetto per la riqualifica dell'intero sedime in oggetto.

Lo scopo della presente variante è la modifica delle prescrizioni in vigore sul mappale no. 269 RFD Vezia, che renda possibile la realizzazione del suddetto progetto di riqualifica e permetta lo sfruttamento del terreno per l'edificazione di una struttura a carattere sociale, che si ponga come segno di demarcazione sul territorio di un comparto ben definito.

Si prevede un potenziamento degli indici edificatori, vincolandolo però ad una destinazione ben precisa (vedi nuovo art 56 quater, cpv 2).

Procedura

La presente variante segue la procedura ordinaria, che prevede i seguenti stadi:

- Esame preliminare da parte del DT (art. 25 LST), effettuato il 12 ottobre 2017;
- Informazione alla popolazione (art. 26 LST), eseguita tramite il deposito degli atti dal 29 gennaio al 27 febbraio 2018. Durante il periodo di consultazione, i cittadini e le parti coinvolte hanno inoltrato le loro osservazioni e proposte, che sono state vagliate per valutare la loro pertinenza e l'eventuale opportunità di inserirle nel documento pianificatorio.
- Adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- Approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST)

Indice di sfruttamento SUL

Dal concorso di architettura è scaturito un edificio di dimensioni importanti, che da un lato sono motivate dalla necessità di stabilire in modo chiaro il limite nord del parco e dall'altra dal carattere prevalentemente residenziale del prospettato stabile, con al suo interno attività pubbliche e sociali. Si rende insomma necessaria una certa massa critica affinché le destinazioni previste funzionino adeguatamente e siano quindi fruibili anche per la comunità.

Nel caso in oggetto questo si traduce con un raddoppio dell'indice di sfruttamento SUL, che passa dall'attuale 0.5 all'1.0.

Tale raddoppio è coerente con gli indirizzi stabiliti dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (Lpt), entrati in vigore il 1 maggio 2014 (art. 3 cpv. 3a e 3a^{bis}), che richiedono la densificazione dei comparti urbani, in particolare quelli dotati di buoni servizi, di infrastrutture adeguate e di una valida rete di mezzi pubblici di trasporto.

Norme di attuazione

La variante propone di modificare l'assetto normativo della parte nord del mappale no. 269 RFD Vezia, convertendo quest'ultima in zona speciale.

Le proposte di formulazione del nuovo articolo e della modifica dell'art. 61 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR) sono le seguenti:

(testo nuovo)

ART. 56 QUATER – ZONA SPECIALE “RESIDENZA MOROSINI”

1. La zona speciale “Residenza Morosini” è segnata in colore rosa sul Piano delle Zone.
2. Destinazione
 - residenza per persone anziane autosufficienti, appartamenti a pigione moderata, istituti a carattere sociale;
 - destinazioni di servizio a sostegno della residenza e del parco, destinazioni didattiche, culturali e ricreative, compresa la possibilità di avere un piccolo chiosco/bar, privilegiando il posizionamento delle stesse al piano terra.
3. Parametri edificatori
 - I.S. 1.0
 - I.O. 35%
 - quota max. alla gronda +362.50 m slm
 - distanze dai confini laddove presenti, secondo linee d'arretramento
 - grado di sensibilità al rumore GdS II
4. Aspetti architettonici
 - È ammessa la realizzazione di un solo edificio.
 - La facciata sud deve assestarsi obbligatoriamente sulla linea di costruzione demarcata sul piano delle zone.
 - La copertura dev'essere piana, non sono ammesse falde inclinate.
 - Il volume costruito deve tendere a semplicità e linearità, non sono ammessi balconi ed elementi aggredanti; si possono realizzare logge.
 - Il piano terreno dev'essere accessibile da entrambi i fronti longitudinali, secondo un concetto di “spazio passante” tra i lati nord e sud dell'edificio.
 - L'accesso veicolare deve avvenire esclusivamente da via Morosini, e non deve interferire con lo spazio tra l'edificio ed il parco; i posteggi devono essere interrati.
 - È ammesso uno spazio esterno pavimentato su una superficie massima di 500.00 m², a condizione che sia collocato a contatto con l'edificio. Queste superfici sono da prevedere prevalentemente a nord del nuovo edificio.
 - La sistemazione del terreno deve riprodurre un andamento naturale e scostarsi in maniera minima per rapporto alla morfologia esistente.
5. Il muro esterno di confine dev'essere mantenuto.

ART. 61-EDIFICI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (AP-EP)

... (omissis)...

Per queste zone e particelle valgono i seguenti parametri edificatori e prescrizioni.

- ... (omissis)...
- Per la zona parco Morosini

Destinazione

- parco privato aperto al pubblico

Interventi

- il parco protetto deve essere sottoposto a restauro conservativo;
- la morfologia del terreno deve essere di principio mantenuta. Sono ammesse solo modifiche minime;
- i percorsi, i muri e tutti gli arredi e manufatti architettonici (portali, cancelli, ornamenti, ecc.) devono essere mantenuti;
- è ammessa la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, subordinatamente al mantenimento e al restauro della sostanza storica del parco;
- i percorsi devono assecondare l'andamento del terreno naturale;
- il muro esterno di confine deve essere mantenuto.

Stima del plusvalore

Di principio l'art. 92 LST stabilisce che *i vantaggi e gli svantaggi derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.*

Nel caso specifico, il raddoppio dell'indice di sfruttamento da 0.5 a 1.0 va compensato da parte del proprietario del terreno.

La legge stabilisce che il contributo del plusvalore sia calcolato dopo l'approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato e che segua una procedura separata.

Secondo l'art. 95 cpv. 2 e 3 LST *Il Municipio incarica un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore e il contributo; esso notifica ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto.*

Per una maggiore chiarezza e per comprendere l'entità del vantaggio, il Municipio ha incaricato l'ing. Fabio Forrer di allestire preliminarmente una valutazione immobiliare sul plusvalore dato dalla variante di piano regolatore comparto Morosini. Questa perizia viene messa a disposizione delle commissioni incaricate di esaminare il presente messaggio municipale e può essere consultata dai Consiglieri comunali interessati presso l'Ufficio tecnico.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore denominata "Comparto Morosini" – settembre 2018, comprendente i seguenti atti:
 - Rapporto di pianificazione
 - Modifiche normative

Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LST e RLst.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame: Edilizia, Petizioni

Allegati: Variante PR – Comparto Morosini – Settembre 2018
Rapporto di pianificazione
Modifiche normative

Documenti a disposizione delle commissioni: Valutazione immobiliare sul plusvalore dato dalla variante



VARIANTE PR

Comparto Morosini

Rapporto di pianificazione

Settembre 2018

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canabbio

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

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	1
1.3	CONTENUTO E FORMA	1
1.4	PROCEDURA	1
1.5	SITUAZIONE PAESAGGISTICA E TERRITORIALE	2
2	IL DIRITTO IN VIGORE	4
3	PROGETTI IN CORSO NEL COMPARTO	8
3.1	MASTERPLAN	8
3.2	VARIANTI DI PR SU VIA SAN GOTTARDO E VILLA NEGRONI	9
4	LA NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA	11
4.1	CONCETTO URBANISTICO	11
4.2	IL PROGETTO: FORMA E DIMENSIONI	12
4.3	A PROPOSITO DELL'INDICE DI SFRUTTAMENTO	13
4.4	RELAZIONE CON L'EVENTUALE CASA ANZIANI MEDICALIZZATA	13
5	LA VARIANTE DI PR	13
5.1	PIANO DEL PAESAGGIO	14
5.2	PIANO DELLE ZONE	15
5.3	PIANO DEL TRAFFICO E AP-EP	16
5.4	NORME DI ATTUAZIONE	17
5.5	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	19
5.6	COMPENDIO ALLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DI PR	19
6	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	19
7	STIMA DI MASSIMA DEL PLUSVALORE	20
8	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	20
9	CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI	21

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il Comune di Vezia è dotato di PR approvato dal CdS con ris. n° 9986 del 05.12.1989; l'ultimo aggiornamento delle NAPR è stato approvato dal CdS con ris. n° 2092 del 23.04.2008.

Il Municipio ha dato incarico a Planidea SA di seguire la procedura per la presentazione di una variante di PR che interessa il mapp. 269, di proprietà dell'Associazione Italiana di Lugano per gli Anziani (AILA), la quale, in accordo con le autorità comunali e cantonali, ha individuato, tramite un mandato di studio parallelo, un progetto per la riqualifica del terreno in oggetto.

1.2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Lo scopo della variante è la modifica delle prescrizioni in vigore sul mapp. 269, che renda possibile la realizzazione del suddetto progetto di riqualifica e permetta lo sfruttamento del terreno per l'edificazione di una struttura a carattere sociale, che si ponga come segno di demarcazione sul territorio di un comparto ben definito. Tale elemento architettonico si pone in relazione con il parco antistante e con la comunità di Vezia, che potrà usufruire degli spazi aperti e di alcuni servizi che troveranno luogo nel nuovo edificio.

In questo modo il fondo, in gran parte protetto in quanto bene culturale di importanza cantonale e strettamente legato al confinante mappale di Villa Negroni, può essere valorizzato e messo a disposizione della popolazione, grazie alla collaborazione tra il Comune e la proprietà.

1.3 CONTENUTO E FORMA

Il presente incarto illustra le modifiche apportate rispetto al PR in vigore e comprende i seguenti documenti:

- rapporto di pianificazione,
- estratti grafici della variante di PR,
- modifiche alle norme di attuazione,
- aggiornamento del programma di realizzazione (costi generati dalla variante di PR).

Trattandosi di una variante puntuale, è stata mantenuta la forma del PR in vigore, mentre l'adeguamento alla nuova forma secondo LST (piano delle zone, piano di urbanizzazione, regolamento edilizio) sarà eseguito in separata sede, per l'intero territorio comunale, nei termini previsti dalla LST.

1.4 PROCEDURA

La variante di PR ha seguito la procedura ordinaria di adozione prevista dalla LST:

- esame preliminare da parte del DT per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST). È stato dal DT trasmesso al Municipio in data 12.10.2017. Le richieste ed osservazioni ivi contenute sono state integrate nel presente documento.

- informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLst). Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 29 gennaio al 27 febbraio 2018, sono state trasmesse al Municipio **7** corrispondenze contenenti osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici. Per quanto possibile, le osservazioni sono state considerate nell'ambito del presente documento
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

1.5 SITUAZIONE PAESAGGISTICA E TERRITORIALE

Orientata verso ovest, Vezia è situata su una collina al di sopra della piana del Vedeggio: si tratta di una realtà sub-urbana, direttamente connessa a sud con la città di Lugano.

Elemento di pregio all'interno del tessuto urbano di Vezia è il comparto di Villa Negroni-Morosini, situato nella zona nord del territorio comunale, lungo l'arteria cantonale di via San Gottardo: si compone di una villa settecentesca e di un ampio parco che la circonda, diviso in due zone separate da via Morosini.



Figura 1 Aerofotogrammetria di Vezia - identificazione area d'intervento



Vista dall'ingresso sud del parco



Vista dalla via Morosini



Vista dalla strada cantonale verso nord



Vista dalla strada cantonale verso sud



Vista interna del parco



Vista interna del parco

Figura 2 Foto del sito

2 IL DIRITTO IN VIGORE

Sul mapp. 269 insistono attualmente molteplici vincoli:

- **Piano del Paesaggio** la maggior parte del fondo si trova all'interno di una zona di protezione di monumenti culturali; i patrimoni arboreo e architettonico sono protetti quali monumenti naturale e culturale;
- **Piano delle Zone** la parte nord del mappale si trova in zona residenziale semi-intensiva R3, a ovest, e in zona mista RAr3, a est, mentre la parte sud è zona AP-EP;
- **Piano del Traffico e AP-EP** la maggior parte del fondo è vincolato come AP "Parco Morosini" e nella zona sud, prospiciente la Villa Negrini, insiste un vincolo di strada di servizio dedicato ad una fermata dei mezzi pubblici.

La situazione attuale è presentata nei successivi estratti grafici, seguita dalle norme di attuazione di riferimento.

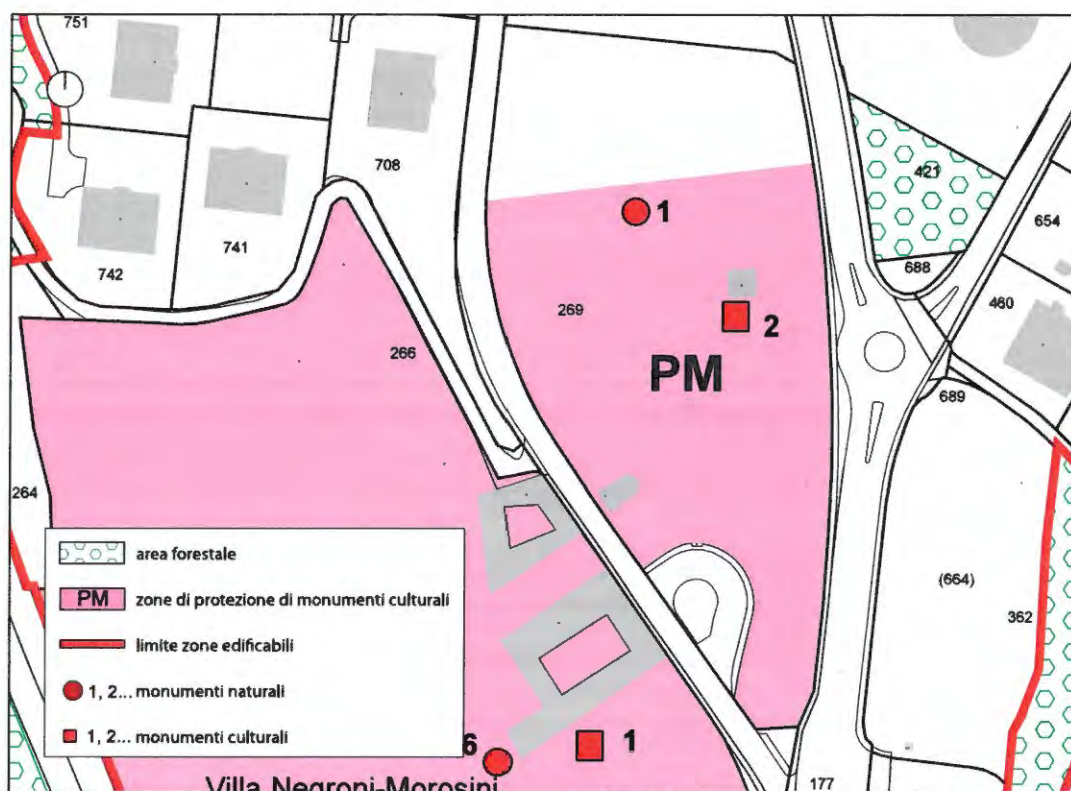


Figura 3 PR in vigore - estratto Piano del Paesaggio | 1:2'000

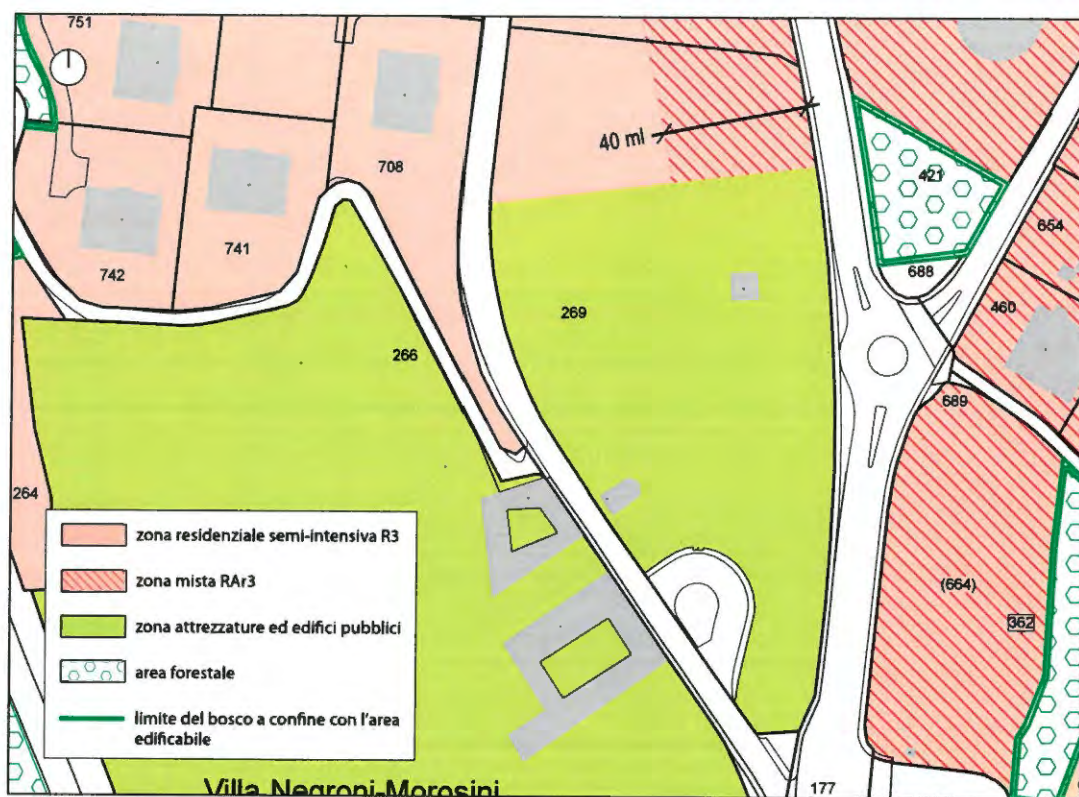


Figura 4 PR in vigore - estratto Piano delle Zone | 1:2'000

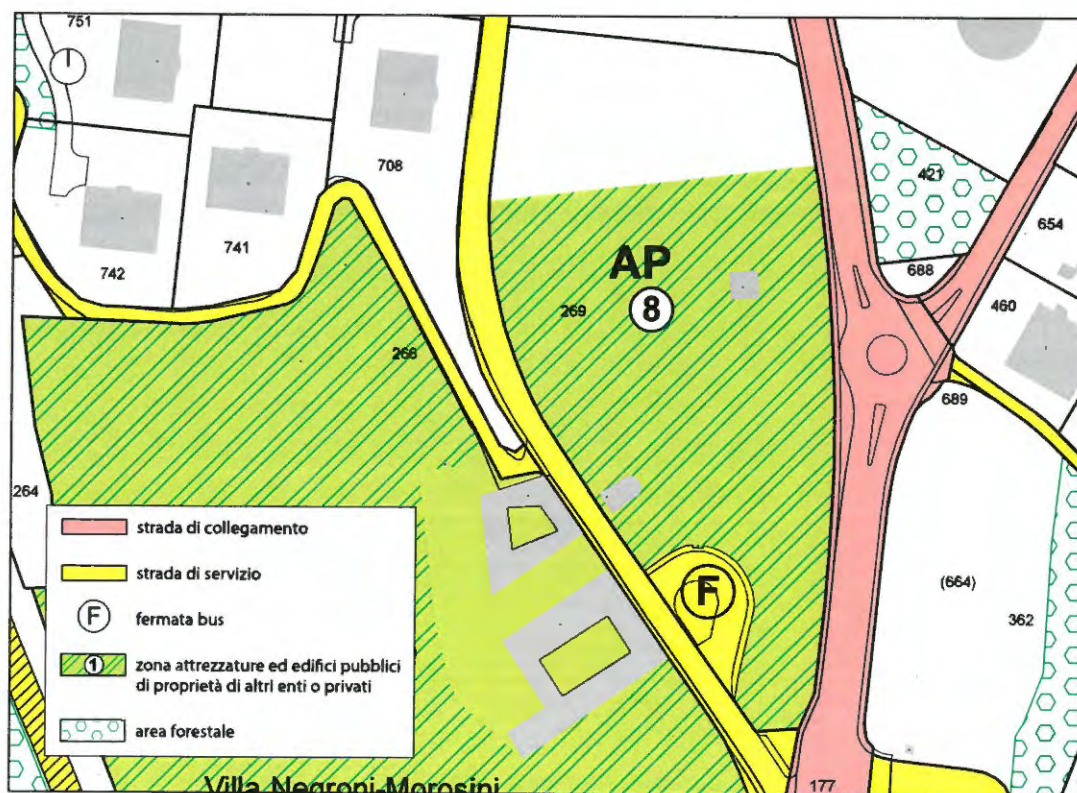


Figura 5 PR in vigore - estratto Piano del Traffico e AP-EP | 1:2'000

ART. 44 MONUMENTI NATURALI

I monumenti naturali segnalati sul piano sono:

1. Il gruppo arboreo sul mappale 269 (Parco Morosini).

...

Nelle zone interessate dalla presenza dei monumenti naturali non sono ammessi interventi suscettibili di modificarne o comprometterne l'integrità fisica e ambientale.

ART. 48 MONUMENTI CULTURALI E ZONE DI PROTEZIONE

I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

1. Villa Negroni (mappale Nr. 265)
2. Parco Morosini con la cappella barocca e la tomba della famiglia omonima (mappale Nr. 269)

...

Allo scopo di salvaguardare la visibilità e la prospettiva dei monumenti così come valorizzarne l'immagine storico ambientale, sono state istituite delle zone di protezione (PM).

Per qualsiasi intervento suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico ed estetico al fine di garantire l'integrità del monumento e procurargli un contorno decoroso.

Restano riservati i disposti legislativi cantonali in materia di monumenti storici ed artistici.

ART. 55 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA A TRE PIANI R3-0.5

1. La zona residenziale semi-intensiva a tre piani, comprende tutte le zone segnate sul piano con colore rosso.
2. E' permessa la costruzione di abitazioni e l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

• indice di sfruttamento massimo (I.s.)		0.5
• indice di occupazione massimo (I.o.)		30%
• altezza massima alla gronda (Hg)	m	10.50
• altezza massima al colmo (Hc)	m	12.50
• distanza minima dai confini	m	4.50 per lunghezza di facciata, fino a m 16.00 (art. 14)
• distanza minima tra edifici	m	6.00
• distanza minima dalle strade	m	4.00
• area verde minima		30%
• sono concesse facilitazioni per piani di quartiere facoltativi		
• è proibita qualsiasi forma d'immissione molesta o mediamente molesta.		

ART. 56 ZONA MISTA RAR3

1. La zona mista comprende tutte le zone segnate sul piano con colore rosso e tratteggio.
2. E' permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali, amministrativi ed artigianali mediamente molesti.
3. I locali maggiormente esposti al rumore sono da destinare ad attività non abitative.

4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:
- indice di sfruttamento massimo (I.s.) 0.5
 - suppl. all'I.s. per la formazione di attività non abitative 0.1
 - indice di edificabilità massima (I.e.) 3 mc/mq
 - indice di occupazione massimo (I.o.) 35%
 - altezza massima alla gronda (Hg) m 11.50
 - altezza massima al colmo (Hc) m 12.50
 - distanza minima dai confini m 4.50 per lunghezza di facciata, fino a m 16.00 (art. 14)
 - distanza minima tra edifici m 6.00
 - distanza minima dalle strade m 4.00
 - area verde minima 25%
 - è proibita qualsiasi forma d'immissione molesta.
5. Il volume lordo dei posteggi interrati, costruiti sotto il livello del terreno sistemato, non viene computato nel calcolo dell'I.e.
- Nel caso di destinazione d'uso commerciale, almeno il 40% dei posteggi (calcolati ai sensi dell'art. 59) dovranno essere interrati o previsti all'interno dell'edificio.
- La quota residua di posteggi dovrà occupare il terreno all'aperto in modo razionale e tenere conto delle esigenze funzionali del comparto interessato.

ART. 61 EDIFICI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (AP-EP)

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico, e meglio:

- zone già di proprietà del comune o da acquistare da parte del Comune:
- ...
- zone di proprietà di altri enti o privati:
- ...
- Parco Morosini, particella Nr. 269
- Associazione italiana di Lugano per gli anziani
- ...

3 PROGETTI IN CORSO NEL COMPARTO

3.1 MASTERPLAN

Il territorio di Vezia è stato oggetto di studio per quanto riguarda le strategie di sviluppo futuro del Comune; tale studio è riassunto nel documento "Masterplan", redatto da Planidea SA nel settembre 2015.

L'area del parco e della Villa Negroni-Morosini rientra tra le centralità trattate nel capitolo relativo alla tutela ed utilizzo degli spazi liberi e di svago, il cui rafforzamento e valenza di aggregazione sociale fanno parte degli obiettivi teorizzati dal masterplan stesso; l'auspicio è la relazione tra quanto previsto in questi fondi e lo sviluppo del vicino progetto Porta Nord, citato di seguito.

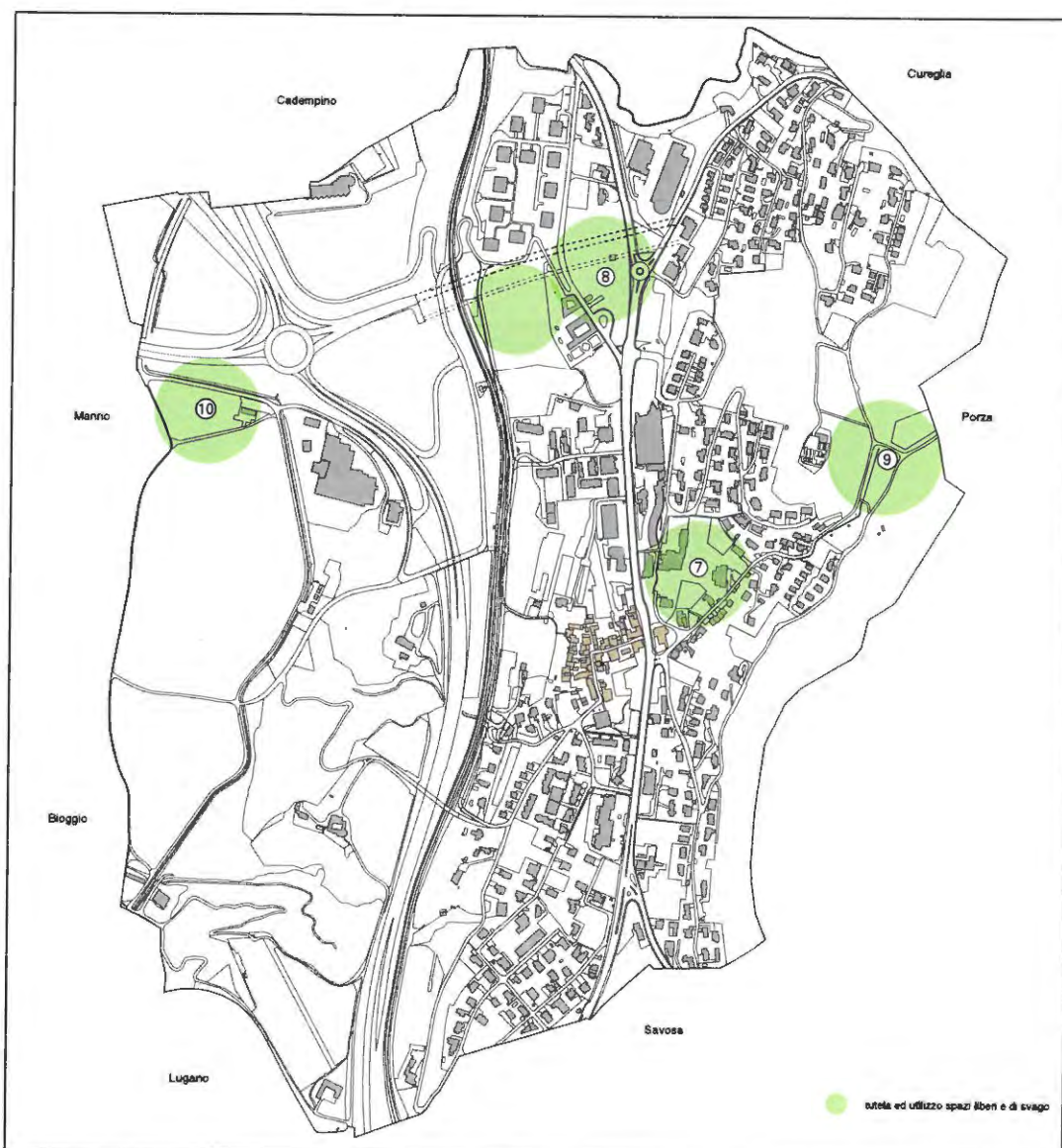


Figura 6 Masterplan - estratto "Tutela ed utilizzo degli spazi liberi e di svago"

3.2 VARIANTI DI PR SU VIA SAN GOTTARDO E VILLA NEGRONI

Il Municipio ha promosso un'altra variante di PR, denominata "Variante PR - Comparto di Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negrone", il cui Piano di indirizzo, redatto da Planidea SA, è datato dicembre 2014 ed ha già effettuato presso il Dipartimento del territorio il necessario esame preliminare.

Alla base di tale documento sono presenti ulteriori riflessioni scaturite dal lavoro sul masterplan, che individuano nell'area a ridosso del centro commerciale Manor un comparto strategico per lo sviluppo urbano, in sinergia con il progetto cantonale Porta Nord e lo sviluppo del polo formativo di Villa Negrone.

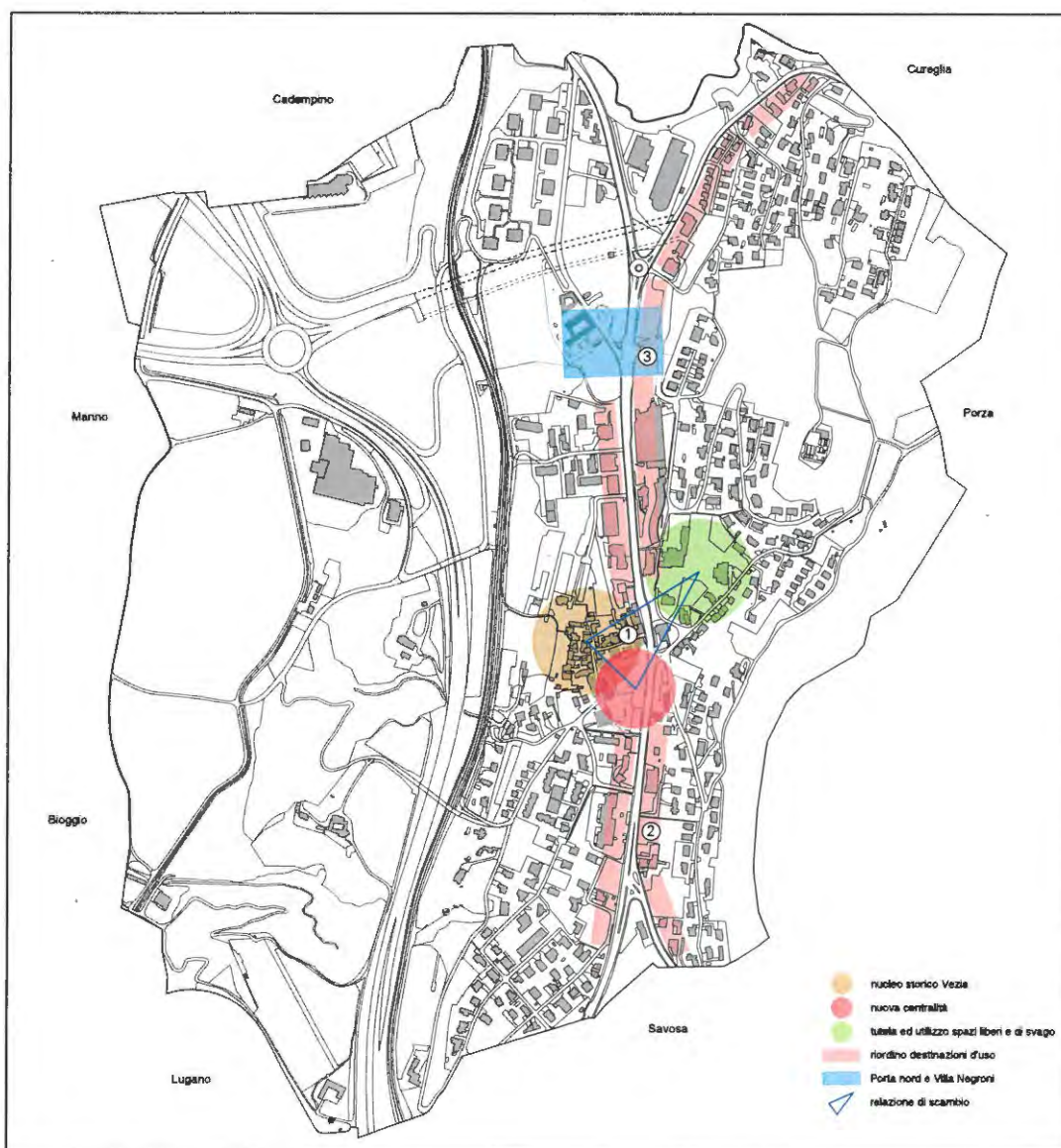


Figura 7 Masterplan - estratto "Riordino destinazioni d'uso"

Gli interventi proposti nella variante di PR "Comparto di Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negrone" consistono in:

- inserimento di un nuovo fronte costruito lungo la via San Gottardo, il cui volume si prevede di destinare a spazio commerciale, amministrativo e di formazione. Tale edificio, con la sua dimensione importante, si pone significativamente come porta d'ingresso non solo per il centro di Vezia, ma, allargando lo sguardo, per il complesso urbano di Lugano, un segno forte e chiaro del carattere strategico e nodale di questa porzione di territorio;
- inserimento, nello stesso volume, anche di una casa anziani medicalizzata, quale destinazione d'uso che rafforza la vocazione pubblica e di interesse pubblico di tutto il comparto in discussione, riducendo di molto il numero di posteggi pubblici inizialmente previsto dal Cantone.

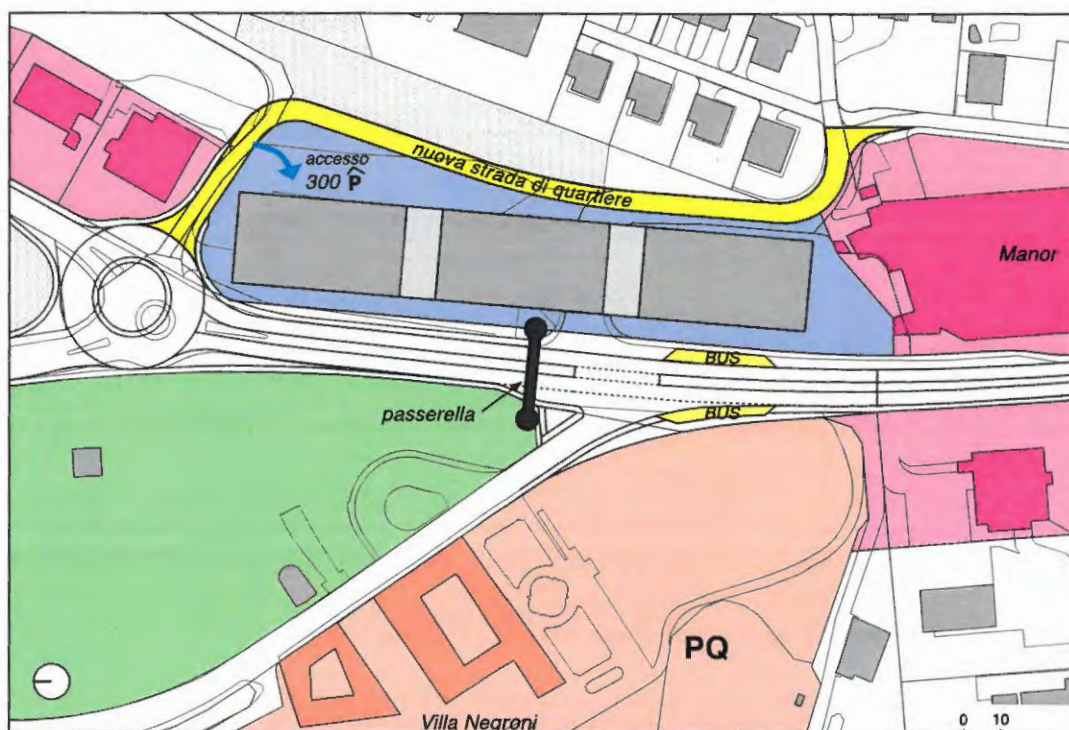


Figura 8 Variante per via San Gottardo, via Kosciuszko e Villa Negrone - estratto Porta Nord | 1:2'000

4 LA NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA

4.1 CONCETTO URBANISTICO

Il progetto si fonda su un concetto chiaro: definire il limite del costruito.

In questo caso tale limite è definito da un volume puro di forma rettangolare, situato a nord del parco Morosini, che per orientamento definisce un fronte costruito che dialoga con il parco stesso.

Alla più ampia scala territoriale, il nuovo volume definisce, assieme a quelli di Villa Negroni e della Porta Nord (progetto della variante precedentemente citata al cap. 3.2) un insieme di elementi il cui centro diviene a tutti gli effetti il parco Morosini, il quale assume un ruolo accentratore e di unione delle diverse funzioni collocate intorno ad esso, rafforzando maggiormente il suo ruolo di spazio dalla valenza pubblica.

Poiché l'elemento del parco è già stabilito e vincolato dal PR vigente, per completare la visione proposta è opportuno definire l'inserimento del volume che, verso nord, delimita con precisione la zona edificata sopra il fondo 269 e stabilisce il confine del parco.



Figura 9 Schema del concetto urbanistico

La destinazione d'uso di questo edificio, per integrarsi al meglio con lo spazio esterno aperto al pubblico, può certamente anche prevedere attività permeabili, che consentano alla comunità di essere parte integrante del progetto del parco.

4.2 IL PROGETTO: FORMA E DIMENSIONI

Rispetto al contesto descritto, si inserisce coerentemente la proposta dei proprietari privati del fondo di costruire una residenza per anziani autosufficienti: il carattere sociale dell'intervento riprende le funzioni pubbliche già insediate o prospettate nelle vicinanze (Villa Negroni e Porta Nord) e promuove l'interazione tra i membri della comunità.

L'edificio è infatti organizzato in modo stratificato, con attività aperte agli ospiti e al pubblico al piano terra e residenze ed aree private ai piani superiori; in questo modo lo spazio esterno del parco viene ancor più valorizzato ed attrezzato grazie alla struttura che lo affianca.

L'inserimento proposto è frutto ed è il risultato di un concorso d'idee privato che ha decretato tra diversi architetti quale potesse essere il progetto capace di rispondere meglio alle esigenze dimensionali e al rapporto con il contesto. Si riconosce che questo concorso è stato utile e abbia apportato la dimostrazione che il volume può essere inserito in maniera tale da creare un dialogo con il parco Morosini e il contesto costruito circostante.

La dimensione importante dell'edificio è motivata dalla necessità di stabilire in modo credibile e chiaro il limite nord del parco, richiamandosi alle volumetrie di Villa Negroni sul lato ovest. Va comunque detto che le altezze massime previste dal PR in vigore per la metà est del mappale sono superiori di 1.5 m a quelle dell'edificio prospettato, inserito quale base volumetrica nelle norme di PR qui proposte (vedi sezione alla figura seguente e cap. 5.4).

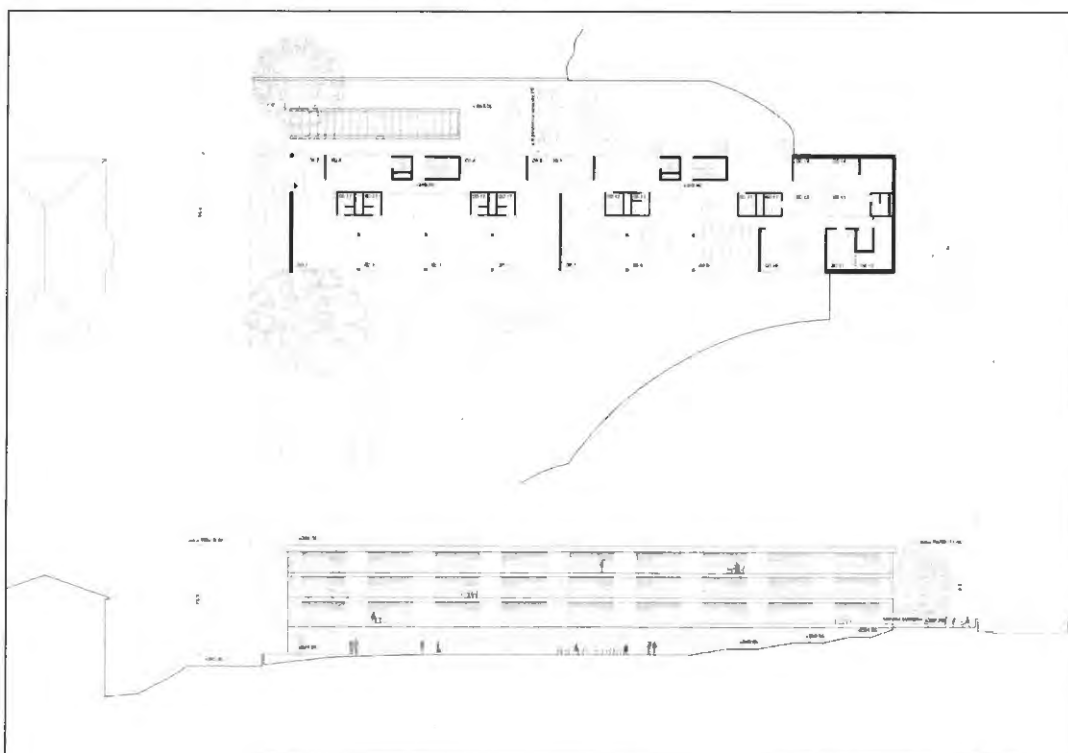


Figura 10 "Il limite del parco" - estratto piani provvisori di progetto, piano terra e facciata sud

È del resto chiaro che una scelta diversa, di riferirsi ad esempio alle volumetrie delle palazzine che caratterizzano il lato nord-ovest di Via Morosini, avrebbe decretato una banalizzazione e perdita di qualità del parco.

4.3 A PROPOSITO DELL'INDICE DI SFRUTTAMENTO

Come detto, la dimensione importante dell'edificio è da una parte motivata dalla necessità di stabilire in modo credibile e chiaro il limite nord del parco. Dall'altra parte, la dimensione è anche direttamente proporzionale all'attività prevista, che non è puramente residenziale ma comprende al suo interno anche diverse attività pubbliche e sociali. È insomma necessaria una certa massa critica affinché le funzioni previste funzionino e siano quindi veramente fruibili anche per la comunità.

Questa volumetria, tradotta in parametri usuali come l'indice di sfruttamento, ne presuppone un suo raddoppio, dall'attuale 0.5 all' 1.0.

Oltre ad essere motivato dal profilo dell'interesse pubblico, rappresentare una eccezione per combinazione di destinazioni, essere integrato nel territorio e dare senso al parco, tale raddoppio è assolutamente coerente con gli indirizzi Lpt entrati in vigore il 1 maggio 2014 (art. 3 cpv. 3a e 3a^{bis}) che chiedono la densificazione dei comparti urbani, in particolare in presenza di buoni servizi, infrastrutture e mezzi pubblici di trasporto. Tutte condizioni presenti nella fattispecie.

4.4 RELAZIONE CON L'EVENTUALE CASA ANZIANI MEDICALIZZATA

Richiamato quanto esposto al cap. 3.2 a proposito della proposta di inserimento di una casa anziani medicalizzata sul mappale 664 (attuale parte nord del posteggio Manor), si aggiunge che anche quest'ultima trarrebbe certamente giovamento dalla vicinanza dell'area verde attrezzata del parco e dialogherebbe strettamente (funzionalmente, urbanisticamente e socialmente) con l'intervento progettato da AILA e oggetto del presente incarto.

Di conseguenza, e a maggior ragione, il fulcro di questo comparto all'ingresso nord di Vezia, cioè il parco, acquisterebbe ancor più un innegabile valore sociale e aggregativo, che evidenzia l'utilità pubblica dei vari progetti che gli si attestano intorno, come esposto alla Figura 9.

Occorre comunque nel contempo precisare che la motivazione di interesse pubblico del presente progetto edilizio "Parco Morosini" non dipende dalla eventuale casa anziani posta dall'altra parte della strada. I due progetti si aiutano, ma sono urbanisticamente coerenti ma indipendenti l'uno dall'altro.

5 LA VARIANTE DI PR

La variante propone di modificare l'assetto normativo della parte nord del mapp. 269, convertendo quest'ultima in zona speciale, in analogia con le zone speciali "Porta Nord" e "Villa Negroni" citate in precedenza.

Questa pianificazione è necessaria in primo luogo per legare il trattamento delle due parti dell'area in oggetto (al momento suddivise in due zone diverse, come già esposto in precedenza) ed in secondo luogo per permettere una progettazione armonica di tutto il complesso parco-edificio.

Le disposizioni vigenti nella parte nord, soprattutto per quanto concerne destinazioni e parametri, sono duplici (ad esempio, è prescritto sia l'i.s. che l'i.e.) e non riescono a dare la giusta risposta per il progetto prospettato; attualmente le stesse non garantiscono un'edificazione integrata con il parco e di utilità pubblica, come invece dimostrato debba essere un principio cardine per la progettazione di questo spazio.

Di seguito si illustrano le modifiche per ogni componente del PR.

5.1 PIANO DEL PAESAGGIO

Allo scopo di rendere coerente il trattamento di tutto il sedime in oggetto, si estende la zona vigente di protezione dei monumenti culturali in modo da legare strettamente la possibile edificazione sulla parte nord del mappale alla valorizzazione del parco e dei suoi monumenti naturali e culturali.

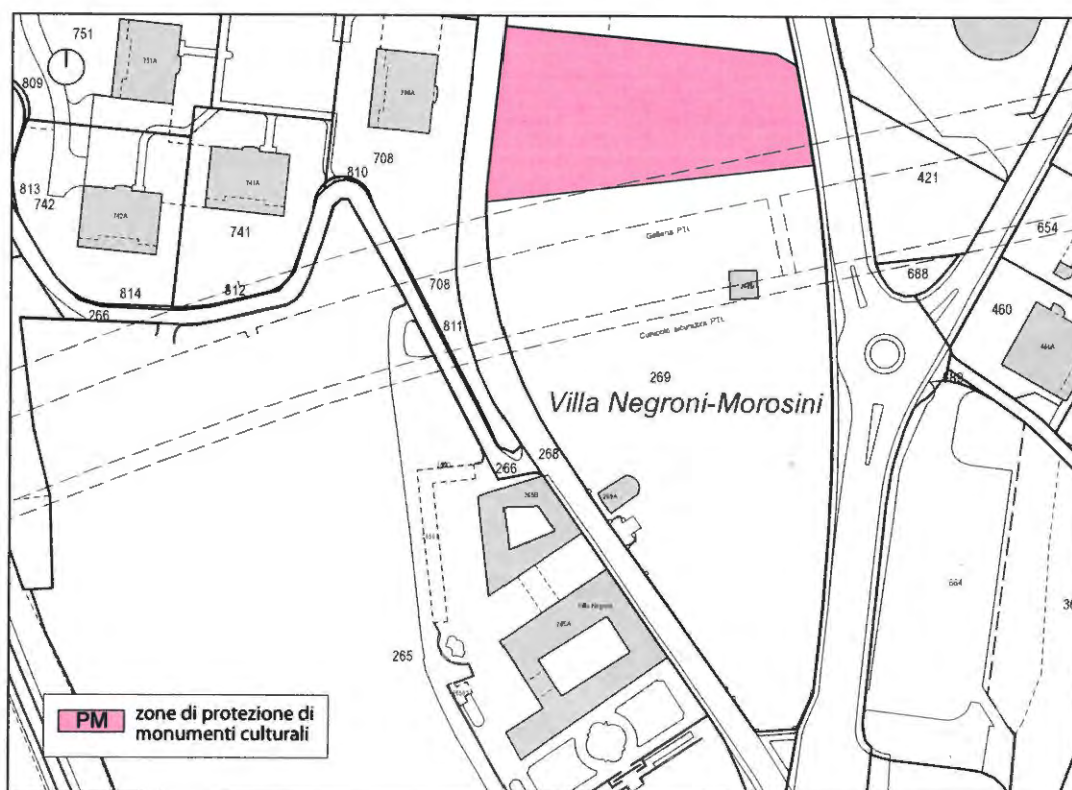


Figura 11 Variante PR - estratto Piano del Paesaggio | 1:2'000

5.2 PIANO DELLE ZONE

Le modifiche grafiche più significative coinvolgono il Piano delle Zone: le porzioni di zona residenziale semi-intensiva e di zona mista vengono sostituite dalla zona speciale "Residenza Morosini", con la contemporanea rettifica del confine della zona del parco. Quest'ultima non prevede variazioni di superficie dello spazio parco e dello spazio residenza, ma semplicemente ne sottolinea una demarcazione parallela all'esistente confine nord del fondo.

Sul sedime di questa nuova zona si identificano una linea di costruzione, sulla quale si deve obbligatoriamente assestare la facciata sud del futuro edificio, e una linea di arretramento dal confine nord del fondo; quest'ultima è stabilita sulla base di un calcolo derivante da quanto prescritto all'art. 14 NAPR in vigore per gli edifici con facciate più lunghe di 16 m.

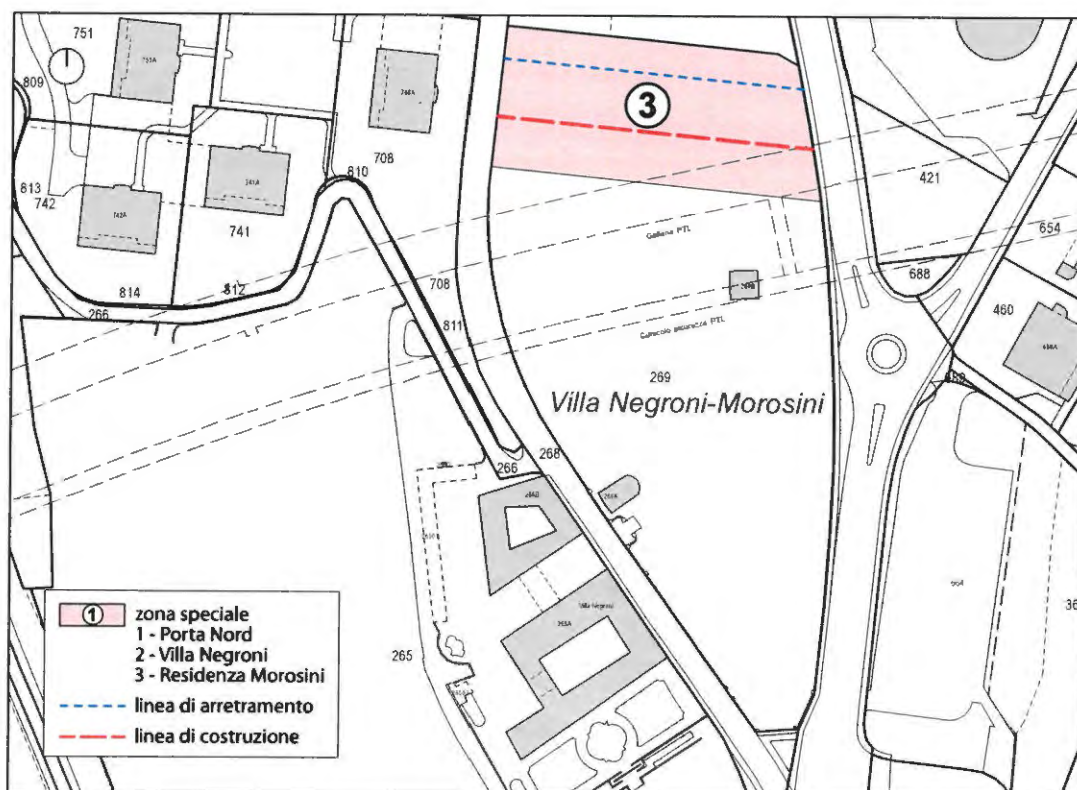


Figura 12 Variante PR - estratto Piano delle Zone | 1:2'000

5.3 PIANO DEL TRAFFICO E AP-EP

In conseguenza delle precedenti operazioni, su questo piano si rettifica il perimetro del vincolo di zona per attrezzature ed edifici pubblici di proprietà di altri enti o privati, identificato come AP 8 - parco Morosini.

Va precisato che la presente variante non prevede modifiche di categoria per Via Morosini, che non verrà aperta verso nord (verso Cadempino).

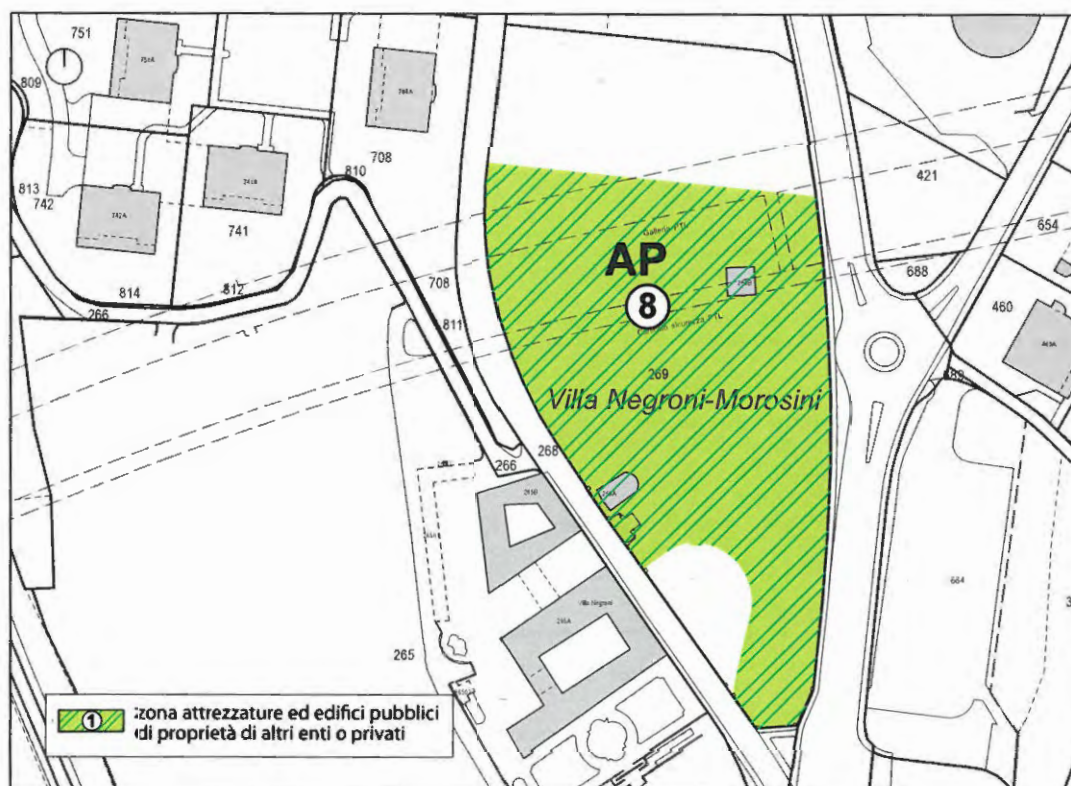


Figura 13 Variante PR - estratto Piano del Traffico e AP-EP | 1:2'000

5.4 NORME DI ATTUAZIONE

A livello normativo, occorre introdurre un nuovo articolo per la zona speciale: si tratta di definire le regole d'utilizzo del sedime, cioè principalmente dove si può edificare, quali destinazioni trovano spazio nel progetto, quali sono gli aspetti architettonici da rispettare.

In aggiunta, all'art. 61 relativo agli AP-EP si integrano le disposizioni relative al parco, definendo come deve essere trattata l'area verde. Per quest'ultima è da sottolineare l'importanza del mantenimento del muro perimetrale, che ne definisce la concezione di spazio unitario.

Queste informazioni completano le modifiche grafiche citate in precedenza e garantiscono la qualità realizzativa del progetto del parco: è importante, infatti, che sia proprio il parco al centro del processo realizzativo e che tale centralità si esprima compiutamente anche attraverso le scelte costruttive. Aspetto cruciale di questo concetto è lo studio del piano terra dell'edificio, che deve fungere da elemento ponte tra il carattere pubblico e quello privato del progetto: il parco deve fluire attraverso il volume costruito, che evita in questo modo di avere un fronte nobile (il lato sud) e un retro povero (il lato nord), ma si lascia abbracciare e compenetrare dall'elemento naturalistico.

Per quanto riguarda i parametri edificatori, si può precisare che:

- l'indice di sfruttamento, fissato a 1.0, è stato motivato al cap. 4.3;
- l'altezza massima, fissata alla quota +362.5 m s.l.m., è inferiore di 1.5 m alla quota massima che sarebbe stata raggiungibile sulla parte ovest del mappale 269;
- la distanza dal confine nord, con il mappale 290, è fissata da una linea di arretramento, pari alla distanza calcolata secondo le norme in vigore, per edifici con facciate superiori a 16m.

Di seguito, le aggiunte alle norme in vigore, evidenziate in rosso.

ART. 56 QUATER - ZONA SPECIALE "RESIDENZA MOROSINI"

1. La zona speciale "Residenza Morosini" è segnata in colore rosa sul Piano delle Zone.
2. Destinazione
 - residenza per persone anziane autosufficienti, appartamenti a pigione moderata, istituti a carattere sociale;
 - destinazioni di servizio a sostegno della residenza e del parco, destinazioni didattiche, culturali e ricreative, compresa la possibilità di avere un piccolo chiosco/bar, privilegiando il posizionamento delle stesse al piano terra.
3. Parametri edificatori
 - I.S. 1.0
 - I.O. 35%
 - quota max. alla gronda +362.50 m s.l.m.
 - distanze dai confini laddove presenti, secondo linee di arretramento
 - grado di sensibilità al rumore GdS II

4. Aspetti architettonici

- È ammessa la realizzazione di un unico edificio.
- La facciata sud deve assestarsi obbligatoriamente sulla linea di costruzione demarcata sul piano delle zone.
- La copertura deve essere piana, non sono ammesse falde inclinate.
- Il volume costruito deve tendere a semplicità e linearità, non sono ammessi balconi ed elementi aggettanti; si possono realizzare logge.
- Il piano terra deve essere accessibile da entrambi i fronti longitudinali, secondo un concetto di "spazio passante" tra i lati nord e sud dell'edificio.
- L'accesso veicolare deve avvenire esclusivamente da via Morosini, e non deve interferire con lo spazio tra l'edificio ed il parco; i posteggi devono essere interrati.
- È ammesso uno spazio esterno pavimentato su una superficie massima di 500.00 m², a condizione che sia collocato a contatto con l'edificio. Queste superfici sono da prevedere prevalentemente a nord del nuovo edificio.
- La sistemazione del terreno deve riprodurre un andamento naturale e scostarsi in maniera minima per rapporto alla morfologia esistente.

5. Il muro esterno di confine deve essere mantenuto.**ART. 61 - EDIFICI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (AP-EP)**

...(omissis)...

Per queste zone e particelle valgono i seguenti parametri edificatori e prescrizioni.

- ...(omissis)...

- Per la zona parco Morosini

Destinazione

- parco privato aperto al pubblico

Interventi

- il parco protetto deve essere sottoposto a restauro conservativo;
- la morfologia del terreno deve essere di principio mantenuta. Sono ammesse solo modifiche minime;
- i percorsi, i muri e tutti gli arredi e manufatti architettonici (portali, cancelli, ornamenti, ecc.) devono essere mantenuti;
- è ammessa la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, subordinatamente al mantenimento e al restauro della sostanza storica del parco;
- i percorsi devono assecondare l'andamento del terreno naturale;
- il muro esterno di confine deve essere mantenuto.

5.5 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

La presente variante di PR non genera investimenti a carico del Comune di Vezia, in quanto essa comporta esclusivamente modifiche grafiche e normative relative ai vincoli del PR attualmente in vigore.

Su queste basi, si precisa che non viene dunque allestito un programma di urbanizzazione ai sensi della LST e del relativo regolamento.

5.6 COMPENDIO ALLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ DI PR

Il compendio è stato allestito per l'ultima volta e per l'intero Comune a fine 2015. Dato che dal 2015 al 2018 la riserva non è diminuita in modo percepibile, si possono ancora legittimamente utilizzare tali dati come base di partenza.

La riserva di superficie utile lorda edificabile ammontava a:

- 24'849 m² SUL in terreni solo parzialmente edificati;
- 49'760 m² SUL in terreni ancora completamente liberi:

74'609 m² SUL di riserva totale

L'aumento di indice di sfruttamento da 0.5 ad 1.0, applicato ai 3357 m² del mappale 269 interessati dalla presente variante di PR, produce una SUL supplementare di 1510 m², ossia un aumento dello 0.02% della riserva totale individuata a fine 2015.

In termini di contenibilità, i 1510 m²SUL supplementari potrebbero significare 25 abitanti in più, che per rapporto ai ca. 2'000 abitanti censiti a fine 2017 significa un aumento dello 0.01%.

Sia a riserva di SUL che la contenibilità aumentano quindi in modo praticamente impercettibile.

Del resto, non vi è assolutamente aumento della zona edificabile e quindi i disposti dell'art. 38a Lpt sono pienamente rispettati.

6 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Per l'oggetto proposto con la presente variante di PR, l'ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente (Oeia) non prescrive l'allestimento di un rapporto ambientale.

Occorre aggiungere che non si è in presenza di aumenti di zona edificabile e quindi le superfici agricole e boschive esistenti saranno preservate. Dunque non vi sarà un sostanziale aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno controllate, come dovuto e prescritto dalla legge, in procedura di licenza edilizia.

Tuttavia, si può già accennare al possibile effetto del traffico indotto, benché non richiesto per legge.

Le quantità in gioco sono esposte alla tabella che segue.

Edifici	Posteggi	Traffico indotto su Via Morosini	Osservazioni
Edificazione esistente (Residenze al Parco ed edifici privati a nord del mappale 269)	Ca. 230	3 movimenti/giorno al massimo = 690 movimenti/giorno	Su quasi tutta Via Morosini
Edificazione prevista al mappale 269 sulla base della presente variante di PR	Ca. 40	4 movimenti/giorno al massimo = 160 movimenti/giorno	Solo sulla metà sud di Via Morosini
Totale	Ca. 270	850 movimenti/giorno	Sotto i 2'000 veicoli/giorno, la VSS classifica il traffico come debole e non problematico

Dalle stime risulta che l'aumento di traffico indotto non porta a nessuna modifica della classificazione di Via Morosini. Quindi, non occorre certamente fare valutazioni di dettaglio foniche od atmosferiche a livello della presente procedura di variante di PR. Occorre inoltre segnalare che la nuova struttura è posta nelle immediate vicinanze di una importante linea di bus cittadina, la no.5, che ha capolinea alla stazione FFS di Lamone-Cadempino. La possibilità di usufruire di una buona offerta di trasporti pubblici permetterà di ulteriormente diminuire il numero di spostamenti veicolari in direzione della nuova Residenza Morosini.

7 STIMA DI MASSIMA DEL PLUSVALORE

La stima del plusvalore viene calcolata dopo approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato. La legge prevede che il Municipio possa allegare una stima di massima del plusvalore agli atti della procedura pianificatoria (art. 98a RLst).

Questa stima di massima è nel presente caso prodotta ed oggetto di un incarto separato.

8 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La variante di PR tiene conto della ponderazione degli interessi in gioco, fra i quali si segnalano: un interesse pubblico derivante dal carattere sociale della struttura, che si rivolge alle persone anziane; la salvaguardia del parco, che verrà restaurato e conservato; un'adeguata organizzazione delle percorrenze pedonali all'interno del parco.

La variante di PR ha permesso di confermare, con i dovuti adeguamenti, le scelte politiche, socio-economiche e tecniche alla base del PR in vigore, che sono ritenute ancora adeguate agli obiettivi di sviluppo territoriale comunale.

Con l'approvazione di questo documento il Municipio dispone di uno strumento pianificatorio che permette l'instaurazione della nuova Residenza Morosini.

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante sono stati considerati i seguenti interessi, in parte contrapposti:

- Promozione di attività e contenuti di interesse pubblico in una posizione strategica per la presenza di un parco , di centri commerciali, di una scuola e di importanti fermate di mezzi pubblici di trasporto;
- Salvaguardia delle componenti paesaggistiche, storiche e monumentali;
- Integrazione in un contesto residenziale esistente.

Si ritiene che la variante proposta riesca a considerare in modo positivo tutti gli interessi elencati. Infatti, accanto ad una promozione di attività e contenuti di interesse pubblico, le nuove edificazioni salvaguardano e danno forza e fruibilità al parco Morosini, senza nel contempo alterare gli equilibri della zona residenziale esistente.

9 CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

Il presente documento propone la modifica delle prescrizioni relative al mapp. 269 del Comune di Vezia, motiva la scelta elaborata come variante di PR e pone le basi per lo sviluppo di un futuro progetto architettonico ben integrato nel paesaggio.

Questa variante dovrà seguire 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).