



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 20/2020

concernente la variante di Piano Regolatore per la modifica dei parametri edificatori della Zona EPP 3 inerente al fmn 275 della Sezione di Tesserete, Casa di riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella

All'esame delle Commissioni delle Petizioni e della Legislazione



Foto del 1970

6950 Tesserete, 26 novembre 2020



INDICE

1. Introduzione	3
2. Procedura secondo la Legge federale sulla pianificazione del territorio.....	3
3. Cronistoria.....	4
4. Cenni storici – 1934-2014	4
5. Parametri edificatori attuali	7
6. Parametri edificatori futuri	8
7. Informazione pubblica	9
8. Conclusioni e prossimi passi.....	9
DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE	11

ALLEGATI:

- Progetto di Variante pianificatoria del 17.09.2020



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame e approvazione la documentazione relativa alla variante di Piano Regolatore (in seguito PR) riguardante la zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico EEP 3 – Casa di riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella a Tesserete. La variante in esame è stata allestita dallo studio di ingegneria e pianificazione Dionea SA sulla scorta delle osservazioni contenute nell'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) del 19 febbraio 2019.

1. Introduzione

A fronte di una richiesta degli ultimi anni sempre più consistente di posti letto e ad una impossibilità oggettiva di farvi fronte con gli spazi attuali, il Consiglio di fondazione della Casa di riposo ha valutato la possibilità di intervenire con un ampliamento della struttura.

Nel 2015 il citato Consiglio di fondazione ha intavolato i primi contatti con il Dipartimento della sanità e della socialità per valutare la fattibilità dell'ampliamento della struttura e del numero di posti letto sottoponendogli un'analisi urbanistica allestita su loro richiesta dallo Studio di Architettura Orsi & Associati SA

Nel corso del mese di gennaio 2017 l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio ha confermato al Consiglio di fondazione il proprio nulla osta a proseguire con la progettazione e alla procedura di studio finalizzata alla variante di Piano Regolatore necessaria per l'ampliamento.

La struttura esistente si trova oggi in una situazione edificatoria di non conformità rispetto ai parametri edificatori consolidati dal Piano regolatore vigente. Questa difformità si presume sia da imputare ad un mancato aggiornamento dei parametri edificatori, dipeso dai diversi interventi degli anni passati.

Questo rappresenta oggi un reale problema per gli sviluppi futuri della struttura e pertanto è necessario preliminarmente correggere questi parametri per procedere con la progettazione futura, diversamente ogni intervento sarebbe escluso a priori.

2. Procedura secondo la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

La variante per la zona EEP 3 è stata inizialmente inoltrata al DT sottoforma di procedura semplificata ritenuto che tutte le condizioni previste fossero integralmente ottemperate. Contrariamente a quanto auspicato, nel corso dell'esame preliminare il DT ha ritenuto che le condizioni per l'adozione di tale procedura non fossero integralmente adempiute, pertanto la



prevista decisione dipartimentale sulla variante è stata modificata e trasformata dal DT in esame preliminare (EP) necessario al prosieguo dell'iter di approvazione nella forma della procedura ordinaria.

3. Cronistoria

Sulla scorta della documentazione inoltrata dal Municipio in data 16 marzo 2018, con documento del 19 febbraio 2019 il DT ha trasmesso al Municipio l'esito dell'EP concernente la modifica dei parametri edificatori della zona EPP 3 inerente al fondo 275 della sezione di Tesserete.

Sostanzialmente si tratta di una modifica normativa dei parametri che regolamentano il fondo no. 275 dove sorge la Casa di riposo San Giuseppe, tuttavia come già indicato in entrata di Messaggio, il Dipartimento non ha ravvisato gli estremi per poter procedere con una variante di poco conto. Nell'ambito dell'approvazione dell'EP il DT conferma in prima analisi la necessità di adottare la procedura ordinaria per l'approvazione della variante e allo stesso tempo di approfondire alcuni aspetti evidenziati nel citato EP e in seguito ribaditi con maggiori dettagli anche dall'Ufficio dei beni culturali (UBC). Quest'ultimo con documento del 22 luglio 2020 ha specificato quali sono gli aspetti legati all'edificio esistente, classificato quale bene culturale ai sensi della Legge sui beni culturali (LCB), da considerare in fase di progettazione. Dopo il sopralluogo del 6 febbraio 2020 esperito sul posto dai funzionari dell'UBC, il competente ufficio ha evidenziato la situazione dell'attuale complesso edilizio che negli anni è stato compromesso dalle numerose trasformazioni. Essi ritengono che la variante oggi all'esame e il futuro progetto di ampliamento della struttura, debbano essere l'occasione per sanare laddove possibile gli errori fatti in passato.

Il progetto di ampliamento deve identificare le gerarchie delle qualità da rispettare per valorizzare e conservare l'edificio tutelato. Individuare le parti originali meritevoli di essere salvaguardate e le parti aggiunte che hanno snaturato il bene culturale. Il futuro volume dovrà correttamente rapportarsi all'esistente: in particolare deve essere vietata la possibilità di edificare direttamente a contatto con l'edificio storico e nel contempo deve essere definita un'appropriata distanza dallo stesso.

4. Cenni storici – 1934-2014

In occasione del festeggiamento per gli 80anni di vita della Casa di Risposo San Giuseppe, il Consiglio di fondazione dell'istituto, per mano del Signor Corrado Piattini, membro di diritto del Consiglio di fondazione in rappresentanza del Consiglio di Stato ha ripercorso la storia dell'edificio e dell'istituto. Testo che riportiamo integralmente di seguito poiché denso di importanti notizie e curiosità utili alla comprensione della situazione attuale.



Quando nel 1934 le suore guanelliane giunsero a Tesserete si installarono in un edificio che una quarantina di anni prima era nato come una scuola di grado medio superiore: l'Istituto Meneghelli. Il prof Giuseppe Meneghelli, nativo di Cagiallo, nel 1896 fondò una scuola intesa a preparare i giovani che si presentavano agli esami per ottenere un impiego nell'amministrazione federale (ferrovie, poste, dogane).

L'edificio era un fabbricato elegante di forma ottocentesca che venne ampliato per l'occasione. Molti studenti giungevano dalla Svizzera interna specialmente per apprendere l'italiano e l'istituto visse il suo periodo migliore fino al 1930, anno in cui ci fu un totale cambiamento nell'impostazione dell'insegnamento e in Ticino erano sorte scuole più attrattive.

L'Istituto perse la sua iniziale vitalità e la scuola venne chiusa. In quegli anni anche in Capriasca stava nascendo l'idea di creare un ricovero-ospedale come già avvenuto in altre parti del Ticino.

Alcune personalità locali si mobilitarono per raggiungere questo obiettivo e individuarono nell'ex istituto Meneghelli la sede ideale allo scopo. Giovanni Scalmanini di Tesserete mise a disposizione cinquemila dollari subito seguito da Enrico Fraschina con diecimila franchi ai quali si aggiunsero altre donazioni pubbliche e private che permisero l'acquisto della proprietà Meneghelli.

Il primo gennaio 1931, con rogito dell'avv. Carlo Battaglini, nacque la "Fondazione Ospedale Ricovero Capriaschese". Si parlava di ospedale perché la struttura doveva accogliere anche quegli ammalati della zona che non potevano essere curati in casa.

Nel 1932 l'ospedale – ricovero venne affidato alle religiose della Congregazione delle suore della Divina Provvidenza di S. Jodoco di Baldegg, attive nel Canton Lucerna, che però dovettero ritirarsi dopo nemmeno due anni perché l'impegno si era rivelato superiore alle loro possibilità.

Nel 1934 la Congregazione "Figlie di Santa Maria della Provvidenza in Roma" aveva aderito all'invito di Mons. Aurelio Bacciarini, vescovo titolare di Daulia e Amministratore Apostolico del Ticino, che in precedenza era stato superiore generale della Congregazione San Luigi Guanella, di acquistare l'Istituto.

La prima comunità era composta da quattro suore che prestarono i primi servizi in condizioni disagiate, sostenute dalle consorelle già presenti a Roveredo Grigioni, Capolago e Maggia. Intanto arrivavano i primi ammalati, adulti e bambini, provenienti da tutta la Capriasca.

Dopo una dozzina di anni di servizio ospedaliero, l'Istituto divenne unicamente ricovero per persone anziane. Continuava però il servizio per la maternità. Infatti, già nel 1934 alcune camere erano state riservate a questo scopo.

Questo servizio era stato auspicato dai fondatori dell'opera per rimediare ad una situazione molto insalubre. I bambini nascevano in casa, in ambienti poco igienici e le infezioni dopo i parti erano numerose e talvolta mortali. Già nell'ottobre del 1934 la maternità entrò in funzione



con la presenza costante di una suora levatrice. Negli anni Trenta nascevano in media quaranta bambini all'anno, mentre negli anni Quaranta salì fino a 55 con un massimo di 62 nati nel '45.

A partire dagli anni Cinquanta il miglioramento della qualità di vita permise a più mamme di raggiungere gli ospedali cittadini e le nascite al Ricovero iniziarono a calare e dopo un quarto di secolo la maternità venne chiusa.

L'ultima nascita risale al 15 ottobre del 1958 e il San Giuseppe diventa unicamente una casa di riposo per anziani d'importanza regionale. Dal 1939 al 1958 vi furono 832 nascite, delle quali 541 interessavano i Comuni della Media e Alta Capriasca, 138 Comuni della Bassa Capriasca (Origlio e Ponte Capriasca), 127 della Val Colla, le rimanenti di altri Comuni del Luganese.

Dal 1958 il San Giuseppe diventa unicamente una casa di riposo per anziani. Dal cambio di destinazione lo stabile ha subito diverse ristrutturazioni. Nel 1948 si procedette al primo ampliamento aggiungendo un'ala con due piani e seminterrato che permise di aumentare gli ospiti a circa un centinaio. Fu in quell'occasione che venne inserita la cappella dedicata a San Giuseppe. Successivamente, nel corso degli anni, la casa dovette adattarsi alle esigenze medico-ospedaliere sempre in evoluzione. Negli anni Ottanta venne aggiunto un nuovo piano all'ala edificata nel '48, con una sistemazione qualitativa degli interni e la creazione di nuovi bagni medici e l'ampliamento della cucina. La formazione di nuovi spazi comuni e la riduzione dei letti nelle camere ad un massimo di due portò ad una diminuzione dei posti disponibili che risultarono una settantina. Intanto si era reso necessario l'assunzione di un maggior numero di personale laico.

Lo studio pianificatorio concernente le strutture di assistenza agli anziani nel territorio della Regione Valli di Lugano, elaborato nel 1990, nelle conclusioni ipotizzava per il comprensorio della Bassa e Media Capriasca, proiezione anno 2000, un fabbisogno di 68 posti letto medicalizzati, mentre per l'Alta Capriasca (limitatamente per i Comuni di Bidogno e di Corticiasca) e la Val Colla il fabbisogno calcolato era di 26 posti.

Nel 1999 era stata fatta un'inchiesta per stabilire le persone ospitate nelle strutture per le persone anziane che aveva dato i seguenti dati: Ponte Capriasca, 4 persone (donne), Origlio 3 persone (donne), Comuni di Cagiallo, Lopagno, Roveredo, Sala Capriasca, Vaglio e Tesserete 33 persone (25 donne e 8 uomini).

Complessivamente 40 persone anziane della subregione della Bassa e Media Capriasca erano ospitati presso 16 differenti strutture.

Le conclusioni dello studio indicavano che la Casa S. Giuseppe avrebbe permesso di soddisfare il bisogno di posti letto medicalizzati per le persone anziane residenti nel comprensorio della Capriasca, esclusi i Comuni di Bidogno e di Corticiasca, che facevano capo alla Casa anziani Centro l'Orizzonte a Colla.



Il motivo della dispersione dei collocamenti risiedeva nel carente livello del servizio di assistenza e cura che offriva a quel tempo la Casa San Giuseppe. Per risolvere il collocamento degli anziani fuori regione sarebbe bastato portare la soglia delle prestazioni ad un livello analogo a quello esistente nelle case per anziani che già operavano nella Regione Valli di Lugano (Mezzovico, Bedano, Colla, Opera Charitas a Sonvico).

Per tutti questi anni l'Istituto aveva contato unicamente sulle rette degli ospiti e sull'eventuale aiuto finanziario della Congregazione delle suore guanelliane. A fine anni Novanta quest'ultima si è trovata nella necessità di chiedere l'aiuto dello Stato sia per far fronte ai lavori di ristrutturazione, indispensabili per adeguarsi alle direttive cantonali, che per rispondere ai maggiori costi d'esercizio derivati dall'aumento del personale laico.

Si è giunti quindi alle importanti ristrutturazioni del 2003 che hanno completamente medicalizzato la casa che si presenta, luminosa, accogliente ed efficiente a beneficio degli attuali 50 ospiti.

La Regione aveva svolto un ruolo molto attivo ed aveva accompagnato la Fondazione nell'esecuzione del progetto, che a consuntivo era costato circa 8,4 milioni di franchi. Il Gran Consiglio aveva stanziato un sussidio a fondo perso di tre milioni e mezzo; l'intervento aveva beneficiato di un prestito, senza interesse, tramite la Legge federale sugli investimenti nelle regioni di montagna di altri tre milioni, mentre la differenza del costo d'investimento e il rimborso del prestito LIM erano stati assunti dalla Fondazione Casa di riposo San Giuseppe. Ora la comunità religiosa è composta da sei suore delle quali tre sono operative e figurano nell'organico del personale che si compone di 61 persone per una dotazione che corrisponde a 51 tempi pieni.

E anche oggi, a ottant'anni dall'arrivo delle prime quattro suore, possiamo affermare che questa casa continuerà, per molti altri anni ancora, a svolgere un servizio prezioso per l'intera Capriasca a favore delle persone anziane che necessitano di essere accolte ed accompagnate, grazie alla preziosa, umile ed operosa presenza della Congregazione "Figlie di Santa Maria della Provvidenza in Roma".

5. Parametri edificatori attuali

Il mappale interessato, no. 275 della sezione di Tesserete si estende su una superficie di 4'621 m² e ad esso sono applicabili i parametri edificatori che l'art. 51 rimanda all'art. 34 (RM- Zona residenziale media) delle Norme particolari d'attuazione del piano regolatore (NAPR).

Indice di sfruttamento	0.7
Indice di occupazione	35%
Altezza massima	10.50 mt alla gronda 12.50 mt al colmo



Distanza minima da confine	4.0 mt
Area verde minima	20%
Grado di sensibilità al rumore	II

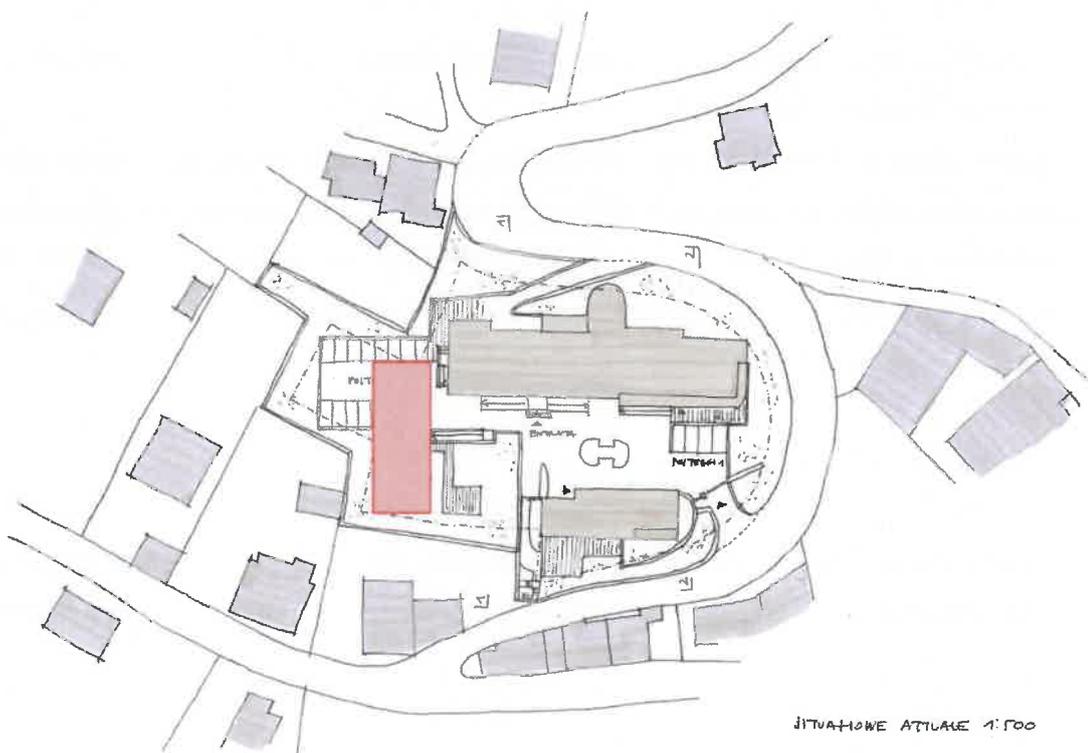
Gli edifici esistenti costruiti sul fondo in esame prima dell'adozione dell'attuale PR in vigore risultano superare i parametri massimi previsti dalle NAPR, ad esempio l'indice di sfruttamento attuale risulta essere pari a $0.73 >$ rispetto allo 0.7 previsto e l'altezza dell'edificio principale supera di qualche metro circa le altezze previste dalle NAPR.

Sono invece rispettati l'indice di occupazione massimo e l'area verde.

6. Parametri edificatori futuri

Sulla base di un progetto preliminare fatto allestire dal Consiglio di Fondazione per rapporto alle necessità della Casa di riposo e usato quale riferimento per la nuova proposta pianificatoria, è necessario aumentare il valore dell'indice di sfruttamento che risulta ad oggi già superato per dare spazio ad un nuovo volume previsto in questo caso di tre piani nel rispetto delle attuali altezze massime previste dalla NAPR.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nell'EP e dalle informazioni dell'UBC, la nuova costruzione dovrà mantenere un'appropriata distanza dall'esistente edificio storico (vedi schema di principio di pag. 9 della di variante pianificatoria).





La proposta pianificatoria segue la procedura di adozione prevista dalla LST:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale;
- informazione della 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).

Il presente documento è il risultato scaturito dall'esame preliminare e dalle osservazioni della popolazione ed è ora sottoposto al Consiglio comunale per adozione.

Il messaggio è affidato alla Commissione delle Petizioni in ossequio a quanto previsto dal Regolamento comunale.

A disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Risoluzione municipale no. 1512 del 23 novembre 2020.



Queste necessità comportano il seguente adeguamento degli indici previsti dall'art. 34 delle NAPR:

Indice di sfruttamento	1.1 (nuovo)
Distanza minima dall'edificio principale	4.0 mt (nuovo)
Indice di occupazione	35% (invariato)
Altezza massima	10.50 mt alla gronda (invariato) 12.50 mt al colmo (invariato)
Distanza minima da confine	4.0 mt (invariato)
Area verde minima	20% (invariato)
Grado di sensibilità al rumore	II (invariato)

7. Informazione pubblica

In ossequio ai dettami della LST, lo scrivente ha messo a disposizione della popolazione l'incarto di variante di PR dal 2 al 31 maggio 2019.

Durante questo periodo sono state presentate unicamente delle osservazioni da parte dei proprietari del terreno retrostante la Casa di riposo. In buona sostanza quest'ultimi ritengono che l'incremento degli indici proposto non sia sostenibile poiché andrebbe ben oltre ad una ipotetica zona R4 di Piano Regolatore. Inoltre, essi ritengono che la rinuncia dell'attuale giardino a favore del nuovo ampliamento andrebbe ad annullare lo spazio verde residuo ad uso degli ospiti della struttura oltre che causare, a loro dire, una perdita di valore del loro terreno.

La risposta progettuale a queste preoccupazioni è data dal mantenimento delle altezze massime consentite dalle NAPR che di fatto contengono il nuovo volume ben al di sotto della quota della costruzione esistente e della casa dei proprietari interessati. Inoltre, la prevista imposizione della distanza minima di 4 mt dall'edificio storico permette di mantenere uno spazio libero a favore dello sfruttamento del giardino e dell'area circostante come pure della percezione visiva da monte verso valle e viceversa. Si precisa che rimangono tuttavia impregiudicate le facoltà di ricorso per gli interessati sia in fase di pubblicazione della presente variante (art. 27 Legge sullo sviluppo territoriale) che in fase di pubblicazione del progetto (Legge edilizia cantonale).

8. Conclusioni e prossimi passi

Il presente documento espone e motiva le necessità di intervenire a favore delle necessità del mappale 275 dove sorge la Casa di riposo con la modifica dell'art. 34 delle NAPR generale di Capriasca.



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 20/2020, concernente la variante di Piano Regolatore per la modifica dei parametri edificatori della Zona EPP 3 inerente al fmn 275 della Sezione di Tesserete, Casa di riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella.

Visto il rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione del ...,

D E C I D E:

1. È approvata la variante del piano regolatore (PR) relativa alla modifica dei parametri edificatori della Zona EPP 3 inerente al fmn 275 della sezione di Tesserete, come alla documentazione allegata del 17.09.2020 allestita dallo studio Dionea SA, parte integrante della decisione adottata.
2. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

Xxxxxxxx Xxxxxxxx, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete, xxxxxxxxxxxx.

Comune di Capriasca



Variante di Piano Regolatore

Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico

EPP 3 - Casa di Riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella, Campestro



Foto del 1970

17 settembre 2020 – Incarto per l'adozione da parte del Consiglio comunale



consulenza ambientale | pianificazione | ingegneria forestale

Lungolago Motta 8 / cp 36 CH - 6600 Locarno
Via Guidino 29a CH - 6900 Paradiso

tel +41(0)91 751'51'20
tel +41(0)91 945'09'03

fax +41(0)91 751'93'46
fax +41(0)91 751'93'46

dionea@dionea.ch
www.dionea.ch

Indice

1.	Introduzione	3
2.	Le esigenze della variante	4
3.	Esiti dell'esame preliminare dipartimentale	5
4.	Informazione pubblica	6
5.	Analisi	7
6.	Proposta di modifica di PR	11
7.	Conclusioni	13



1. Introduzione

La presente variante di PR concerne la zona EPP 3 che interessa il mappale 275 RDF nel Comune di Capriasca (sez. Tesserete) e ha lo scopo di adeguare i parametri edificatori che la disciplinano al fine di favorire il corretto inserimento a PR dell'infrastruttura socio-sanitaria esistente e favorirne un suo eventuale ampliamento come descritto qui di seguito.

Il Comune di Capriasca, sezione di Tesserete, ospita al suo interno un importante servizio socio-sanitario dislocato presso la Casa di riposo S. Giuseppe.

Questa struttura svolge un ruolo prezioso per l'intera Capriasca a favore delle persone anziane che necessitano di essere accolte ed accompagnate.

La casa anziani diviene sempre più parte integrante del quartiere in grado di fornire, a favore delle persone anziane, un posto letto, spazi conviviali, aree verdi e assistenza, oltre che l'opportunità di vivere in un luogo di aggregazione aperto al quartiere.



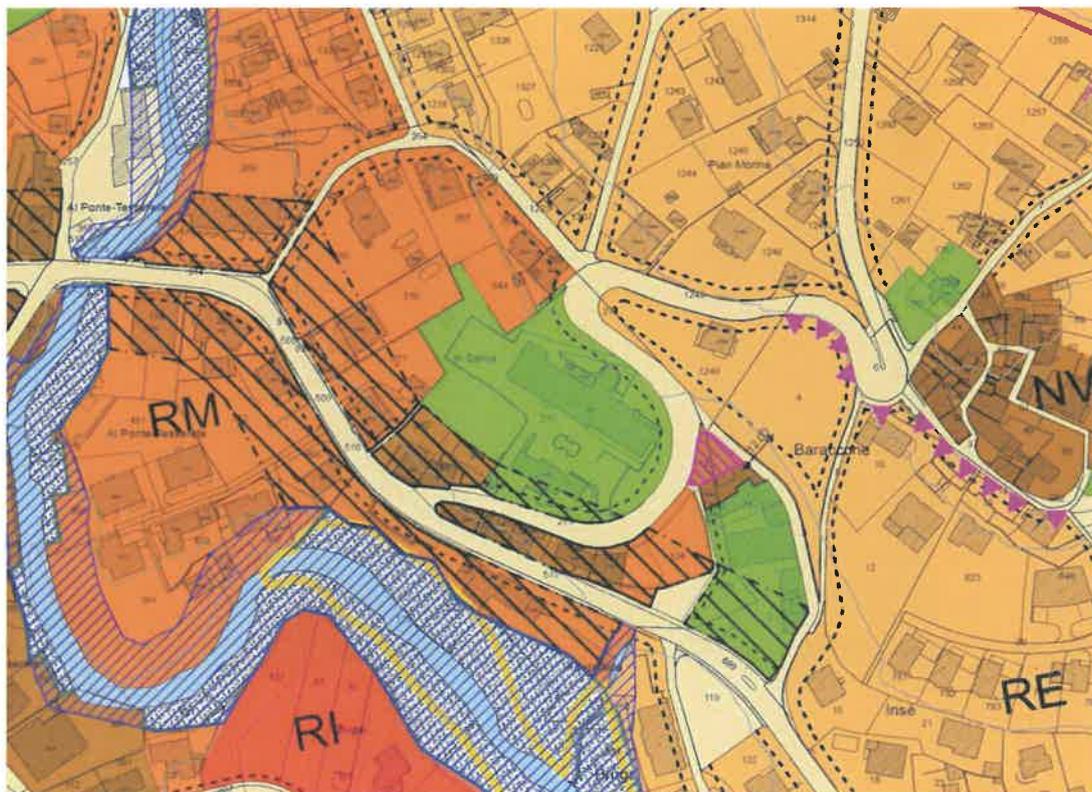
2. Le esigenze della variante

Di fronte ad una richiesta sempre più insistente di posti letto e con il prolungamento della vita media di una persona, cresce la necessità di realizzare una struttura che possa ospitare al suo interno un numero sempre più elevato di anziani.

La casa di riposo S. Giuseppe, godendo di questo particolare servizio socio-sanitario, deve fare fronte perciò ad un reale ampliamento della struttura per rispondere alle domande di alloggio presentate.

Il Dipartimento sanità e socialità (DSS) si è già espresso sulle tematiche di ampliamento concernenti la casa di riposo in questione, concordando la necessità di un eventuale ampliamento (vedi allegato).

La struttura esistente si trova inoltre indotta oggi a confrontarsi con una situazione edificatoria (stabilita dal PR in vigore) non conforme ai parametri della situazione esistente. Questa difformità si pensa sia legata ad una dimenticanza avvenuta nell'aggiornamento dei parametri edificatori, dipesi da ampliamenti e/o ristrutturazioni, avvenuti nel corso degli anni passati. Questo rappresenta un reale problema per la pianificazione e per il futuro ampliamento della casa di riposo, che si trova quindi costretta oggi a correggere l'errore edificatorio per avere sia dei contenuti delle NAPR corretti, che uno strumento valido e utile per la progettazione futura.



3. Esiti dell'esame preliminare dipartimentale

Conformemente all'art.25 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), il Municipio di Capriasca ha sottoposto i contenuti della variante per esame preliminare al Dipartimento del territorio. Il Dipartimento si è espresso in merito in data 19.2.2019, formulando preavviso positivo alla variante, con le seguenti osservazioni procedurali e di merito:

Procedura

In virtù del fatto che la superficie interessata dalla variante supera ampiamente i 2'000m², si ritiene non vi siano le condizioni procedurali per l'adozione della procedura semplificata ai sensi dell'art.34 LST. Il Dipartimento invita pertanto il Municipio a procedere mediante procedura ordinaria.

Il Municipio ha recepito tale osservazione, procedendo a tutti i passi formali definiti dalla LST per l'adozione della variante.

Considerazioni di merito:

Il Dipartimento, consultati l'Ufficio Natura e paesaggio (UNP) e l'Ufficio dei beni culturali (UBC), richiama la necessità di meglio definire le modalità di tutela dell'edificio esistente (bene culturale d'interesse comunale) nell'ambito del progetto di ampliamento.

Su richiesta del Municipio, l'Ufficio dei beni culturali ha esperito un sopralluogo in data 6 febbraio 2020 che ha permesso di meglio precisare quanto definito in sede di esame preliminare.

Gli esiti di tale sopralluogo sono stati comunicati dall'UBC al Municipio tramite lettera del 22.7.2020. Da parte dell'Ufficio cantonale si ritiene vi sia la possibilità, mediante precisi vincoli edificatori, di intervenire in maniera rispettosa della storia e della struttura originale ancora recuperabile del bene culturale. In particolare, si richiede che il volume d'ampliamento vada ad inserirsi e rapportarsi correttamente all'esistente, evitando in particolare di edificare a diretto contatto con l'edificio storico.

Il Municipio ha recepito le osservazioni e richieste formulate adeguando la variante di conseguenza e rafforzando i vincoli per la tutela dell'elemento storico tramite la modifica di norma specifica, come descritto nei capitoli di seguito. Si tiene comunque a precisare che la presente procedura pianificatoria si limita a definire i parametri ed i vincoli edificatori. Determinati aspetti legati all'inserimento della nuova costruzione saranno affrontati in sede di progettazione e saranno subordinati alla presenza di una domanda di costruzione.



4. Informazione pubblica

Conformemente all'art.26 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), il Municipio di Capriasca ha proceduto nel mese di giugno 2019 ad informare la popolazione sul progetto di variante tramite esposizione pubblica della documentazione.

In tale ambito è stata inoltrata un'osservazione da parte di un cittadino, la quale verteva principalmente sugli aspetti progettuali e costruttivi del prospettato ampliamento.

Il Municipio, analizzando i contenuti dell'osservazione, ha ritenuto che le questi non hanno carattere pianificatorio e possono essere demandati agli approfondimenti previsti nella successiva fase progettuale che porterà all'inoltro di una domanda di costruzione.

Le segnalazioni fornite dal privato cittadino, così come quelle contenute nel preavviso dell'UBC, dovranno essere tenute in debito conto da parte dei progettisti che saranno incaricati da parte del promotore per la riqualifica e l'eventuale ampliamento della struttura socio sanitaria.



5. Analisi

Piano Regolatore in vigore

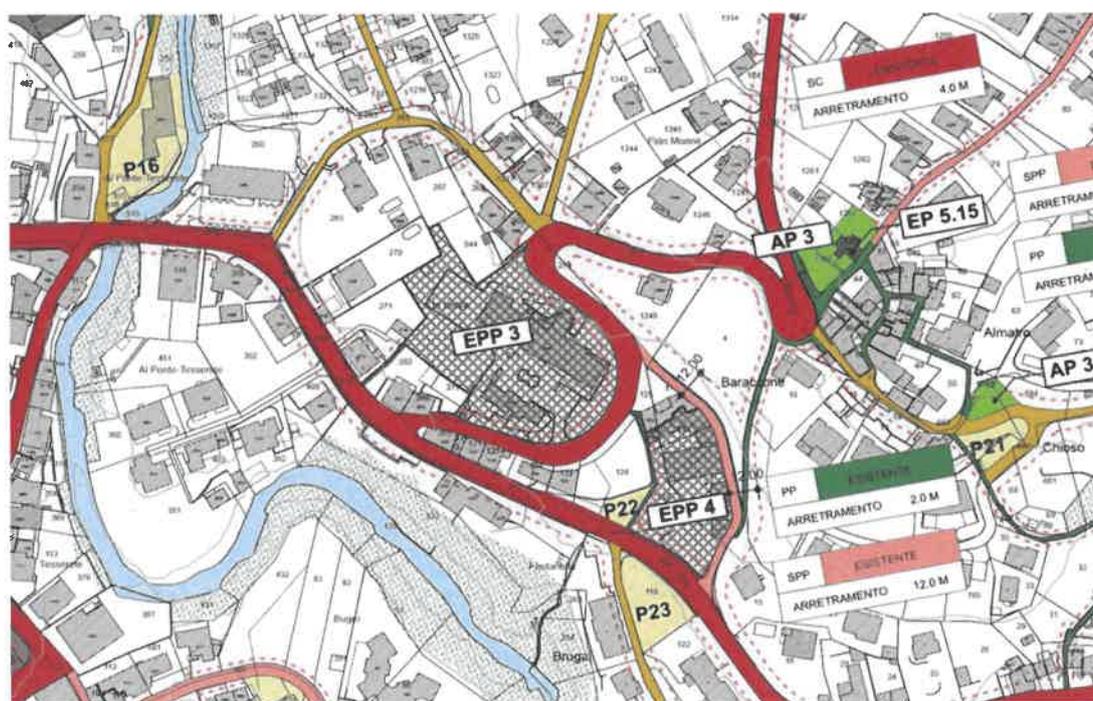
Il Piano Regolatore del Comune di Capriasca è stato approvato dal Consiglio di Stato il 10 novembre 2015 attraverso la risoluzione no. 4778.

Secondo il PR in vigore il mappale 275 a Tesserete, è destinato a zona per edifici privati d'interesse pubblico, nello specifico alla Casa di riposo S. Giuseppe (EPP 3). Questa zona è disciplinata dall'art.51 il quale ammette la costruzione di edifici e impianti necessari ad assicurare le attività riconosciute d'interesse pubblico, con specifica che siano di destinazione socio-sanitaria (mantenimento e valorizzazione dell'edificio principale esistente/bene culturale protetto d'interesse locale).

L'area del mappale si estende su una superficie di 4'621 m² e ad essa sono inoltre applicabili i parametri edificatori che l'art. 51 rimanda all'art.34 (RM-zona residenziale media) delle Norme particolari d'attuazione del piano regolatore (NAPR).

Parametri edificatori secondo le NAPR (art.34):

Indice di sfruttamento massimo	0.7
Indice di occupazione massimo	35 %
Altezza massima	10.50 m alla gronda 12.50 m al colmo
Distanza minima da confine	4.0 m
Area verde minima	20%
Grado di sensibilità al rumore	II



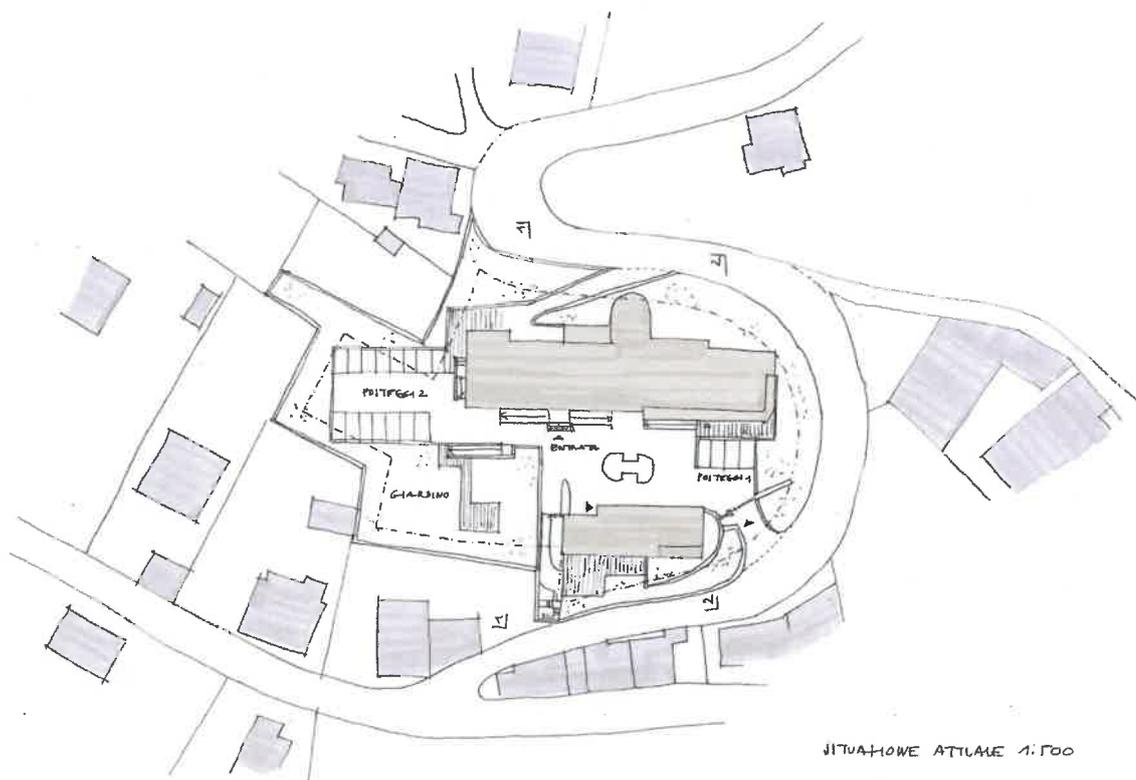
Situazione attuale 2018

Il mappale in oggetto e la costruzione ad essa associata, non risulta oggi conforme ad alcuni parametri edificatori indicati da PR. Questa discrepanza potrebbe essere riconducibile al fatto che nel corso degli anni, la casa di riposo sia stata oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti che ne hanno determinato le caratteristiche odierne.

Quello che si nota è che gli edifici esistenti (antecedenti all'approvazione dell'attuale PR) si trovano su un mappale che gode di un indice di sfruttamento e un'altezza (edificio principale) maggiore rispetto a quella consentita dalle NAPR (art.34).

Infatti, i parametri edificatori della situazione attuale presentano un indice di sfruttamento (IS) pari allo 0.73 e un'altezza (h) dell'edificio principale superiore di qualche metro circa, rispetto a quella stabilita dal PR in vigore.

Per contro, l'indice di occupazione massimo (I.O) e l'area verde minima vengono rispettati secondo quanto stabilito dalle NAPR (art.34).



Progetto di ampliamento

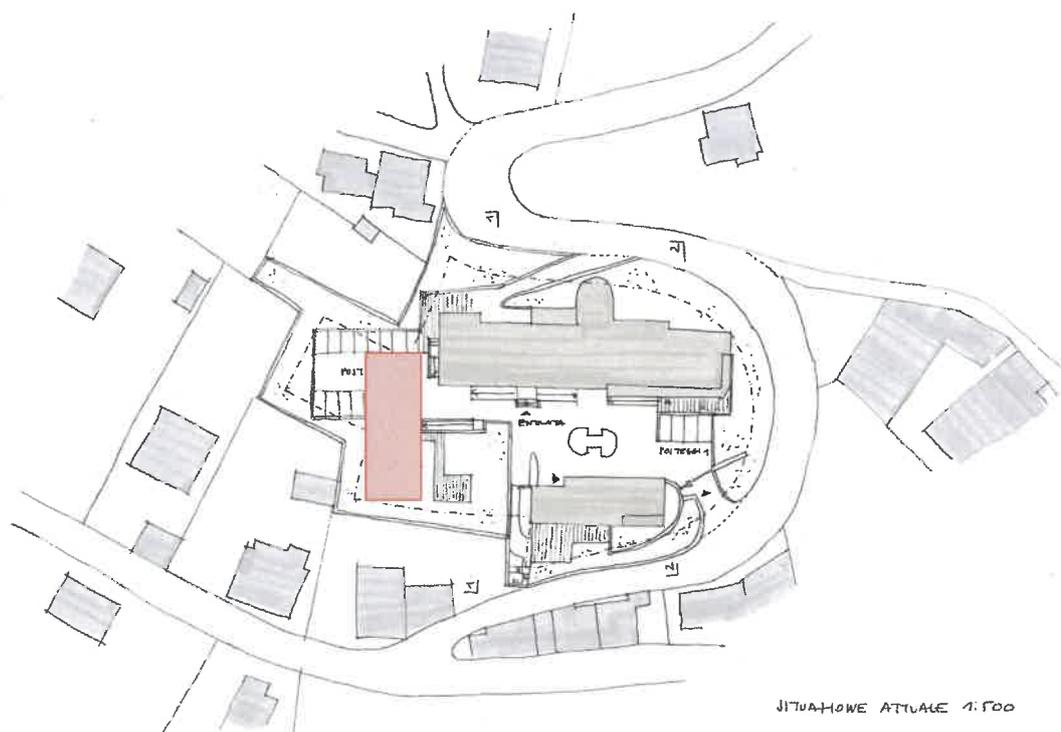
Vista la necessità di far fronte agli sviluppi socio-sanitari e all'aumento delle domande di posti degli ospiti, la Casa di riposo S. Giuseppe rende necessaria la possibilità di ampliamento della struttura. Questo risulta inevitabile per rispondere alla richiesta di domande presentate nel corso degli anni e, di conseguenza, per riuscire a gestire al meglio l'aspetto funzionale dell'intero complesso.

Attraverso un primo progetto preliminare, che attualmente funge da riferimento e che dovrà essere approfondito in separata sede, per l'ampliamento della Casa di riposo si prevede la realizzazione di un nuovo edificio di tre piani sul lato ovest della struttura principale esistente (ad ovest del mappale).

Questo implica uno sfruttamento e un'occupazione del suolo maggiore, rinunciando in parte all'area verde a disposizione ma valorizzandola ugualmente attraverso una riorganizzazione della circolazione pedonale e veicolare. Quest'ultima infatti viene ridotta al minimo per favorire lo spazio aperto come area pedonale.

Dando seguito alle osservazioni inoltrate in sede di esame preliminare dall'UBC, il nuovo edificio non dovrà essere realizzato a diretto contatto con l'edificio storico esistente. Si dovrà mantenere un'appropriata distanza che permetta di conservare la struttura originale dell'edificio storico. Le soluzioni architettoniche de verranno definite per la progettazione del nuovo edificio e degli spazi esterni dovranno garantire la tutela ed il recupero della sostanza storica dell'edificio protetto.

L'immagine di seguito riporta un possibile ingombro indicativo del nuovo ampliamento.



6. Proposta di modifica di PR

(in rosso la proposta di modifica)

Con la presente si propone di modificare l'art.51 (Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico – EPP / APP), cpv.3, che vincola la Casa di riposo S. Giuseppe EPP 3, stralciando il rimando alla zona RM (art.34) ed inserendo i parametri edificatori specifici.

Art. 51 Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico – EPP / APP

1. *Nelle zone EPP (zona per edifici privati di interesse pubblico) e APP (zona per attrezzature private di interesse pubblico), è ammessa la costruzione di edifici, rispettivamente di impianti necessari ad assicurare le attività riconosciute di interesse pubblico sulla base di leggi federali e cantonali specifiche o da esigenze collettive comprovabili, da parte di enti privati (associazioni, fondazioni, istituti, ecc.).*
2. *Per il resto valgono le stesse disposizioni come per le zone EP e AP.*
3. *Per i singoli comparti EPP valgono le seguenti prescrizioni di zona.*

EPP 1

Chiesa e Convento di Santa Maria del Bigorio

_ Destinazione culturale, socio-culturale e di culto

_ Restauro conservativo del complesso esistente (bene culturale protetto d'interesse cantonale), con riferimento alle indicazioni contenute nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

EPP 2

Casa museo Luigi Rossi, Biolda Sala

_ Destinazione museale con annessa abitazione

_ Parametri edificatori come zona RE

_ Mantenimento del complesso esistente e del parco (bene protetto d'interesse locale)

EPP 3

Casa di Riposo San Giuseppe, Opera Don Guanella, Campestro

_ Destinazione socio-sanitaria

_ Parametri edificatori: ~~come zona RM~~

- Indice di sfruttamento massimo: 1,1*
- Indice di occupazione massimo: 30% per edifici principali +5% per piccole costruzioni*
- Altezza massima:
come da esistente alla gronda
come da esistente al colmo*
- Distanza minima da confine: m 4.00*
- Distanza minima dall'edificio principale esistente: m 4.00*



· Area verde minima: 20%

_Mantenimento e valorizzazione dell'edificio principale esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EPP 4

Casa di cura alcolisti, Cagiallo

_Destinazione socio-sanitaria

_Parametri edificatori come zona RM

_Mantenimento e valorizzazione del complesso esistente (bene culturale protetto d'interesse locale)

EPP 6

Istituto San Nicolao, Lopagno

_Destinazione socio-sanitaria

_Parametri edificatori come zona RE

4. AP. Per i singoli comparti APP valgono le seguenti prescrizioni di zona:

APP 1

Terminale bus di linea, ex-Stazione Tesserete

_Sistemazione da definire nell'ambito del PRP-CST

cantonale), con riferimento alle indicazioni contenute nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

APP 2

Stand di tiro alla pistola, Pezzolo

_Mantenimento dell'impianto esistente

APP 3

Parco Istituto don Orione, Lopagno.

_Mantenimento del parco esistente.

APP 4

Parco Fondazione Pierina Storni, Sala.

_Sistemazione quale area di svago prativa con piantagioni indigene.

5. Per tutte le zone EPP e APP il grado di sensibilità al rumore (GS) è II, tranne che per l'APP 3, il cui GS è III.

_Parametri edificatori come zona RE



7. Conclusioni

La presente variante di PR pone le basi pianificatorie per un corretto inserimento a PR dell'infrastruttura sociosanitaria – Casa di riposo San Giuseppe – favorendone un armonioso ampliamento per far fronte alle attuali esigenze, nel rispetto della sostanza edificata esistente.

Dionea SA, Lugano-Paradiso, 17.09.2020

Stefano Castelli
Geografo

Allegati:

- Lettera del DSS – Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio – del 13 gennaio 2017
- Lettera del DT – Ufficio dei beni culturali – del 22 luglio 2020



telefono
fax
e-mail

Viale Officina 6
+41 91 814 70 21
+41 91 814 70 29
dss-uacd@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento della sanità e della socialità
Divisione dell'azione sociale e delle famiglie

Funzionario
incaricato

Daniele Stival

**Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio
6501 Bellinzona**

telefono
e-mail

091 814 70 47
daniele.stival@ti.ch

Consiglio di Fondazione
Casa San Giuseppe
Opera femminile Don Luigi Guanella
6950 Tesserete

Bellinzona
13 gennaio 2017

Ns. riferimento
DS

Vs. riferimento

Sistemazione e ampliamento struttura – vostra del 14 ottobre 2016

Egredi Signori,
Reverende Suore,

facciamo riferimento al vostro invio del 14 ottobre 2016 e all'annessa analisi urbanistica, comunicandovi quanto segue.

Ricevuto il preavviso di massima da parte dell'Ufficio di sanità, tenuto conto che la documentazione non permette una verifica esaustiva, siamo in grado di confermarvi il nostro nulla osta a proseguire la progettazione e alla procedura di studio finalizzata alla variante di Piano regolatore, come da voi descritto.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e in attesa di ricevere ragguagli sugli sviluppi del progetto.

Cordiali saluti.

UFFICIO DEGLI ANZIANI E DELLE CURE A DOMICILIO
Il Capoufficio:

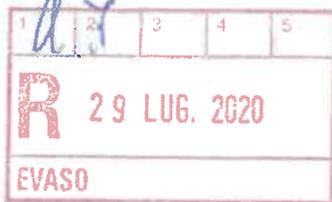
Francesco Branca

Il Caposettore:

Daniele Stival

telefono 091 814 13 80
fax 091 814 13 89
e-mail dt-ubb@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
Sezione dello sviluppo territoriale



**Ufficio dei beni culturali
6501 Bellinzona**

Funzionario
incaricato **Katja Bigger**

telefono 091 814 13 94
e-mail katja.bigger@ti.ch

Municipio del Comune di Capriasca
a.c.a. Lorenzo Orsi
Piazza G. Motta 1 /CP 165
6950 Tesserete

Bellinzona
22 luglio 2020

Ns. riferimento
KB

Vs. riferimento

**Capriasca-Tesserete: Modifica di poco conto EPP3 Istituto S. Giuseppe, fmn. 275 –
complemento a seguito dell'esame preliminare del DT**

Egregio architetto Orsi,

ci riferiamo alla richiesta di informazioni sottoposta al nostro ufficio a seguito dell'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 19 febbraio 2019, riguardante gli aspetti legati alla protezione quale bene culturale ai sensi della LBC dell'Istituto S. Giuseppe, sede della casa anziani.

In data 6 febbraio 2020 è stato esperito un sopralluogo al quale hanno partecipato il municipale Lorenzo Orsi, una delegazione della Commissione dei beni culturali e l'Ufficio dei beni culturali, durante il quale è stato possibile verificare più approfonditamente lo stato di conservazione interno ed esterno dei vari edifici che compongono il complesso edilizio. Inoltre è stata data la possibilità di constatare sul posto la necessità di trovare più spazi comuni per gli ospiti dell'istituto (fisioterapia, attività di svago, ecc.).

Il complesso edilizio è stato parzialmente compromesso dalle numerose trasformazioni eseguite nel corso degli anni. Riteniamo tuttavia che sia possibile intervenire in maniera rispettosa della storia e della struttura originale ancora recuperabile e risarcibile. A tal proposito si rimanda anche a quanto indicato nella scheda n. 21 relativa all'Istituto S. Giuseppe, elaborata dal Comune nell'ambito della procedura di istituzione della tutela locale LBC (si veda documentazione revisione PR di Capriasca - approvato 2015): "eventuale ricupero di parti originarie da esaminare nell'ambito di un progetto d'insieme del complesso".

In altre parole il progetto di ampliamento deve dare l'occasione per risarcire gli errori fatti in passato. In sede di progettazione occorrerà pertanto identificare le gerarchie dei valori da rispettare per valorizzare e conservare l'edificio tutelato, individuare le parti originali meritevoli di

essere salvaguardate e le parti aggiunte che hanno snaturato il bene culturale che occorre allontanare.

Il nuovo volume dovrà correttamente rapportarsi all'esistente: in particolare deve essere evitata la possibilità di edificare direttamente a contatto con l'edificio storico e nel contempo deve essere definita un'appropriata distanza dallo stesso. Si tratta di definire un rapporto adeguato tra nuova edificazione e costruzione esistente che può tradursi nel mantenimento dell'angolo sud-ovest libero attraverso uno "scurelto architettonico" e la gestione degli spazi di circolazione in questo specifico luogo.

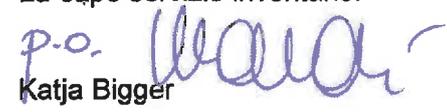
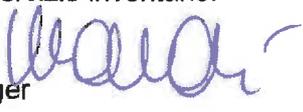
Restiamo volentieri a disposizione per ulteriori informazioni.

Con i migliori saluti

Ufficio beni culturali
La capo ufficio:


Simonetta Biaggio-Simona

Ufficio beni culturali
La capo servizio inventario:


P.O. 
Katja Bigger

Copia per conoscenza a:

- avv. S. Bernasconi, presidente CBC
- Ufficio pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)
- E. Ruggiero, Servizio monumenti, UBC (endrio.ruggiero@ti.ch)