



EVASO Tesserete, 1 marzo 2021

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI  
RELATIVO AL MM 20/2020 CONCERNENTE LA VARIANTE DI PIANO  
REGOLATORE PER LA MODIFICA DEI PARAMETRI EDIFICATORI DELLA  
ZONA EPP 3 INERENTE AL FNM 275 DELLA SEZIONE DI TESSERETE,  
CASA DI RIPOSO SAN GIUSEPPE, OPERA DON GUANELLA**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il Municipio - con il Messaggio 20/2020 - ha sottoposto all'attenzione e preavviso della nostra Commissione la variante di PR, nello specifico la modifica dell'art. 51 par. 3., per quanto attiene il comparto EPP 3, Casa di Riposo San Giuseppe, Opera don Guanella, sito a Campestro.

La struttura risiede su un mappale i cui parametri edificatori si riferiscono alla zona RM dell'attuale PR, che ad oggi non sono rispettati e che non consentirebbero in futuro di ampliare in modo regolato la propria attività.

Sull'**importanza storica** della Casa di Riposo San Giuseppe si è espresso bene il Municipio, riportando il testo della storia dell'edificio e dell'istituto, presentato dal sig. Corrado Piattini in occasione dell'80° della struttura. Sull'**importanza strategica** di fissare le basi per far fronte all'evoluzione dell'invecchiamento della popolazione si sono espressi recentemente i media, facendo riferimento ai dati pubblicati dall'Ufficio federale di statistica.

Il Dipartimento del Territorio ha ritenuto che, per la delicatezza del comparto su cui sorge un edificio classificato come bene culturale ai sensi della Legge sui beni culturali, e per l'ampia superficie del fondo, la procedura seguisse la **via ordinaria** secondo gli artt. 25 e ss. della LST.

Questa prevede, nell'ordine:

- l'esame dipartimentale dei contenuti della variante, sul quale il Dipartimento si è espresso in data 19.2.2019 con preavviso favorevole;
- l'informazione pubblica, avvenuta tramite pubblicazione dell'incarto di variante di PR dal 2 al 31 maggio 2019;
- adozione da parte del CC, che avverrà in seguito all'esame del presente rapporto in seduta e successiva pubblicazione della decisione;
- la possibilità di ricorso da parte di cittadini o enti interessati, che sarà garantita dall'art. 28 LST;
- approvazione da parte del CdS.

Dall'esame degli incarti sottoposti alla nostra attenzione riteniamo che il rispetto della procedura sia garantita, come pure sia garantita la possibilità di ricorso nel caso



proprietari confinanti intendano rivendicare i propri legittimi diritti. Il motivo di questo inciso risiede nel fatto che durante l'esame della documentazione la nostra Commissione ha raccolto le osservazioni che un privato cittadino (confinante) ha interposto all'attenzione del Municipio. Ciò significa che questa eventualità è presente e quindi rilevante. Né ci sorprende che ciò sia avvenuto, in quanto tutt'ora la definizione dell'altezza dell'edificio principale storico è "superiore di qualche metro circa" al consentito, altezza alla quale ci si intende relazionare per una nuova edificazione, sapendo che le contestazioni fra autorità e privato, così come fra privati, verte a volte su pochi centimetri.

A tutela del particolare contesto edificatorio si è espresso il Dipartimento del Territorio, dietro consulto dell'Ufficio della natura e del paesaggio e l'Ufficio dei beni culturali, quest'ultimo convocato dal Municipio per un sopralluogo il 6 febbraio 2020.

Ci sorprende che il Municipio abbia inoltrato la variante sotto forma di procedura semplificata, in quanto le premesse erano già sufficientemente chiare (superficie del fondo > 2'000 m<sup>2</sup>).

#### Proposta di modifica PR

In merito alla modifica dei parametri edificatori, riteniamo importanti le motivazioni fornite, poiché queste ultime renderanno la variante di PR difendibile. Innanzitutto le definizioni particolari rispetto alla situazione attuale ne impediscono un confronto diretto in sede di contestazione, già solo per il superamento delle altezze previste dalle attuali NAPR. L'**altezza massima rapportata all'esistente** per una futura edificazione contestualizzano la destinazione della EPP 3. Secondo le indicazioni del DT su un futuro intervento e ampliamento della struttura, incluse nel progetto di ampliamento contenuto nell'incarto commissionato dal Municipio (Dionea, 17 settembre 2020) non si intende comunque necessariamente sfruttare questo vincolo, bensì modificare spazi esistenti ed edificare secondo un concetto di armonia e coerenza con lo stile architettonico originale dell'edificio protetto e la complementarietà degli spazi necessari. È dunque presumibile che per un edificio di tre piani come quello supposto non si raggiungano i limiti di altezza previsti. **La definizione dei limiti per l'altezza massima è, comunque, chiara e inequivocabile.**

Le indicazioni per il **posizionamento** ed il **dimensionamento** di una futura edificazione contenute nell'Esame Preliminare del Dipartimento sono state formalizzate, garantendo una distanza minima dal confine come pure dall'edificio principale di 4 metri. In questo modo sarà garantita la salvaguardia dell'edificio storico come pure un certo respiro fra edifici esistenti e nuova costruzione, senza sacrificare la **superficie verde minima**, che risulta invariata (20%). Rimane invariato anche l'**indice di occupazione massimo** (35%).

Ovviamente l'**indice di sfruttamento massimo** è stato adeguato alle future esigenze della struttura, giustificate dalla strategia necessaria per permetterle di accogliere una maggiore utenza e di aggiungere ulteriori servizi.



Proposta di emendamento

Con riferimento alla destinazione del comparto EPP 3 la nostra commissione propone di precisare la destinazione a "Ricovero per anziani" in luogo della più generale "Socio-sanitaria", questo per evitare l'insediamento di attività non strettamente pertinenti con l'attuale utilizzo del Ricovero San Giuseppe.

Per quanto sopra esposto la Commissione delle Petizioni invita il lodevole Consiglio comunale ad approvare il dispositivo di risoluzione così come presentato nel MM 20/2020.

**Per la Commissione delle Petizioni e della Legislazione:**

Franz Meier, **relatore:**

Roberto Decarli:

Nicola Foletti:

Alex Domeniconi:

Doriana Cattani:

Michele Cattaneo:

Moreno Petralli:

Giacomo Nobile, **Presidente:**

