

VARIANTE DI PRP

AMPLIAMENTO CASA ANZIANI
(AGG. 2024)

Aprile 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH-6802 Rivera

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

PLAN
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	IL PROGETTO VINCITORE (2019)	1
1.3	FORMA E PROCEDURA	4
1.4	INFORMAZIONE PUBBLICA	5
2	SITUAZIONE ATTUALE	6
3	PR IN VIGORE	7
3.1	PIANI SETTORIALI	7
3.2	NORME DI ATTUAZIONE	8
4	PROPOSTA PIANIFICATORIA	10
5	VARIANTE DI PRP	12
5.1	PIANI SETTORIALI	12
5.2	NORME DI ATTUAZIONE	13
5.3	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	14
5.4	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	14
6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	16
7	VERIFICHE GENERALI	16
7.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	16
7.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	17
7.3	PROTEZIONE DELL’AMBIENTE	17
7.4	COMPENDIO DELLO STATO DELL’URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ	17
7.5	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	18
8	CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI	18

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore del Comune di Balerna è stato approvato da Consiglio di Stato con risoluzione n. 919 del 10 marzo 1987. Negli anni successivi si sono succedute diverse procedure pianificatorie che hanno portato alla modifica, in alcuni casi sostanziale, della situazione in vigore.

Dal profilo pianificatorio, il nucleo di Balerna, all'interno del quale è presente il Centro Anziani (mapp. 162 RFD) è disciplinato dal piano particolareggiato del nucleo tradizionale approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 8317 del 17 ottobre 1989.

Breve istoriato

Nel settembre 2018 il Comune di Balerna ha dato avvio ad un concorso di architettura con l'obiettivo di riorganizzare gli spazi esistenti del Centro Anziani (mapp. 162 RFD) e per implementarne l'offerta di servizi con l'aggiunta di un reparto ospitante persone con demenza senile. Un requisito importante richiesto ai progettisti è una particolare attenzione alla qualità del luogo (contesto di nucleo), agli spazi comuni, alle circolazioni interne e agli spazi esterni basandosi sullo studio di fattibilità elaborato precedentemente (2015), il quale aveva permesso di individuare le necessità e le nuove funzioni del Centro Anziani e definito ipotesi volumetriche e di ingombro.

Sulla scorta di quanto definito il progetto vincitore (progetto "AGATA", riassunto al cap. 1.2), nel gennaio 2020 il Municipio ha elaborato la variante pianificatoria affinché il progetto di architettura vincitore potesse essere realizzato. Tale variante di PRP è stata approvata con decisione dipartimentale del 2 luglio 2020.

Nuove opportunità e giustificazione della presente variante di PRP

In tempi recenti il Municipio ha verificato e analizzato, insieme ai progettisti, le ipotesi progettuali e tecniche al fine di creare solide basi per il futuro sviluppo della progettazione e per le fasi realizzative. Oltre ai doverosi affinamenti progettuali sono emerse nuove potenzialità, avvalorate dagli indirizzi espressi dall'Ufficio cantonale degli anziani e delle cure a domicilio, per incrementare ulteriormente l'offerta socio-sanitaria andando a colmare la carenza di posti letto nel rispetto dell'ipotesi progettuale AGATA vincitrice del concorso del 2019. In sintesi, si presenta quindi l'opportunità di realizzare un numero di posti letto superiore rispetto a quanto previsto inizialmente, ciò che inevitabilmente implica un adeguamento volumetrico del progetto iniziale già consolidato nel PRP (variante approvata il 2 luglio 2020).

La presente variante di PRP ha l'obiettivo di apportare delle puntuali modifiche pianificatorie a quanto entrato in vigore il 2 luglio 2020, affinché il progetto di architettura vincitore possa essere realizzato nel rispetto delle nuove condizioni sopracitate (ampliamento volumetrico).

1.2 IL PROGETTO VINCITORE (2019)

Il progetto vincitore, già consolidato pianificatoriamente con la variante di PRP entrata in vigore il 2 luglio 2020, propone l'inserimento di un nuovo edificio di due livelli più semi-interrato destinato al reparto alzheimer. Il nuovo volume si presenta quale elemento integrante ai due edifici esistenti rispettando gli allineamenti dettati dalle preesistenze. Dal profilo urbanistico, la composizione volumetrica del nuovo intervento propone un inserimento armonioso nel contesto, che ben si relaziona con il tessuto di nucleo storico circostante.

Il nuovo volume progettato prevede diversi collegamenti con gli edifici esistenti: uno in direzione nord-ovest, ampio e vetrato al pian terreno e più ristretto (corridoio) al primo, uno in direzione nord al piano terra e uno esterno in direzione sud-est. La disposizione di tali elementi permette la realizzazione di una corte interna, sulla quale si affacciano gli spazi principali. Il nuovo centro anziani offre un ampio spettro di qualità spaziali (patio, terrazza coperta, ingresso coperto ecc.) garantendo degli spazi interni ed esterni di pregio.

La circolazione interna del nuovo complesso presenta una chiara organizzazione tra i principali spazi per il personale e per quelli per pazienti e visitatori. Quest'ultimi dall'ingresso principale ubicato al pian terreno entrava direttamente in contatto con gli spazi collettivi e di vita degli ospiti della casa anziani.

Per quanto riguarda l'accessibilità, si prevede un accesso principale da via Stazione nel rispetto della situazione attuale lasciando vicolo del Piang quale accesso per vari fornitori esterni.

Figura 1: estratto planimetria progetto AGATA (scala 1:1'000)



Figura 2: estratto render progetto AGATA (vista da nord est)



Come indicato nella premessa, il presente progetto è confluito nella variante di PRP entrata in vigore il 2 luglio 2020.

Viste le mutate circostanze, rispettivamente l'opportunità di realizzare un numero di posti letto leggermente superiore a quanto previsto, il progetto iniziale è stato rivisto e adeguato (vedi cap. 4.1), ciò che richiede quindi una puntuale modifica del PRP.

1.3 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito la precedente Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

Forma

La presente variante è ancora elaborata nel formato LALPT, coerentemente con il formato del PRP in vigore. Il contenuto della presente variante sarà ripreso e adattato, in formato LST, in un secondo tempo (per esempio nell'ambito dell'eventuale futura variante di adeguamento del PRP del Nucleo ai disposti della LST).

Procedura

Il 1° gennaio 2022 sono entrate in vigore le modifiche¹ delle disposizioni degli art. 34 e 35 LST che regolano l'applicazione della procedura semplificata. In particolare l'art. 34 LST in vigore decreta che:

Possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:

- a. *mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;*
- b. *comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;*
- c. *interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 mq oppure*
- d. *in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.*

Nel caso in esame, la variante di PR interessa una superficie di terreno inferiore a 3'000 m² e prevede un mutamento minimo del disciplinamento del suolo, dunque rientra nel campo d'applicazione dell'art. 34 LST².

Pertanto la variante può seguire la procedura semplificata³ definita dall'art. 35 LST. Dal profilo procedurale sono necessari i seguenti passi:

- Il Municipio elabora la variante di PRP;
- il Municipio esperisce l'informazione e la partecipazione pubblica ai sensi di quanto stabilito da art. 4-5 LST e art. 6-7 RLST (pubblico deposito degli atti per 30 giorni, durante i quali è possibile inoltrare osservazioni);
- il Municipio verifica le osservazioni dei privati e, se del caso, aggiorna la variante;
- il Municipio, tramite il portale cantonale di pubblicazione, adotta la variante di PR (geodati) e la pubblica per trenta giorni presso la cancelleria comunale. Contro la variante di PR è dato ricorso al Consiglio di Stato ai sensi dell'art. 28 LST;

¹ Rispetto alle disposizioni precedentemente in vigore è stato stralciato il criterio del "numero limitato di persone toccate dalla modifica di PR" ed è aumentato il limite della superficie interessata (3'000 m² anziché 2'000 m²).

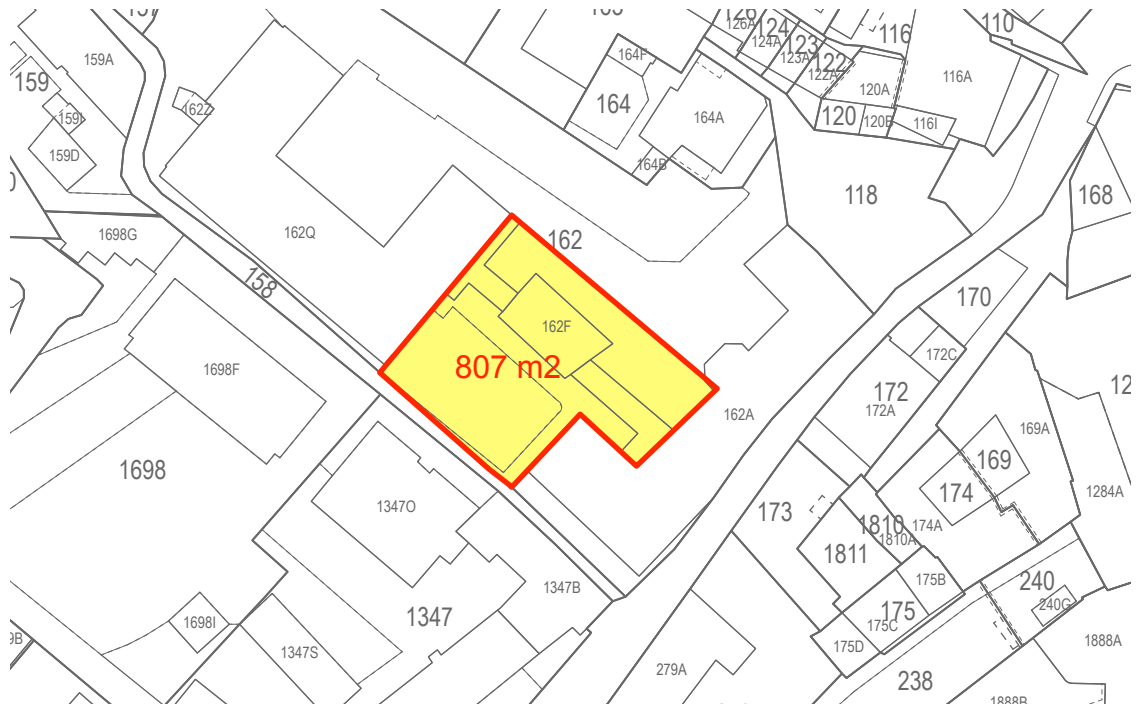
² A titolo abbondanziale, si precisa che la procedura semplificata è prevista dalla LST anche nell'ambito di una modifica di secondaria importanza per un piano particolareggiato. A tal proposito l'art.53 cpv.2 lett.e) decreta che "per le varianti di progetto che configurano una modifica di secondaria importanza del piano particolareggiato si applica la procedura semplificata".

³ Aspetto coerente con la precedente variante di PRP oggetto della decisione di approvazione dipartimentale del 2 luglio 2020, dove si era seguito la procedura semplificata.

- trascorsi i termini di pubblicazione il Municipio chiede al CdS l'approvazione della variante e l'evasione degli eventuali ricorsi. Contro la decisione del CdS è dato ricorso al Tribunale amministrativo.

Da notare che la modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo (art. 35 cpv. 6 LST).

Figura 3: superficie oggetto di variante (scala: 1'000)



2 SITUAZIONE ATTUALE

L'attuale casa anziani, già presente al mapp. 162 RFD, dispone di due edifici a forma di U, uno più antico ad est e uno più recente ad ovest. Tra questi due edifici, attualmente è presente un edificio più basso contenente la parte ristoro a servizio della casa anziani. La disposizione degli edifici crea da una parte un cortile interno e dall'altra uno spazio libero (parte retrostante dell'area ristoro) adibito a giardino e terrazza.

Figura 4: foto sopralluogo- situazione attuale casa anziani



corte interna (vista sud-est)



corte interna (vista sud)



parte retrostante (vista da vicolo del Piang)



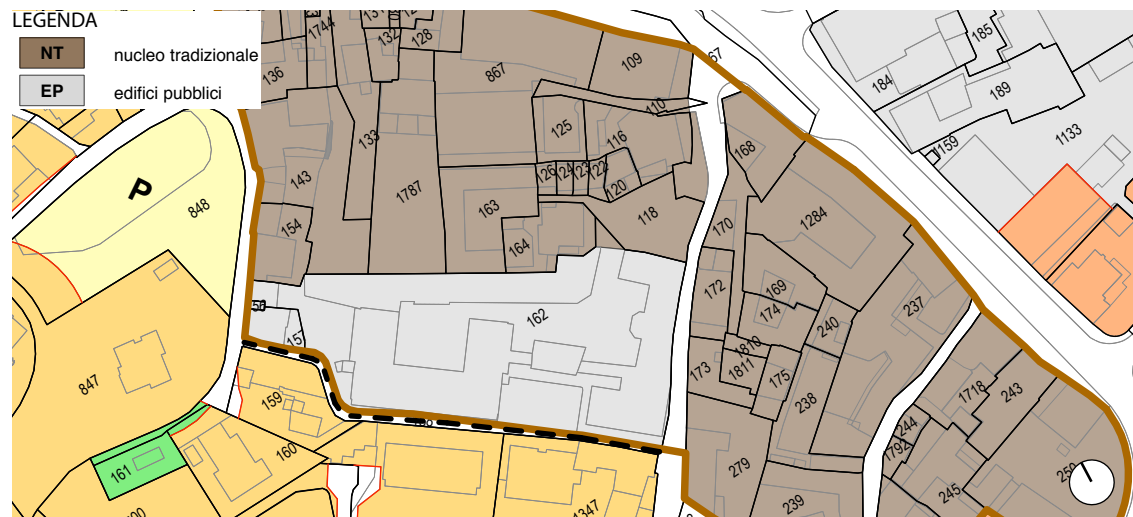
accesso da via alla Stazione

3 PR IN VIGORE

3.1 PIANI SETTORIALI

La casa anziani di Balerna si trova all'interno del mapp.162 RFD. Tale fondo è vincolato nel PR in vigore quale edificio pubblico EP. Nel Piano delle zone in vigore il mapp.162 RFD è rappresentato tramite una superficie grigia.

Figura 5: estratto piano delle zone (scala 1:2000) – versione di lavoro digitalizzata



Il mapp. 162 RFD fondo è inoltre inserito all'interno del perimetro del PRP del nucleo tradizionale, per il quale fa stato quanto approvato con la variante del 2 luglio 2020. A livello grafico, il PRP riporta nel Piano di edificazione le categorie d'intervento, che distinguono gli edifici in due categorie:

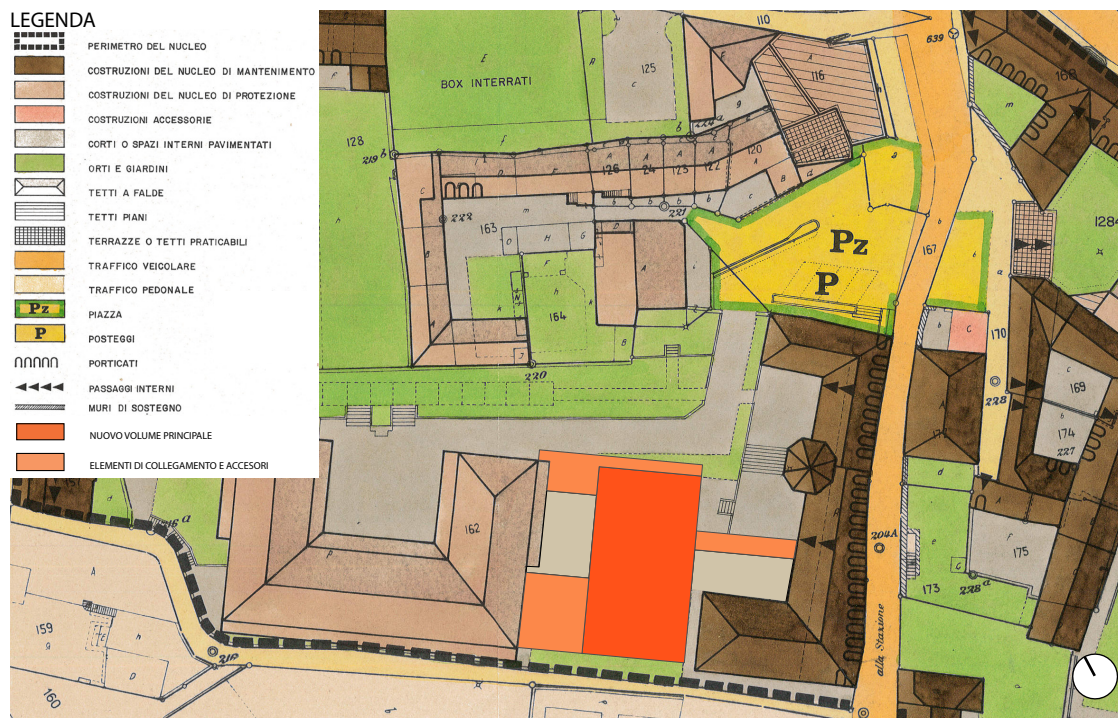
- nucleo di mantenimento, al quale appartiene l'edificio ad est;
- nucleo di protezione, al quale appartiene l'edificio ad ovest e il volume di collegamento con l'edificio a est;

Figura 6: estratto piano di edificazione del PRP del nucleo tradizionale – PRP in vigore (scala 1:1'000)



Nell'ambito del paesaggio, il mappale presenta un vincolo di orti e giardini in corrispondenza dello spazio libero situato tra i due edifici esistenti.

Figura 7: estratto piano del paesaggio del PRP del nucleo tradizionale – PRP in vigore (scala 1:1'000)



3.2 NORME DI ATTUAZIONE

A livello normativo, il mapp.162 RFD è regolato dall'art.64 NAPR in vigore, Il contenuto di tale articolo è riportato di seguito:

Art.64 Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

La zona riservata per attrezzature ed edifici di interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde (AP) e colore grigio (EP).

Essa comprende:

a) le aree di competenza del Comune di Balerna:

...

- casa per anziani

...

In questa zona sono ammessi soltanto contenuti di interesse pubblico. Il Municipio, sentito anche il parere delle autorità cantonali competenti, può imporre qualsiasi misura di ordine estetico-architettonico e funzionale per il corretto inserimento ambientale degli edifici e di ogni altro intervento edilizio.

Inoltre, il mapp.162 è regolato anche tramite le disposizioni particolari riportate di seguito (modificate con variante approvata il 2 luglio 2020):

mappale 162

Criteri di intervento:

- restauro parziale per quanto concerne il fabbricato su Via Stazione e il fabbricato su via Fontana; demolizione del corpo di collegamento e dello stabile “bar” e sostituzione con un nuovo volume secondo le seguenti disposizioni particolari:
 1. L’ingombro del nuovo volume principale è ammesso come indicato nel piano di edificazione del PRP
 2. Il nuovo volume principale e gli elementi di collegamento devono inserirsi in modo armonioso nel contesto di nucleo ed integrarsi nel complesso del Centro anziani esistente
 3. Parametri edilizi per il volume principale:
 - quota massima alla gronda + 302.5 m.s.l.m.
 - quota massima al colmo + 305 m.s.l.m.
 - volumetria totale massima 4'300 mc
 - superficie utile lorda massima 1'400 mq
 4. Sono ammessi elementi di collegamento con i fabbricati esistenti ed elementi accessori secondo i seguenti parametri:
 - ingombro al suolo come indicato nel piano del PRP
 - altezza: fino alla quota massima di gronda del nuovo volume principale
 - i collegamenti possono essere chiusi o aperti lateralmente
 - il tetto deve essere piano e può essere sistemato con vegetazione
 5. Materiali ammessi per la facciata:
 - intonaco
 - cemento faccia a vista
 6. Materiali ammessi per i serramenti:
 - alluminio, ferro e altri metalli
 - legno
 7. Sono ammessi elementi esterni di oscuramento quali:
 - persiane in legno
 - tende
 8. L’accesso principale deve avvenire da via alla Stazione
- Si rileva che tutta questa proprietà fa parte del “centro degli anziani”-ed è costituito dallo stabile su via Stazione, dagli stabili sul vicolo del Piang e dallo stabile su via Fontana.
- Per qualsiasi ulteriore intervento ci si dovrà attenere alle norme generali previste per il Nucleo Tradizionale. È tuttavia ammesso discostarsi da tali norme generali per i seguenti elementi:
 - Copertura tetto: la copertura del tetto potrà essere eseguita in coppi o tegole marsigliesi rosse o con materiale confacente ad un inserimento armonioso nel paesaggio
 - Pendenza tetto: il tetto dovrà essere a falde la cui pendenza potrà essere compresa fra il 20% e il 40%
 - Lucernario: per giustificati motivi architettonici è ammessa l’apertura di un lucernario di grandezza massima 3m x 4.5 m
 - Pannelli fotovoltaici: sono ammessi pannelli fotovoltaici se convenientemente integrati nel disegno e nel materiale di copertura
 - Dimensione aperture: le aperture possono essere composite purché il disegno ne richiami la verticalità

4 PROPOSTA PIANIFICATORIA

Giustificazioni dell'ampliamento

Come anticipato nella premessa, gli approfondimenti progettuali e le nuove necessità hanno permesso di affinare il progetto edilizio vincitore del concorso di progettazione. In merito a ciò e in coerenza con gli indirizzi auspicati dall'Ufficio cantonale degli anziani e delle cure a domicilio si è optato per un ampliamento ulteriore della volumetria con lo scopo di aumentare l'offerta di posti letto (indicativamente +8 unità) della casa anziani e di rendere l'investimento più efficiente. In aggiunta, l'ulteriore sopraelevazione permette di ottimizzare la gestione del cantiere per la ristrutturazione dell'edificio esistente limitando il più possibile il disagio per gli ospiti.

Descrizione delle modifiche del progetto edilizio

L'ampliamento volumetrico (+1'200 mc, + 400 mq di SUL) prevede le seguenti modifiche alla nuova edificazione:

- la sopraelevazione di un ulteriore piano - vedi figura 9 (fino al raggiungimento della quota massima di 306 m.s.l.m alla gronda e 308 m.s.l.m al colmo) armonizzando le altezze tra gli edifici;
- un puntuale allargamento in pianta del nuovo volume principale di ca. 1.50 m verso ovest;
- la realizzazione di un corpo di collegamento sopraelevato (che funge da terrazza al piano 1, elemento non chiuso lateralmente) tra il nuovo volume e l'edificio esistente lungo via Stazione;
- la possibilità di demolire i balconi esistenti in direzione del prospettato ampliamento (questi ultimi entrano in conflitto con la sopraelevazione e con il previsto collegamento tra gli edifici al secondo piano);
- la riduzione della pendenza delle falde del tetto (tra 10% e 30%), coerentemente con la situazione esistente dove la pendenza è leggermente inferiore al 20%.

Con questo scenario, oltre ad aumentare l'offerta di posti letto della struttura, consolidando la vocazione socio-sanitaria del complesso, si mantengono i pregi architettonico-urbanistici del progetto scaturito dal concorso di architettura (vedi cap. 1.2). L'edificio, nella sua nuova composizione volumetrica, segue infatti le preesistenze, trovando una corrispondenza con le altezze attuali degli edifici limitrofi e legandosi maggiormente ad essi dal profilo compositivo.

La nuova edificazione mantiene i collegamenti con gli edifici esistenti già previsti e, a complemento di ciò, in direzione nord-ovest al secondo piano è stato aggiunto il necessario collegamento.

Non sono previste ulteriori modifiche rispetto al progetto originario e in particolare con riferimento alla circolazione interna e l'accessibilità.

Figura 8: estratto sezione nord-est variante progetto AGATA (con sopraelevazione)

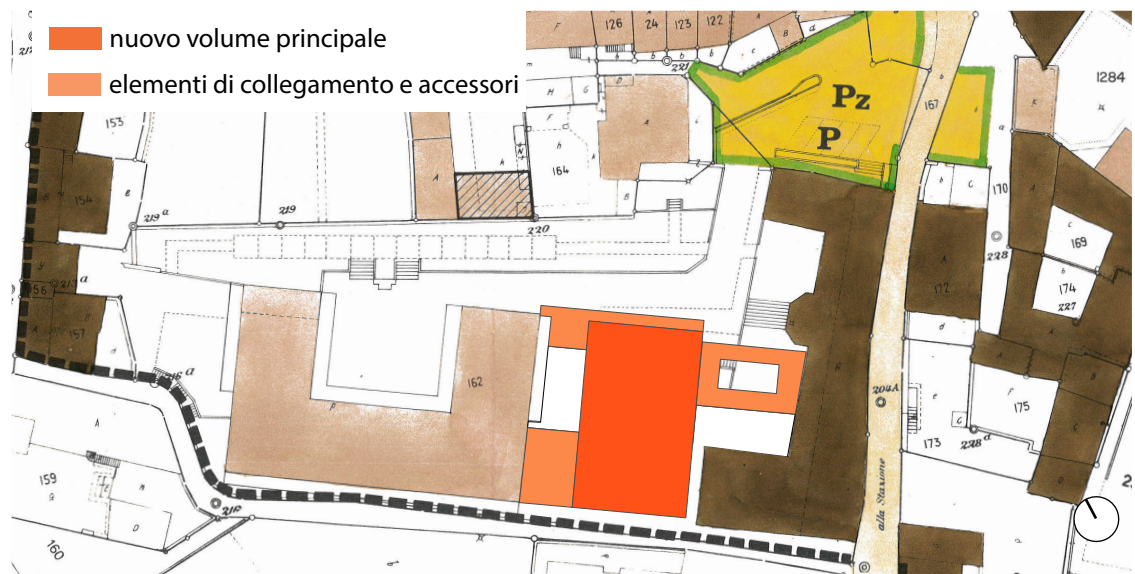


5 VARIANTE DI PRP

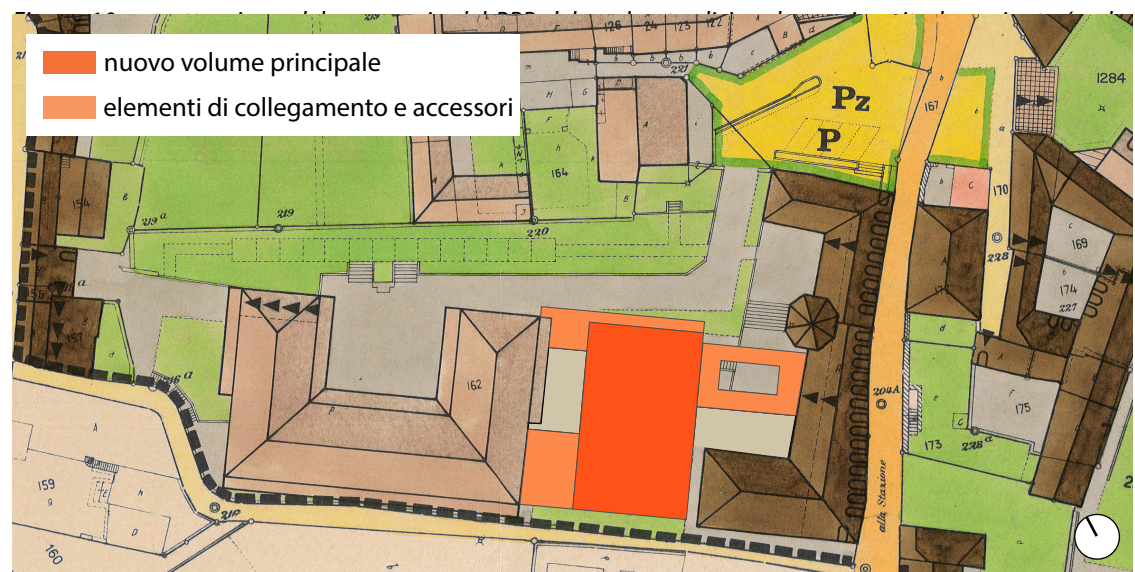
5.1 PIANI SETTORIALI

Il piano d'edificazione del PRP viene modificato con l'aggiornamento:

- dell'area in cui è possibile costruire il nuovo volume di ampliamento della casa anziani (ca. 1.5m, elemento poco percettibile a livello planimetrico in quanto si tratta di una modifica minima rispetto alla situazione vigente);
- dell'area in cui è possibile realizzare il corpo di collegamento sopraelevato (terrazza) tra il nuovo volume e l'edificio esistente lungo via Stazione. Questa area è attribuita alla categoria di *elementi di collegamento e accessori*.



Il piano del paesaggio viene aggiornato di conseguenza con l'inserimento dell'area in cui è possibile costruire il nuovo volume di ampliamento della casa anziani.



5.2 NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche alle norme di attuazione in vigore necessarie per realizzare il progetto di ampliamento della casa anziani sono riportate in **rosso**. Gli elementi stralciati sono riportati in ~~rosso~~: mappale 162:

Criteri di intervento:

- restauro parziale per quanto concerne il fabbricato su Via Stazione e il fabbricato su via Fontana; demolizione del corpo di collegamento e dello stabile “bar” e sostituzione con un nuovo volume secondo le seguenti disposizioni particolari:
 1. L’ingombro del nuovo volume principale è ammesso come indicato nel piano di edificazione del PRP
 2. Il nuovo volume principale e gli elementi di collegamento devono inserirsi in modo armonioso nel contesto di nucleo ed integrarsi nel complesso del Centro anziani esistente
 3. Parametri edilizi per il volume principale:
 - quota massima alla gronda **+ 302.5 306 m.s.l.m.**
 - quota massima al colmo **+305 308 m.s.l.m.**
 - volumetria totale massima **4'300—5'500 mc**
 - superficie utile lorda massima **1'400—1'800 mq**
 4. Sono ammessi elementi di collegamento con i fabbricati esistenti ed elementi accessori secondo i seguenti parametri:
 - ingombro al suolo come indicato nel piano del PRP
 - altezza: fino alla quota massima di gronda del nuovo volume principale
 - i collegamenti possono essere chiusi o aperti lateralmente
 - il tetto deve essere piano e può essere sistemato con vegetazione
 5. Materiali ammessi per la facciata:
 - intonaco
 - cemento faccia a vista
 6. Materiali ammessi per i serramenti:
 - alluminio, ferro e altri metalli
 - legno
 7. Sono ammessi elementi esterni di oscuramento quali:
 - persiane in legno
 - tende
 8. L’accesso principale deve avvenire da via alla Stazione
 9. **È ammessa la demolizione dei balconi dell’edificio su vicolo del Piang in affaccio verso l’ampliamento.**
- Si rileva che tutta questa proprietà fa parte del “centro degli anziani”-ed è costituito dallo stabile su via Stazione, dagli stabili sul vicolo del Piang e dallo stabile su via Fontana.
- Per qualsiasi ulteriore intervento ci si dovrà attenere alle norme generali previste per il Nucleo Tradizionale. È tuttavia ammesso discostarsi da tali norme generali per i seguenti elementi:
 - Copertura tetto: la copertura del tetto potrà essere eseguita in ~~coppi~~ e tegole ~~marsigliesi~~ **rosse**⁴ o con materiale confacente ad un inserimento armonioso nel paesaggio

⁴ *Precisazione che, a seguito dell’approfondimento progettuale, non è più ritenuta necessaria. La dicitura generica “tegole”, corredata da un adeguato inserimento e armonioso nel paesaggio, è ritenuta sufficiente.*

- Pendenza tetto: il tetto dovrà essere a falde la cui pendenza potrà essere compresa fra il ~~20% e il 40%~~ 10% e il 30%
- Lucernario: per giustificati motivi architettonici è ammessa l'apertura di un lucernario di grandezza massima 3m x 4.5 m
- Pannelli fotovoltaici: sono ammessi pannelli fotovoltaici se convenientemente integrati nel disegno e nel materiale di copertura
- Dimensione aperture: le aperture possono essere composite purché il disegno ne richiami la verticalità, *tali disposizioni non si applicano agli elementi di collegamento per aperture al PT.*

5.3 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST. Lo scopo del Programma di urbanizzazione è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti;
- il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

Nel caso della variante di PRP in oggetto si osserva che:

- già oggi il comparto che ospita la casa anziani (mapp. 162 RFD) è incluso nella zona edificabile ed è completamente urbanizzato;
- la puntuale modifica dei parametri edificatori (NA PRP) proposta con la presente variante non richiede la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere di urbanizzazione esistenti per garantire l'edificabilità di questi fondi.

Pertanto per la presente variante di PRP non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.

5.4 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR.

La presente variante induce dei nuovi costi a carico del Comune, di seguito quantificati:

Tabella 1: Investimenti variante di PR⁵

DESCRIZIONE	STIMA DEI COSTI CHF
Ulteriore ampliamento (sopraelevazione) rispetto al progetto iniziale	ca. 1.75 mio
Al costo indicato andranno sottratti i sussidi e finanziamenti cantonali che saranno definiti nella successiva fase di progettazione. Sulla base di quanto preliminarmente valutato questi sussidi potrebbero coprire l'investimento.	

Priorità di realizzazione

Va precisato che tali costi risultano indispensabili e non demandabili. Secondo gli ultimi aggiornamenti del cronoprogramma, si prevede la conclusione della realizzazione entro il 2027. Attualmente, il progetto edilizio è in fase di inizio della progettazione definitiva.

Conclusione

In considerazione di quanto esposto, si ritiene che l'insieme dei costi generati dalla presente variante sia adeguatamente integrato nel Programma di realizzazione.

⁵ Gli approfondimenti progettuali relativi al progetto complessivo (non al solo ampliamento oggetto della presente variante di PRP) hanno permesso di definire una stima più precisa rispetto a quanto riportato nella variante approvata nel luglio del 2020. La nuova stima dell'intero intervento è di ca. CHF 10.0 Mio (Stima dei costi secondo quanto indicato nella relazione tecnica degli approfondimenti del progetto di massima dello studio Inches Geleta Architetti SAGL, novembre 2023).

6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

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

- Ampliamento della casa anziani
 - In coerenza con gli indirizzi espressi dall'Ufficio cantonale degli anziani, l'ampliamento è necessario per permettere la realizzazione di posti letto supplementari a servizio della Casa anziani e per incrementare così l'offerta socio-sanitaria. Si tratta di una struttura il cui sviluppo riveste un chiaro interesse pubblico.
- Inserimento nel paesaggio
 - Il progetto, frutto di un precedente concorso di architettura, è convenientemente inserito nel contesto, in particolare il prospettato ampliamento si configura come completamento del tessuto del nucleo tradizionale e non prevede altezze superiori agli edifici esistenti nei dintorni.
- Interessi privati
 - La presente variante di PRP non ha particolari effetti sui privati, i parametri edilizi delle zone confinanti non subiscono modifiche e le distanze/arretramenti previste dal PRP in vigore sono rispettate. Rispetto al PRP in vigore, la presente variante pianificatoria non contempla un'evoluzione significativa della pianta del futuro edificio, la cui distanza dagli edifici circostanti non viene alterata.

In sintesi, si ritiene che la presente variante di PRP riveste un chiaro interesse pubblico e ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco e pertanto. L'aggiornamento del PRP può essere effettuato come dal presente documento.

7 VERIFICHE GENERALI

7.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Di conseguenza la presente variante di PRP non comporta un aumento della zona edificabile in vigore ed è conforme ai principi della LPT e del Piano direttore.

Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il piano regolatore deve tenere conto. Si segnala in particolare:

- L'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile.
- Il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore.
- La forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST⁶.

La presente variante di PRP:

- Il progetto di ampliamento della casa anziani è ben integrato nel tessuto insediativo del nucleo e nelle zone adiacenti. L'inserimento paesaggistico è altresì debitamente preso in conto nella ponderazione degli interessi (vedi cap.6).
- Valuta la necessità di richiedere un prelievo del plus valore (vedi cap.7.5).
- Si tratta di una variante di PR puntuale, pertanto al fine di garantire la congruenza fra piani e disposizioni normative, essa è elaborata nella forma di PRP vigente (LALPT). I vincoli oggetto di variante di PRP sono inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

7.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

La presente variante non crea conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini in quanto ha influenza unicamente all'interno del territorio di Balerna e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni.

7.3 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore.

In particolare, la variante di PRP non comporta aumenti di zona edificabile, ma unicamente una modifica dei parametri edificatori all'interno del comparto. Dunque, non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

7.4 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ

Potenziare l'offerta di posti letto a servizio della Casa anziani all'interno del territorio comunale risponde a un chiaro interesse pubblico. Tale reparto non può che essere giustificato attraverso l'ampliamento della struttura casa anziani già esistente.

⁶ Gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali, organizzazione dei dati digitali in modo da produrre la stampa del piano delle zone e del piano dell'urbanizzazione e allestimento del regolamento edilizio.

La presente variante non comporti modifiche significative alla contenibilità del PRP in vigore, in quanto si tratta di una zona di interesse pubblico già edificabile (oggetto della presente variante è il solo ampliamento volumetrico di ca. + 1'200 mc rispetto a quanto già autorizzato dalle NAPRP in vigore).

7.5 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

L'articolo 96 della LST decreta che la *"Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi"*.

Sulla base di questi disposti, e in ossequio dell'art. 96 LST, la presente variante non comporta alcun contributo di plus valore.

8 CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

La variante di PRP segue la procedura semplificata prevista dalla LST (art. 34-35) e RLST (art. 43):

- informazione e partecipazione agli interessati;
- adozione Municipale e pubblicazione (30 giorni).

La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.

