

VARIANTE PR

Provvida Madre

Rapporto di pianificazione
Norme di attuazione
Allegati grafici

Marzo 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	2
2	SITUAZIONE ATTUALE	4
3	PR IN VIGORE	6
3.1	PIANI SETTORIALI	6
3.2	NORME DI ATTUAZIONE	9
3.3	COORDINAMENTO CON LA REVISIONE DI PR	10
4	PROPOSTA PIANIFICATORIA (STUDIO DI FATTIBILITÀ)	11
4.1	PERIMETRO	11
4.2	IMPOSTAZIONE URBANISTICA E PARAMETRI EDIFICATORI	12
4.2.1	Condizioni quadro e programma generale	12
4.2.2	Ipotesi di inserimento	12
4.2.3	Quantità edificatorie	14
4.2.4	Aspetti paesaggistici	14
4.4	APPROFONDIMENTI PARTICOLARI	16
4.4.1	Beni culturali	16
4.4.2	Zone di pericolo	17
4.4.3	Limite del bosco	18
5	VARIANTE DI PR	19
5.1	PIANI SETTORIALI	19
5.1.1	Piano delle zone	19
5.1.2	Piano del paesaggio	21
5.1.3	Piano del traffico	22
5.2	NORME DI ATTUAZIONE	23
5.3	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	26
5.4	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	26
6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	27

7	VERIFICHE GENERALI	28
7.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	28
7.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	29
7.3	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	29
7.4	VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR	29
7.5	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	30
8	CONCLUSIONE	31

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore del Comune di Balerna è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 919 il 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.

Il mapp. 1498 RFD, ubicato ad est di via San Gottardo, nei pressi della Villa Vescovile, è caratterizzato dalla presenza degli edifici della Fondazione Provvida Madre. A monte di esso, si annovera la presenza di un ampio comparto in zona R3 non ancora edificato caratterizzato da una topografia in forte pendenza (mapp. 1899 RFD, proprietà Belvedere SA).

Figura 1 Comparto di studio – veduta aerea (Fonte: google maps)



Fondata nel 1970, la Fondazione Provvida Madre, fortemente legata al territorio di Balerna¹, ha per scopo l'esercizio di strutture e servizi per minorenni e adulti disabili. Nello specifico, la Fondazione accoglie bambini e adulti (di entrambi i sessi e senza limite di età) con disabilità congenita cognitiva, fisica e/o psichiatrica. In particolare, la Fondazione offre una presa a carico globale della persona con disabilità, segnatamente:

- l'accoglienza e la cura di bambini in tenera età, nella scuola speciale dell'infanzia;
- la scuola speciale;
- l'internato a tempo pieno o parziale, e l'esternato per minorenni e adulti;
- le attività occupazionali e di tempo libero;
- l'offerta di varie terapie: fisioterapia, ergoterapia, psicomotricità; terapia in acqua o altre terapie individuali che si rendono necessarie;
- l'offerta di cure ed assistenza infermieristica costanti.

(fonte: www.providamadre.ch)

¹ In tempi recenti, l'attività della Fondazione della Provvida Madre, ha visto lo sviluppo di Casa Ursula (Balerna, località Collina Roncaccio), dove sono stati realizzati due foyers ed un centro diurno.

Le infrastrutture esistenti al mapp. 1498 RFD non rispondono più alle esigenze e allo standard – qualitativo e spaziale – attuali. In particolare, gli spazi risultano sottodimensionati e necessitano di essere completati e rinnovati nell’ottica di disporre di infrastrutture moderne e funzionali per le attività della Fondazione Provvida Madre.

Per questa ragione, a partire dal 2020, la Fondazione Provvida Madre ha approfondito le possibilità di rinnovo e di ampliamento/sviluppo delle proprie infrastrutture. In quest’ambito, d’intesa con i proprietari del mapp. 1899 RFD (Belvedere SA), è emersa l’opportunità di ampliare il comparto Provvida Madre integrando una porzione del mapp. 1899 RFD così da favorire l’edificazione di un nuovo volume a servizio della Provvida Madre inserito in un disegno urbanistico di insieme dell’intero comparto (vedi cap. 4).

Questo scenario progettuale, ovvero l’ampliamento delle infrastrutture esistenti integrando anche parte del mapp. 1899 RFD, non è però compatibile con il PR in vigore, in quanto il mapp. 1899 RFD è destinato alla zona residenziale e richiede quindi una variante di PR. In quest’ambito è opportuno definire anche i parametri edificatori minimi del vincolo di interesse pubblico (EP) sul mapp. 1498 RFD, coerentemente a quanto stabilito dalla LST.

Il Municipio ha condiviso le problematiche di interesse pubblico sollevate dalla Fondazione Provvida Madre e ha incaricato Planidea SA di elaborare una variante di PR riguardante il mappale 1498 e il mapp. 1899 RFD, la quale permetta di porre le basi legali necessarie per consentire l’ampliamento e la riorganizzazione delle infrastrutture esistenti creando i migliori presupposti per:

- un progetto di qualità, coerente al principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, il cui contesto è caratterizzato dalla prossimità al bosco di Caslaccio e la pendenza del terreno retrostante gli edifici della Provvida Madre;
- valorizzare, dal profilo del paesaggio, la punta della collina che si relaziona al bosco di Caslaccio e alle Gole della Breggia.

Le regole che scaturiranno dal presente documento dovranno essere integrate nel futuro bando del concorso d’architettura del comparto Provvida Madre.

1.2 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

Per quanto riguarda la forma, malgrado sia in corso la procedura di revisione generale del PR di Balerna², al fine di garantire la congruenza con i piani e le disposizioni normative vigenti, la presente variante di PR puntuale è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT).

Tuttavia, questa variante è già formulata in modo da essere già compatibile, per forma e contenuti, con il nuovo testo delle norme (Regolamento edilizio) ed i nuovi piani di PR elaborati secondo la forma LST portata avanti con la revisione di PR.

² È attualmente in corso l’aggiornamento degli atti che verranno sottoposti al Consiglio comunale per adozione.

Procedura

Nel caso in oggetto non è possibile adottare la procedura semplificata, in quanto non sono adempiuti i requisiti stabiliti dall'art. 34 LST³.

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

Nello specifico, è possibile applicare il nuovo diritto costituito dalle modifiche degli art. 25 e segg. LST entrate in vigore il 1° gennaio 2022. In base a queste modifiche, resta obbligatoria l'informazione pubblica alla popolazione, mentre l'esame preliminare diventa facoltativo (art. 25 cpv. 2 LST):

Art. 25 cpv. 2 LST

²Nel caso di una revisione del piano regolatore e di una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo. [...]

Nel caso in esame si osserva che:

- la variante non rientra nei casi in cui l'esame preliminare è obbligatorio;
- la variante concerne l'ampliamento di infrastrutture pubbliche già esistenti, senza ampliamento delle zone edificabili.

Pertanto, nel rispetto del margine di manovra dato dall'art. 25 LST, il Municipio decide di rinunciare all'esame preliminare e di sottoporre il presente documento direttamente alla consultazione della popolazione (informazione pubblica), conformemente alle modifiche degli artt. 25-26 LST recentemente entrate in vigore.

³ In particolare la lett. c precisa che si può ricorrere alla procedura semplificata in caso di modifiche che interessano una superficie di terreno non superiore a 3000 m². Nel caso in esame, la superficie oggetto di variante è superiore a questo valore.

2 SITUAZIONE ATTUALE

Il comparto oggetto della presente variante è ubicato nella porzione nord est del territorio comunale in località Belvedere, tra via San Gottardo (strada cantonale) e le aree naturali legate al Parco delle Gole della Breggia.

Nello specifico, il comparto di studio è composto:

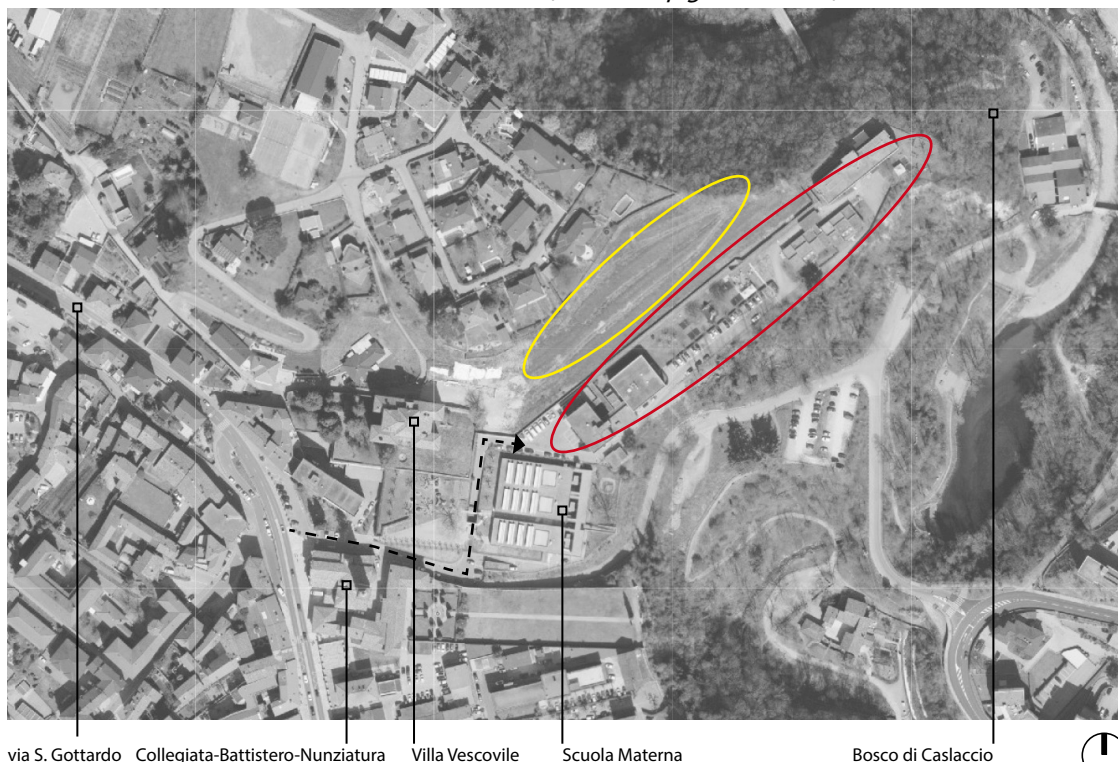
- mapp. 1498 RFD (proprietà della Fondazione Provvida Madre) di una superficie complessiva di ca. 15'800 m² e sede della Fondazione Provvida Madre che comprende tre blocchi edilizi principali (articolati su un massimo di 3 livelli – vedi pagina seguente);
- mapp. 1899 RFD (proprietà Belvedere) di una superficie complessiva di ca. 8'700 m². Il mappale si presenta come un'ampia superficie prativa, non edificata, caratterizzata da una forte pendenza.

Nelle immediate vicinanze del comparto, si segnalano:

- il comparto boscoso Caslaccio, che si relaziona alle Gole della Breggia;
- la Villa Vescovile;
- la scuola materna;
- il complesso Collegiata – Battistero – Nunziatura;
- via San Gottardo, ad ovest della quale si sviluppa il nucleo storico.

Per quanto concerne l'accesso veicolare, il comparto è accessibile da via Carlo Silva che, all'altezza del mapp. 1493 RFD, si snoda all'interno del comparto che accoglie la scuola materna.

Figura 2 Situazione attuale – veduta aerea in scala ridotta (Fonte: map.geoadmin.ch)



- Attuale comparto Provvida Madre (mapp. 1498 RFD)
- Ampia superficie non edificata (mapp. 1899 RFD)

Al proprio interno, il comparto che già oggi accoglie la Fondazione Provvida Madre, è così articolato:

- posteggio veicolare in testa (lato ovest);
- posteggi e parco giochi (di uso pubblico) con alberature nella parte centrale;
- presenza di tre blocchi edilizi principali:
 - Blocco A: camere per residenti (foyer), uffici/amministrazione, aule didattiche, studi medici, cucina/area ristorazione, lavanderia, palestra, piscina, depositi e centrali tecniche;
 - Blocco B: appartamenti ospiti e camere (foyer);
 - Blocco C: aule didattiche (asilo).

Figura 3 Organizzazione del comparto Provvida Madre – veduta aerea in scala ridotta (Fonte: map.geoadmin.ch)



3 PR IN VIGORE

3.1 PIANI SETTORIALI

Il comparto di studio è interessato dai seguenti vincoli dei piani in vigore

Piano delle zone (vedi Figura 4)

- Mapp. 1498 RFD:
 - zona per edifici pubblici (EP – in grigio nel piano) – si tratta del comparto Provvida Madre;
 - zona forestale nella porzione sud del comparto (a monte di via Carlo Silva) – con retino puntinato nero nel piano
- Mapp. 1899 RFD:
 - zona residenziale semi-estensiva R3-04 (in giallo nel piano)

Commento:

- la zona forestale indicata nel piano, e di conseguenza l'estensione della zona EP, non è aggiornata con il limite accertato del bosco approvato il 1° luglio 2020, che ha accertato l'aumento della zona forestale rispetto quanto indicato a PR (vedi cap. 4.4.3).

Figura 4 PR IN VIGORE – Piano delle zone (scala 1:2'000)



Piano del paesaggio (vedi Figura 5)

- Mapp. 1498 RFD:
 - zona per attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP – in verde nel piano): si tratta del comparto Provvida Madre;
 - zona forestale nella porzione sud del comparto (a monte di via Carlo Silva) – con retino nero nel piano
- Mapp. 1899 RFD: nessun vincolo particolare.

Figura 5 PR IN VIGORE – Piano del paesaggio (scala 1:2'000)



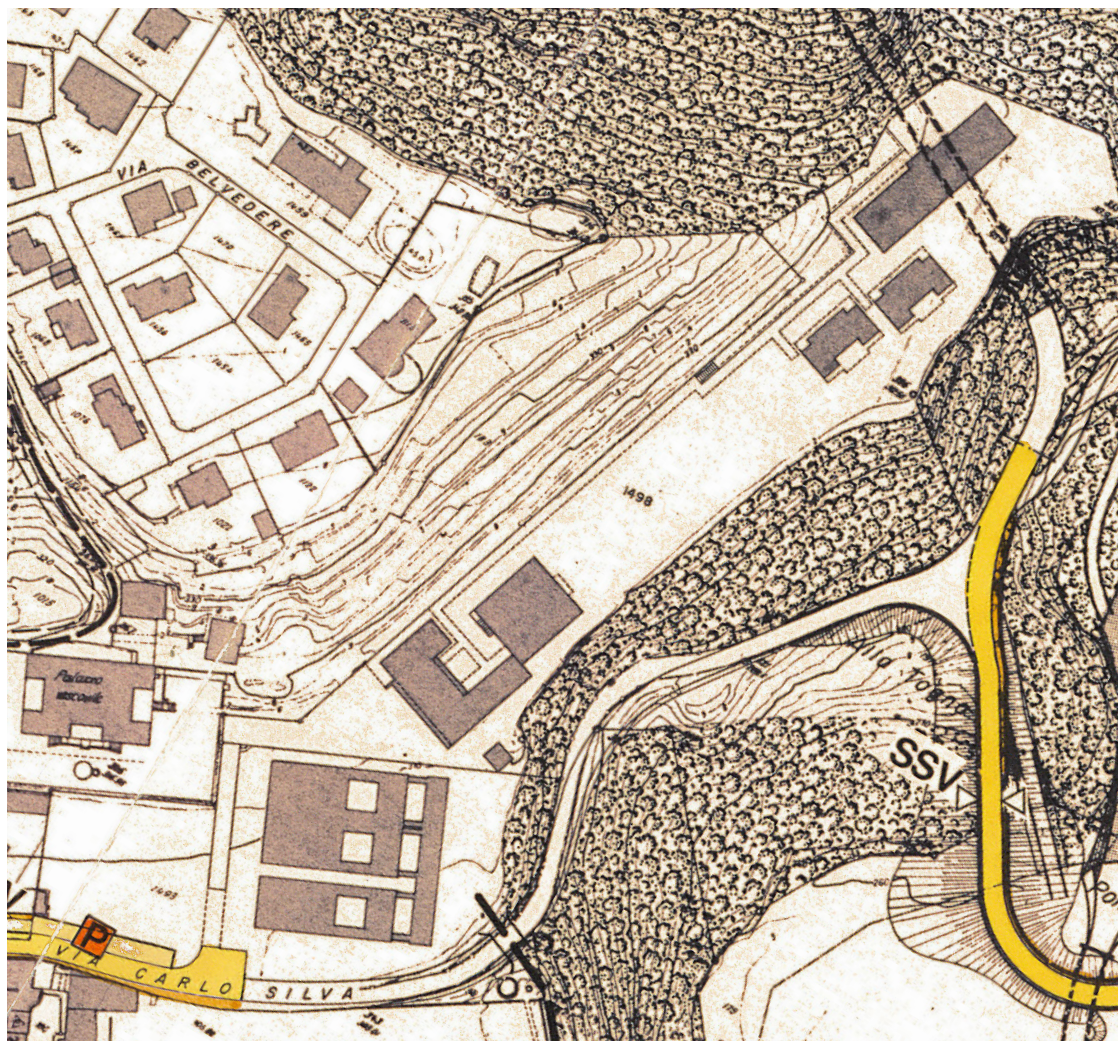
Piano del traffico (vedi Figura 6)

- Nessun vincolo particolare sui fondi oggetto di variante di PR.

Commento:

Il primo pezzo di via Carlo Silva è vincolato come strada di servizio (riportata in giallo nel piano).

Figura 6 PR IN VIGORE – Piano del traffico (scala 1:2'000)



3.2 NORME DI ATTUAZIONE

Dal profilo normativo, il comparto oggetto di variante è interessato dalle seguenti disposizioni delle NAPR in vigore.

ART. 64 ATTREZZATURE ED EDIFICI DI 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:*
 - (omissis)*
- b) le aree di competenza del Comune di Chiasso:*
 - (omissis)*
- c) le aree di competenza di enti religiosi:*
 - (omissis)*
 - Istituto Provvida Madre*
 - (omissis)*
- d) le aree di competenza cantonale:*
 - (omissis)*

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.

Commento:

Allo stato vigente non sono definiti parametri edificatori specifici (indice, distanze, altezze, ecc.).

ART. 48 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA R3-04

Nella zona residenziale semi-estensiva (R3-04) è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti, negozi.

L'indice di sfruttamento massimo è 0,4.

L'indice di occupazione massimo è 35%.

Il numero massimo dei piani abitati è tre.

L'altezza massima degli edifici è 11 ml.

Le distanze da confine sono quelle previste agli art. 14 e 15. È proibita qualsiasi forma di immissione molesta.

Restano riservate le normative particolari per le edificazioni su grandi superfici e l'applicazione dell'art. 38 per la zona con limitazione d'altezza.

Commento:

Concerne il mapp. 1899 RFD (destinato alla zona R3-04)

3.3 COORDINAMENTO CON LA REVISIONE DI PR

Come già premesso nel capitolo introduttivo, il Comune di Balerna sta portando avanti la revisione del proprio PR. Nello specifico, a seguito dell'esame preliminare del 18.12.2018, è attualmente in corso il lavoro di aggiornamento degli atti di PR, i quali dovranno essere sottoposti prossimamente al Consiglio comunale per adozione.

La revisione di PR è però ferma in attesa che si sblocchi la questione del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 del PD (per la quale è attualmente in corso la verifica di plausibilità da parte del Cantone).

A titolo informativo, ai fini della presente variante, si richiama il piano di indirizzo relativo alla revisione generale di PR (settembre 2016), che, per il comparto oggetto della presente variante, non prevedeva particolari modifiche. Infatti:

- il mapp. 1498 RFD era confermato come zona di interesse pubblico (provvisoriamente rinominata zona CP8);
- il mapp. 1899 RFD era confermato in zona residenziale R3-04.

Gli obiettivi che hanno portato all'elaborazione della presente variante di PR sono emersi successivamente all'esame preliminare della revisione di PR.

Per quanto concerne il coordinamento pianificatorio (aspetti puntuali) tra la presente variante di PR e la revisione del PR si rinvia a quanto formulato al cap. 4.4.

4 PROPOSTA PIANIFICATORIA (STUDIO DI FATTIBILITÀ)

La Fondazione Provvida Madre ha approfondito preliminarmente, in collaborazione con lo studio di progettazione Martinelli e Rossi, le esigenze legate allo sviluppo del comparto (rinnovo e ampliamento delle strutture).

Lo studio di fattibilità, allestito una prima volta nel corso del 2020, è culminato nella proposta di gennaio 2023, che tiene conto dell'opportunità di integrare una porzione del mapp. 1899 RFD nel comparto Provvida Madre.

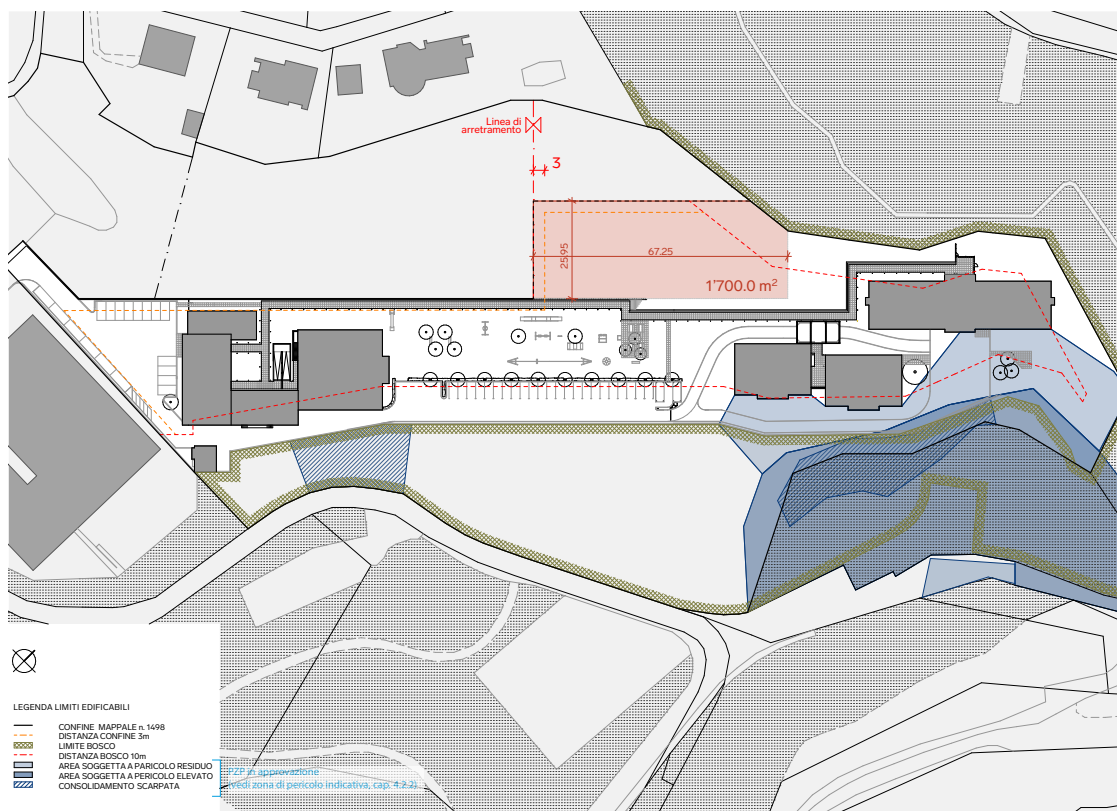
I principali aspetti sono riassunti nei capitoli seguenti, mentre la documentazione completa è presentata in allegato.

4.1 PERIMETRO

La proposta di sviluppo del comparto Provvida Madre considera un perimetro più ampio rispetto al vincolo EP vigente, integrando una porzione del mapp. 1899 RFD (destinato alla zona R3-04 secondo il PR in vigore).

Il perimetro è già stato oggetto di discussione e confronto tra la Fondazione Provvida Madre e i proprietari del mapp. 1899 RFD. La superficie che verrà acquisita dalla Fondazione Provvida Madre, e quindi integrata nel comparto EP, è riportata nell'immagine seguente (ca. 1'700 m²) e in allegato 1.

Figura 7 Perimetro integrato al comparto Provvida Madre (scala 1:2'000) – Fonte: Studio Martinelli e Rossi, gennaio 2023.



4.2 IMPOSTAZIONE URBANISTICA E PARAMETRI EDIFICATORI

4.2.1 CONDIZIONI QUADRO E PROGRAMMA GENERALE

Le infrastrutture esistenti al mapp. 1498 RFD non rispondono più alle esigenze e allo standard – qualitativo e spaziale – attuali. In particolare, gli spazi a disposizione sono sottodimensionati e necessitano di essere completati e rinnovati nell'ottica di disporre di infrastrutture moderne e funzionali per le attività della Fondazione Provvida Madre.

Per rispondere a queste esigenze, dagli approfondimenti dello studio di fattibilità, è scaturita la seguente visione per lo sviluppo del comparto (programma generale indicativo):

- Blocco A: riorganizzazione degli spazi e ampliamento degli spazi amministrativi / di supporto (uffici, amministrazione, mensa, studi medici, nuova sala multiuso, ecc.);
- Blocco B: aule didattiche e scuola dell'infanzia (attualmente ubicata nel blocco C) e nuovi spazi di supporto quali atelier, ecc.;
- Blocco C: demolizione;
- Realizzazione di un nuovo volume destinato a concentrare gli alloggi / foyers (camere, appartamenti, ecc.) – attualmente ubicati nel blocco A e B.
- Spazi esterni:
 - valorizzazione dell'area centrale quale parco d'uso pubblico (parco giochi, area di svago, ecc.);
 - mantenimento della punta della collina libera da edificazioni (valorizzazione del paesaggio).

Questi aspetti saranno integrati e approfonditi nell'ambito del concorso di architettura che la Fondazione Provvida Madre intende promuovere.

4.2.2 IPOTESI DI INSERIMENTO

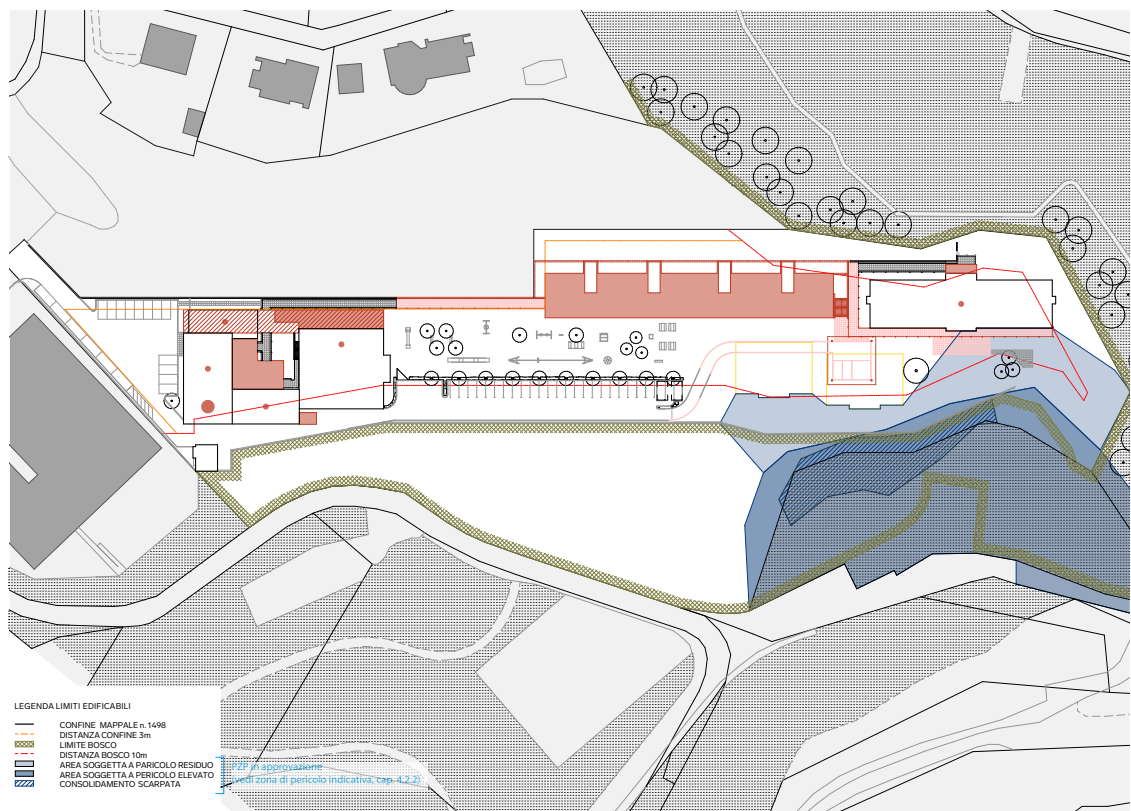
Le riflessioni preliminari condotte dalla Fondazione Provvida Madre e dallo studio di progettazione Martinelli e Rossi, hanno portato all'inserimento di un nuovo volume disposto su 3 livelli collocato a cavallo tra l'attuale mapp. 1498 RFD e il mapp. 1899 RFD (vedi Figura 8 e allegato 2), che:

- genera, assieme agli altri volumi esistenti, un ampio spazio libero centrale, quale area di svago/parco d'uso pubblico verso sud;
- è direttamente collegato al blocco B.

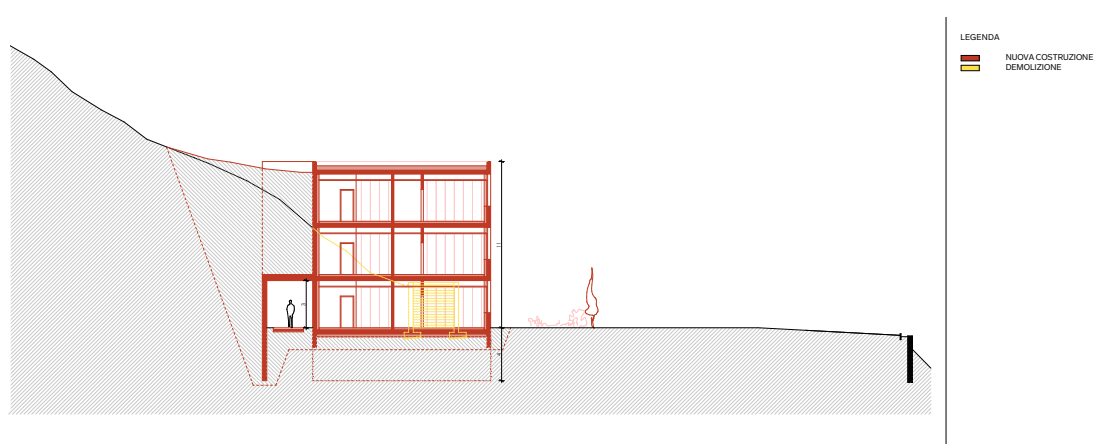
Questa proposta di progetto di massima (studio di fattibilità), che serve quale base per la pianificazione, sarà debitamente approfondita successivamente nell'ambito del concorso di architettura che la Fondazione Provvida Madre intende promuovere.

Figura 8 Ipotesi di inserimento del nuovo volume – Fonte: Studio Martinelli e Rossi, gennaio 2023.

Planimetria (scala 1:2'000)



Sezione (scala 1:500)



4.2.3 QUANTITÀ EDIFICATORIE

Secondo quanto scaturito dallo studio di fattibilità, si prevede che gli insediamenti nella zona AP-EP potranno essere sviluppati secondo le seguenti quantità edificatorie (vedi allegato 3):

- SEF complessiva zona AP-EP: ca. 12'260 m²
- sviluppo in altezza: su tre livelli, con altezza alla gronda fino a 11.0 m (coerentemente con quanto già presente oggi).
- SE complessiva: ca. 3'590 m² (corrispondente ad un i.o. complessivo di ca. 0.3)⁴;
- SUL complessiva: ca. 7'390 m² (corrispondente ad un i.s. complessivo di ca. 0.6)⁵;
- area verde: ca. 6'280 m² (che corrisponde ad un a.v. complessivo di ca. 50%)⁶
- distanza da confine 3.0 m (eccetto la tettoia/passaggio esistente che è costruita a confine con il mapp. 1899 RFD).

Da notare, che l'area verde non rientra fra i parametri minimi richiesti dalla LST, si tratta tuttavia di un parametro che in questo caso riveste una certa importanza, in particolare in un contesto caratterizzato dalla presenza di infrastrutture di interesse pubblico nel quale si intende perseguire la qualità architettonica e paesaggistica e che sarà oggetto di un concorso di architettura (vedi anche cap. 4.2.4).

Le quantità edificatorie descritte in precedenza fungono da base per la definizione dei parametri edificatori che saranno vincolati a livello normativo nell'ambito della presente variante di PR (vedi cap. 5.2).

4.2.4 ASPETTI PAESAGGISTICI

Tra gli obiettivi di interesse pubblico perseguibili con la presente variante di PR vi è, dal profilo del paesaggio, la valorizzazione:

- della punta della collina (edificabile secondo il PR in vigore) che si relaziona al bosco di Caslaccio e alle Gole della Breggia (che va mantenuta libera da edificazioni);
- delle aree libere da destinare a parco e svago, a supporto dei volumi della Provvida Madre.

Dal profilo pianificatorio, occorre quindi definire un vincolo di zona degli spazi liberi in corrispondenza della punta della collina.

Partendo dalla nuova superficie del mapp. 1899 RFD integrata al comparto EP Istituto Provvida Madre (vedi cap. 4.1) è mantenuta libera da edificazioni la parte a monte (retrostante) del nuovo volume a servizio della Provvida Madre ipotizzato nello studio di fattibilità. In particolare, la geometria del nuovo vincolo di spazi liberi in corrispondenza della punta della collina si sovrappone a:

- nuova zona EP Istituto Provvida Madre (attuale mapp. 1899 RFD)
- zona R3-04 (mappale 1899 RFD), ritenuto che:

⁴ La SE attuale ammonta a ca. 2'415 m².

⁵ La SUL attuale ammonta a ca. 4'555 m².

⁶ L'area verde attuale è di ca. 4'540 m².

- la realizzazione di un eventuale ulteriore volume (residenziale) a monte del nuovo volume Provvida Madre non sarebbe paesaggisticamente sostenibile. Nello specifico, dal profilo della percezione visiva, considerata la topografia in forte pendenza, l'altezza di un eventuale ulteriore volume andrebbe a "sommarsi" a quella del nuovo volume Provvida Madre;
- si tratta di una porzione di fondo caratterizzata da una forte pendenza e da una geometria che risulterebbe difficilmente edificabile nel rispetto dei parametri di PR, in particolare della distanza da confine e dal bosco;

Commento: la zona degli spazi liberi (sovrapposta) è computabile nel calcolo degli indici e non rappresenta una riduzione del potenziale edificatorio del mappale. Tale aspetto è stato già oggetto di coordinamento tra i proprietari.

Figura 9 Punta della collina da mantenere libera da edificazioni (scala 1:2'000)



4.4 APPROFONDIMENTI PARTICOLARI

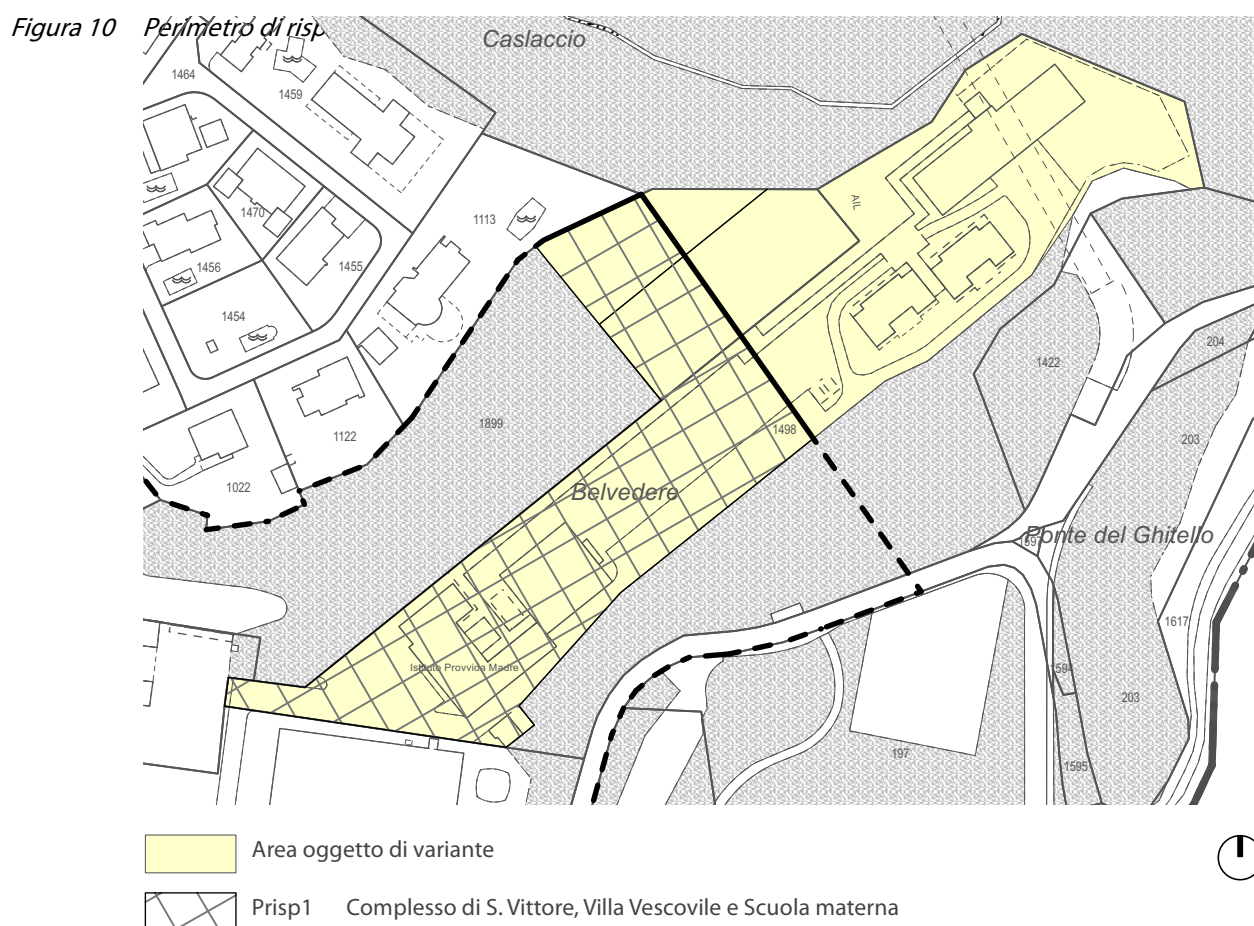
Nell'ambito della revisione generale del PR, oggetto dell'esame preliminare cantonale del 18 dicembre 2018, il DT ha sollevato alcuni aspetti puntuali che interessano anche il comparto della presente variante. Si tratta di aspetti di "ordine superiore", che seguono procedure specifiche e che, vanno semplicemente ripresi e integrati nel PR. Nei capitoli che seguono sono illustrati questi elementi, limitatamente a quanto compreso nel perimetro oggetto della presente variante.

4.4.1 BENI CULTURALI

Nell'ambito dell'esame preliminare cantonale del 18 dicembre 2018 relativo alla revisione di PR il DT ha ribadito la necessità di istituire il seguente perimetro di rispetto a tutela dei beni culturali di interesse cantonale:

- PRisp 841 Complesso di S. Vittore, Villa vescovile e Scuola materna

La porzione di questo perimetro che interessa il mapp. 1498 RFD e la parte del mapp. 1899 oggetto di variante è ripresa nella presente variante di PR; la parte restante sarà portata avanti nell'ambito della revisione di PR.



4.4.2 ZONE DI PERICOLO

Secondo i disposti della LST, nel PR occorre riprendere, a titolo orientativo, eventuali zone di pericolo (suddivise per grado di pericolo)⁷.

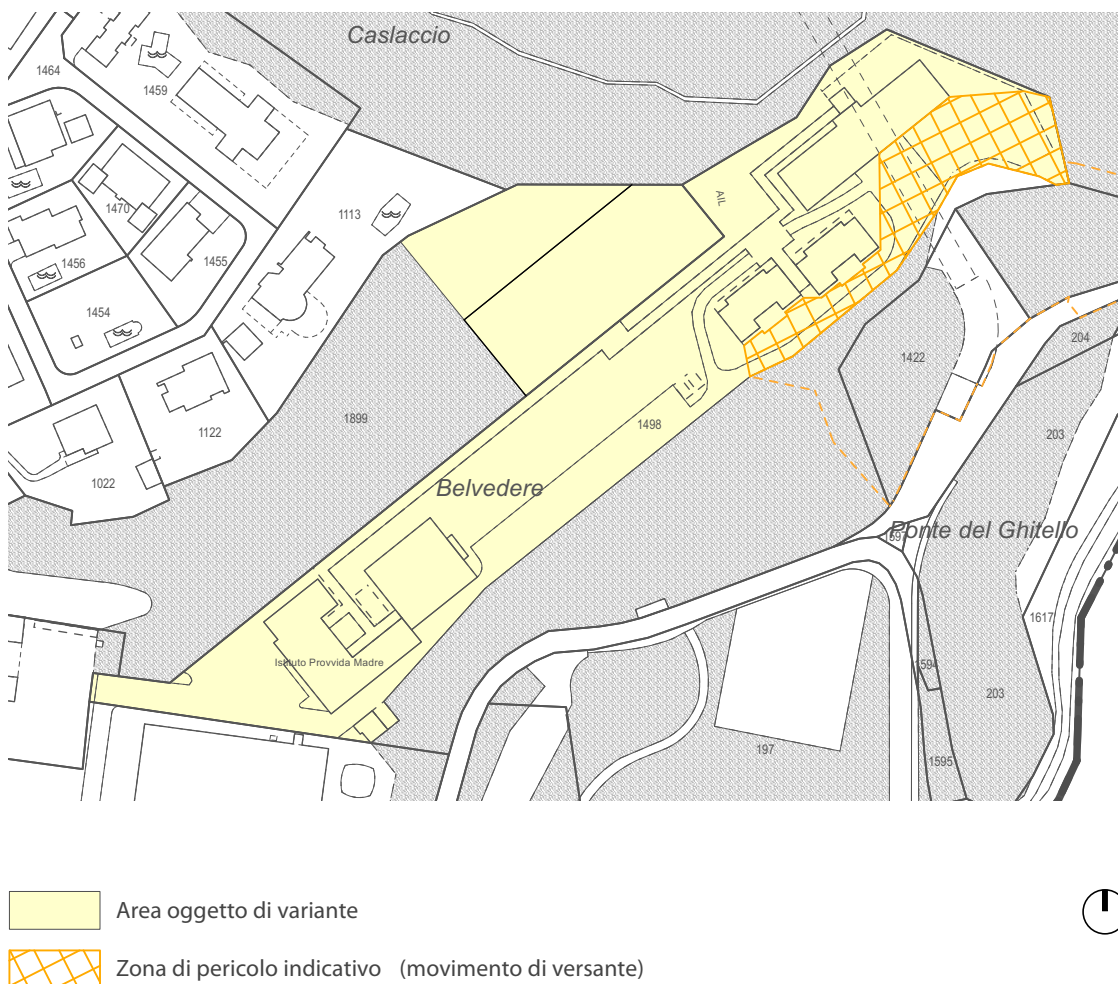
Nello specifico, le zone di pericolo possono essere indicate a PR solo dopo che i Piani delle zone di pericolo sono stati approvati secondo la specifica procedura. Quest'aspetto, condiviso dall'Autorità cantonale, è stato confermato dalla recente giurisprudenza.

Per il Comune di Balerna la revisione dei PZP (movimenti di versante e alluvionamento) è attualmente in corso (procedura di adozione non ancora avviata dall'Autorità cantonale).

Per questa ragione, fintanto che il PZP non sarà approvato, è opportuno riprendere a PR la zona di pericolo indicativa (movimenti di versante: caduta sassi o blocchi). Nell'ambito della presente variante di PR, quest'aspetto è stato oggetto di un coordinamento con l'Autorità cantonale.

In sintesi, la porzione della zona di pericolo indicativa che interessa il mapp. 1498 RFD è ripresa nella presente variante di PR; la parte restante è portata avanti nell'ambito della revisione di PR.

Figura 11 Zona di pericolo indicativa – movimenti di versante (caduta sassi o blocchi) (scala 1:2'000)



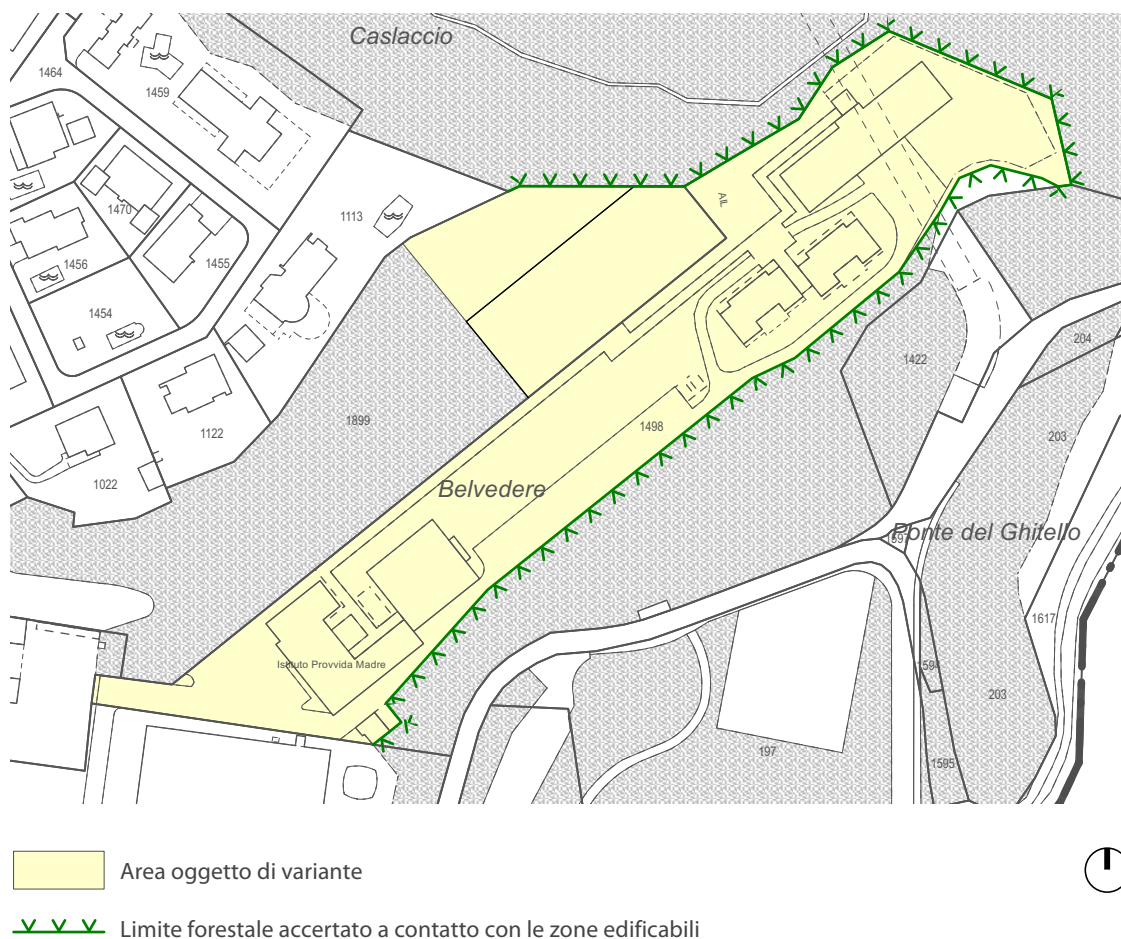
⁷ Secondo il PZP in elaborazione (non ancora in vigore) l'estremità del mapp. 1498 RFD è parzialmente toccata dalla zona di pericolo di movimento di versante (pericolo elevato e residuo).

4.4.3 LIMITE DEL BOSCO

Il limite del bosco accertato a contatto con le zone edificabili dell'intero Comune di Balerna è stato approvato dal Consiglio di Stato con ris. n°16.2020 del 1° luglio 2020.

Il limite del bosco accertato a contatto con il mapp. 1498 e 1899 RFD è integrato nella presente variante di PR e l'estensione della zona EP è adattata di conseguenza.

Figura 12 Nuovo limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile (scala 1:2'000)



Si rileva che già nella situazione attuale, indipendente dalla presente variante di PR, parte del Blocco A e C non rispettano la distanza minima dal bosco. Per questa ragione, di principio, gli interventi edilizi ammessi su questi edifici sono disciplinati dall'art. 66 LST e 86 RLST. Restano riservate deroghe ai sensi dell'art. 67 LST e dell'art. 6 LCFo e 13 RLCFo.

Questi aspetti andranno definiti nell'ambito della licenza edilizia. Sarà tuttavia prudente verificarli preliminarmente con l'Autorità cantonale competente prima di allestire il bando di concorso di architettura.

5 VARIANTE DI PR

5.1 PIANI SETTORIALI

5.1.1 PIANO DELLE ZONE

Sulla base gli approfondimenti illustrati al cap. 4, la variante di PR prevede le seguenti modifiche del piano delle zone in vigore:

- stralcio della zona R3-04 su parte del mapp. 1899 RFD e attribuzione di questa superficie al vincolo EP “Istituto Provvida Madre”;
 - Commento:
 - la superficie del mapp. 1899 RFD integrata nel vincolo EP ammonta a 1'700 m² (cambio di destinazione R3-04 → EP); la forma corrisponde a quanto presentato al cap. 4.1
 - di conseguenza la SEF complessiva della zona EP ammonta a ca.12'260 m²
- introduzione della zona degli spazi liberi sovrapposta alla zona EP e alla zona R3-04 in corrispondenza della punta della collina;
 - Commento: il vincolo di spazi liberi (superficie di ca. 1'515 m² computabili nel calcolo degli indici pianificatori), definito secondo i principi descritti al cap. 4.2.4, comprende la superficie di territorio ubicata a monte del nuovo futuro volume Provvida Madre previsto dallo studio di fattibilità
- introduzione del limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili;
 - Commento: è ripreso il limite accertato approvato il 1° luglio 2020 (vedi cap. 4.4.3), a contatto con le zone edificabili ai mapp. 1498 e 1899 RFD. La parte restante del limite accertato a contatto con le altre zone edificabili sarà istituito nell'ambito della revisione del PR;
- ripresa, quale contenuto orientativo, della zona di pericolo indicativa soggetta a pericolo di movimenti di versante (caduta sassi o blocchi);
 - Commento (vedi cap. 4.4.2):
 - a livello planimetrico, nella presente variante di PR è riportata unicamente la porzione della zona di pericolo indicativa che interessa il mapp. 1498 RFD. La parte restante – esterna al perimetro oggetto di questa variante – sarà istituita nell'ambito della revisione del PR
 - nel caso in cui il Piano delle zone di pericolo di Balerna dovesse essere approvato prima della conclusione della procedura di approvazione della presente variante di PR, resta riservata l'opportunità del Cantone di decretare, con una modifica d'ufficio, l'integrazione della zona di pericolo (con gradi di pericolo) e del relativo articolo normativo formulato secondo linea guida cantonale sul Regolamento edilizio.

Figura 13 VARIANTE DI PR – Piano delle zone (scala 1:2'000)



R3-04 Zona residenziale semi-estensiva (non oggetto di variante)

EP Edifici pubblici: Istituto Provvida Madre

 Zona degli spazi liberi

 Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili

Contenuto orientativo

 Zona di pericolo indicativo (movimento di versante)

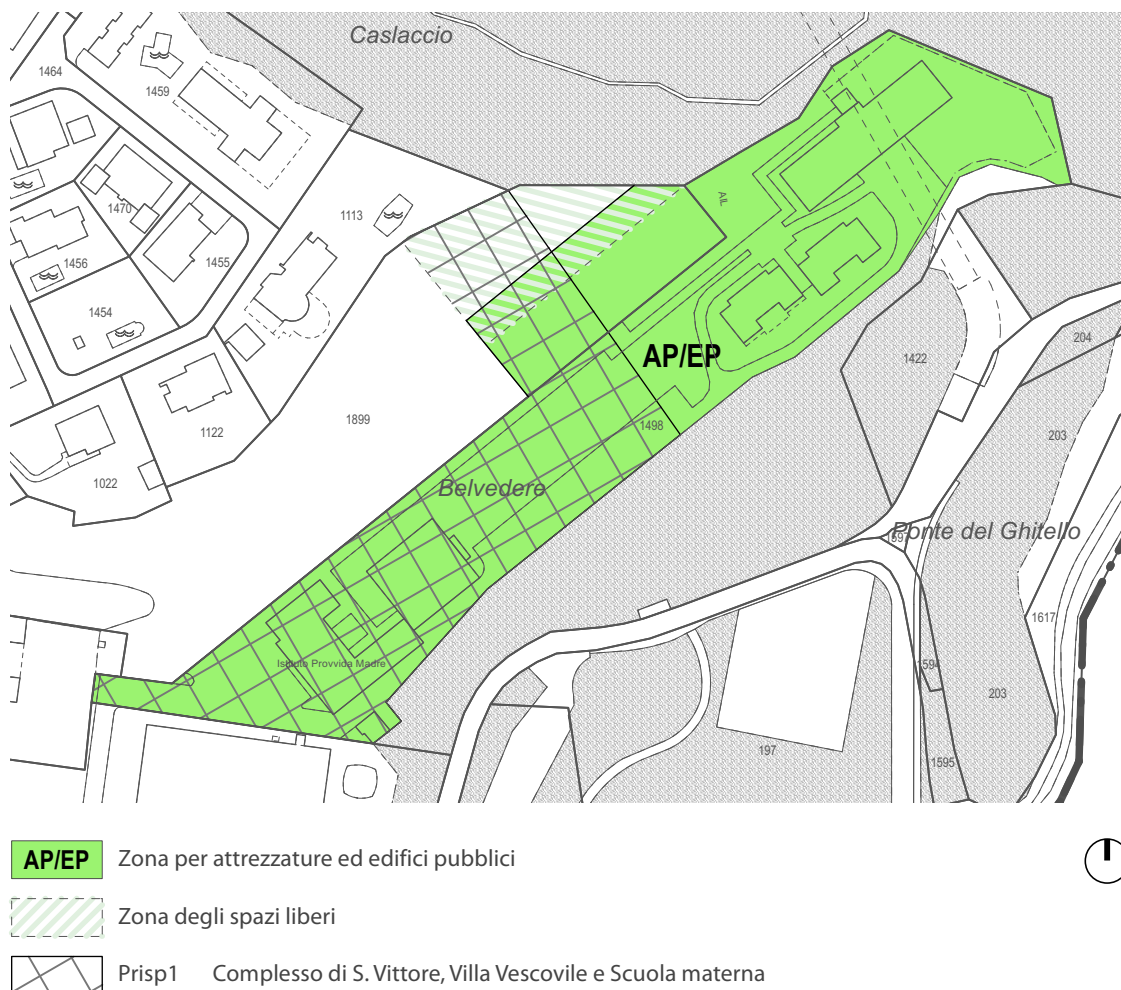


5.1.2 PIANO DEL PAESAGGIO

Sulla base gli approfondimenti illustrati al cap. 4, la variante di PR prevede le seguenti modifiche del piano del paesaggio in vigore:

- attribuzione del vincolo AP/EP (Istituto Provvida Madre), a parte del mapp. 1899 RFD (in precedenza zona R3-04). Modifica congruente con il piano delle zone - vedi cap. 5.1.1;
- definizione della zona degli spazi liberi sovrapposta alla zona EP e alla zona R3-04 in corrispondenza della punta della collina. Modifica congruente con il piano delle zone - vedi cap. 5.1.1;
- adeguamento della zona forestale, coerentemente al limite accertato approvato dal CdS - vedi cap. 5.1.1;
- introduzione del perimetro di rispetto a tutela dei beni culturali di interesse cantonale Prisp 1 “Complesso di S. Vittore, Villa vescovile e Scuola materna”;
 - Commento (vedi cap. 4.4.1):
 - si tratta del perimetro comunicato dal DT nell’ambito dell’esame preliminare della revisione di PR (PRisp 841, proposta cantonale)
 - a livello planimetrico, nella presente variante di PR è riportata unicamente la porzione del PRisp che interessa il comparto oggetto di variante (mapp. 1498 e 1899 RFD). La parte restante – esterna al perimetro oggetto di questa variante – sarà istituita nell’ambito della revisione del PR.

Figura 14 VARIANTE DI PR – Piano del paesaggio (scala 1:2'000)



5.1.3 PIANO DEL TRAFFICO

Per quanto attiene al piano del traffico, non occorre apportare delle modifiche rispetto alla situazione in vigore. Quest'ultimo non è quindi riportato in questa sede.

Commento:

Il primo pezzo di via Carlo Silva è vincolato come strada di servizio. All'altezza del mapp. 1493 RFD, la strada di accesso al comparto Provvida Madre transita all'interno della zona AP/EP "scuola materna in via Silva" (proprietà del Comune).

Non è quindi necessario procedere a codificare formalmente l'accesso esistente alla Provvida Madre quale strada di servizio (si tratta di una connessione esistente attraverso un AP/EP Comunale).

5.2 NORME DI ATTUAZIONE

Sulla base degli approfondimenti illustrati al cap. 4, dal profilo normativo la presente variante di PR concerne le disposizioni relative:

- alla zona EP “Istituto Provvida Madre” (art. 64 NAPR);
- all’istituzione del perimetro di rispetto a tutela dei beni culturali di interesse cantonale (art. 32 bis NAPR, nuovo);
- alla zona degli spazi liberi (art. 40 bis NAPR, nuovo);
- alla zona di pericolo indicativa (art. 40 ter bis NAPR, nuovo).

Restano per contro invariate le disposizioni in vigore dell’art. 48 NAPR relativo alla zona R3-0.4.

Di seguito sono illustrate le modifiche (*in rosso*) apportate alle NAPR in vigore.

ART. 64 ATTREZZATURE ED EDIFICI DI 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) *(omissis)*
- b) *(omissis)*
- c) *le aree di competenza di enti religiosi:*
 - *(omissis)*
 - *Istituto Provvida Madre*

Sono ammessi edifici e impianti legati all’attività della Fondazione Provvida Madre.

Sono ammessi interventi di demolizione, ampliamento e trasformazione degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri edificatori⁸:

- | | |
|---|----------------------------|
| ▪ <i>SUL massima:</i> | <i>8'000 m²</i> |
| ▪ <i>Superficie edificata massima:</i> | <i>4'000 m²</i> |
| ▪ <i>Area verde minima⁹:</i> | <i>5'000 m²</i> |
| ▪ <i>Altezza massima degli edifici:</i> | <i>11.0 m (al colmo)</i> |
| ▪ <i>Distanza minima da confine¹⁰:</i> | <i>3.0 m</i> |

⁸ Parametri definiti in base a quanto approfondito nello studio di fattibilità e a quanto illustrato al cap. 4.2.3, integrando il sufficiente margine di flessibilità per gli sviluppi progettuali che verranno approfonditi nell’ambito del concorso di architettura.

⁹ Un’area verde minima di 5'000 m² (corrispondente a ca. il 40%) è ritenuta adeguata al contesto del comparto (edifici di interesse pubblico, area di svago / parco centrale, ecc.). Si tratta di un valore leggermente inferiore a quanto teoricamente indicato nello studio di fattibilità (vedi cap. 4.2.3). Ciò è giustificato per permettere un maggior margine progettuale per gli spazi liberi, per i quali occorre anche garantire l’adeguata funzionalità per le diverse tipologie di fruitori / utenti dell’Istituto Provvida Madre (camminamenti, rivestimenti, ecc.).

¹⁰ Gli attuali edifici, con i relativi ampliamenti prospettati nello studio di fattibilità, rispettano l’arretramento di 3.0m, ritenuto quindi giustificato.

- Distanza minima tra edifici: nessuna¹¹
- Grado di sensibilità al rumore: II

La distanza minima da confine di cui al cpv. precedente non si applica ai corpi secondari di collegamento tra gli edifici, a condizione che la loro altezza non sia superiore a 3.00 m¹².

È inoltre ammessa la costruzione di strutture di svago e d'arredo (giochi per bambini, panchine, fontane, ecc.).

d) (omissis)

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.

ART 32bis PERIMETRI DI RISPETTO¹³

1. *A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:*

<i>Perimetro di rispetto a tutela dell'immobile denominato</i>		<i>n. scheda SIBC</i>
<i>PRisp 1</i>	<i>Complesso di S. Vittore, Villa Vescovile e Scuola materna</i>	<i>PRisp841</i>

2. *Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).*

ART 40 bis ZONA DEGLI SPAZI LIBERI¹⁴

1. *La zona per degli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione.*
2. *Lo stato fisico dei fondi nelle zone degli spazi liberi non può di regola essere modificato.*
3. *Nella zona per gli spazi liberi*
 - a) *non sono consentite costruzioni principali;*
 - b) *sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie e strutture di arredo in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona;*
 - c) *le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;*
4. *Grado di sensibilità al rumore: II*

¹¹ *Il comparto sarà oggetto di un concorso di architettura, è quindi giustificato non definire la distanza minima tra edifici (maggiore libertà progettuale).*

¹² *Coerente con l'altezza del collegamento esistente.*

¹³ *Formulazione come da linea guida cantonale "Regolamento edilizio: supporto per l'allestimento" (dicembre 2014); coerente con quanto promosso nella revisione di PR.*

¹⁴ *Formulazione come da linea guida cantonale "Regolamento edilizio: supporto per l'allestimento" (dicembre 2014) - adattata; coerente con quanto promosso nella revisione di PR.*

ART. 40 ter ZONA DI PERICOLO INDICATIVA¹⁵

- 1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree esposte a movimenti di versante.*
- 2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.*

¹⁵ Formulazione come da linea guida cantonale "Regolamento edilizio: supporto per l'allestimento" – adattato (dicembre 2014).

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 in esame si osserva che:

- già oggi il comparto che ospita la Fondazione Provvida Madre è incluso in zona edificabile ed è completamente urbanizzato;
- la modifica dei parametri edificatori (NAPR) proposta con la presente variante di PR, così come la parziale integrazione del mapp. 1899 RFD, pure già incluso in zona edificabile, nella zona EP Istituto Provvida Madre, 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 PR 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 di PR non richiede la realizzazione di nuove opere pubbliche, nella misura in cui:

- il comparto è già completamente urbanizzato;
- i costi legati allo sviluppo del comparto Provvida Madre sono interamente assunti dai privati (Fondazione Provvida Madre, con eventuali sussidi cantonali).

In conclusione, la presente variante di PR non comporta nuovi costi a carico del Comune di Balerna. Non è quindi necessario aggiornare il programma di realizzazione.

6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- Sviluppo (rinnovo ed ampliamento) del comparto Provvida Madre, il cui interesse pubblico a scala regionale / cantonale è perseguito tramite:
 - la messa a disposizione di infrastrutture moderne che permettono di migliorare sia la qualità di vita degli ospiti che le condizioni generali nelle quali opera il personale educativo e sanitario;
 - la messa a disposizione di infrastrutture correttamente dimensionate per perseguire un'elevata qualità della presa a carico socio-sanitaria ed educativa;
 - la realizzazione di nuovi spazi verdi e relative infrastrutture sportive e di svago.
- Valorizzazione del paesaggio:
 - la presente variante di PR permette di perseguire la valorizzazione del paesaggio, ciò che risponde ad un interesse pubblico. Nello specifico, la variante di PR, mantenendo libera da edificazioni un'importante porzione dei mapp. 1498 e 1899 RFD, valorizza la parte terminale della collina che si relaziona al bosco di Calascio e che presenta un interesse paesaggistico. Quest'aspetto paesaggistico rappresenta un'evoluzione importante rispetto al PR in vigore (secondo il quale l'intero comparto è edificabile senza restrizioni particolari).
- Impatto sui privati:
 - non sono identificati interessi privati contrapposti alla presente variante di PR. Nello specifico, per quanto riguarda la porzione del mapp. 1899 RFD che viene integrata alla zona EP, è già stato trovato un accordo di compra-vendita tra i privati e la Fondazione Provvida Madre. Rispettivamente, in corrispondenza dell'estremità del mappale (punta), la zona degli spazi liberi è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
- Norme di ordine superiore:
 - la presente variante non prevede nessun aumento delle zone edificabili e non comporta un aumento delle riserve edificatorie di tipo residenziale che, al contrario, vengono puntualmente ridotte¹⁶. Aspetti conformi alle normative di ordine superiore, in particolare ai disposti della LPT (vedi cap. 7.1) e della scheda R6 del PD (vedi cap. 7.4).

Lo sviluppo, il rinnovo e l'ampliamento delle strutture della Fondazione Provvida Madre, la cui qualità progettuale sarà perseguita tramite una futura procedura di concorso, persegue un interesse pubblico (sociale, educativo, sanitario) a livello regionale/cantonale. Come indicato, non vi sono altri interessi, specialmente privati, contrapposti.

In sintesi, si ritiene dunque che la presente variante di PR ponderi opportunamente gli interessi e che l'aggiornamento del PR possa essere effettuato come dal presente documento.

¹⁶ *Integrazione nella zona EP di una porzione di mappale attualmente destinato alla zona residenziale semi-estensiva R3-04.*

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.

La presente variante di PR non prevede nessun aumento di zona edificabile¹⁷, di conseguenza 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 LST¹⁸.

La presente variante di PR:

- tiene conto di questi disposti introducendo vincoli a favore del paesaggio (ampi spazi liberi che permettono di mantenere libera da edificazioni la punta della collina che si relaziona al comparto boscoso). Più in generale, il ricorso a una procedura di concorso d'architettura ambisce chiaramente all'elaborazione di un progetto qualitativo che persegua il principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio;
- 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 PR vigente (LALPT). I vincoli oggetto di variante di PR sono inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

¹⁷ Nello specifico la presente variante di PR conferma la zona edificabile EP Istituto Provvida Madre (già edificabile e alla quale vengono attribuiti i parametri edificatori), includendo una porzione del mapp. 1899 RFD precedentemente assegnata alla zona residenziale semi-estensiva R3-04. Si tratta quindi di un cambio di destinazione (parziale) senza aumento della zona edificabile in vigore che, nel suo complesso, con la ripresa del nuovo limite del bosco accertato viene puntualmente ridotta (aumento del bosco).

¹⁸ 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.

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.

Da notare che la Fondazione Provvida Madre, così come il rinnovo e l'ampliamento delle proprie strutture, riveste un interesse pubblico a scala regionale e cantonale (ruolo socio-sanitario ed educativo legato all'accoglienza di persone con disabilità).

7.3 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PR non comporta aumenti di zona edificabile, ma unicamente una modifica dei contenuti ammessi 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.

Per quanto riguarda il traffico indotto dalla presente variante di PR, non si ravvisano particolari problemi in quanto:

- la Fondazione Provvida Madre è già presente all'interno del comparto, non si tratta quindi di un nuovo contenuto bensì dell'ampliamento di un contenuto esistente;
- lo sviluppo edificatorio del comparto non è direttamente legato ad un aumento dei fruitori (lavoratori e/o ospiti). Si tratta infatti di ammodernare/ampliare le strutture esistenti creando delle migliori condizioni sia per i lavoratori che per gli ospiti che, in parte, già risiedono in loco;
- l'accesso veicolare avviene da via San Gottardo (strada di collegamento a scala regionale), che presenta un TGM superiore a 10'000 passaggi al giorno (fonte: map.geo.admin).

Infine per quanto riguarda, la puntuale presenza della zona di pericolo di movimento di versante indicativa, si rinvia a quanto indicato al cap. 4.4.2.

7.4 VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR

In prima istanza, si potrebbe ritenere che la presente variante non comporti modifiche alla contenibilità del PR in vigore, in quanto si tratta di una zona di interesse pubblico già edificabile (EP Istituto Provvida Madre).

Tuttavia, la presente variante modifica parzialmente la destinazione del comparto (contenuti), precisando i parametri edificatori, non definiti dal PR in vigore. Si ritiene quindi opportuno fare le seguenti considerazioni:

- la riserve di tipo abitativo sono ridotte (integrazione nella zona EP di una porzione di mappale attualmente destinato alla zona residenziale semi-estensiva R3-04);
- le riserve di tipo lavorativo sono puntualmente aumentate, aspetto non problematico in quanto si tratta di una zona di interesse pubblico i cui posti di lavoro rivestono un interesse pubblico a livello regionale e cantonale.

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"*. L'art. 98f RLST precisa gli altri enti pubblici esenti dal contributo, tra cui figurano anche le parrocchie.

Anche se non espressamente menzionata, si ritiene che la Fondazione Provvida Madre (EP di competenza di Enti religiosi), anche in quanto istituto di interesse pubblico (socio-sanitario) non sottostia al prelievo del plusvalore. Inoltre, secondo il PR in vigore, il comparto EP Istituto Provvida Madre, pur non prevedendo indici di sfruttamento, non precluderebbe possibili sviluppi edificatori (non definiti).

Quest'aspetto potrà essere chiarito ulteriormente nell'ambito della procedura di approvazione, sulla base delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato, ma non ha ripercussioni sull'approvazione della variante di PR. Infatti si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

8 CONCLUSIONE

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta; volta a permettere l'ampliamento della Fondazione Provvida Madre.

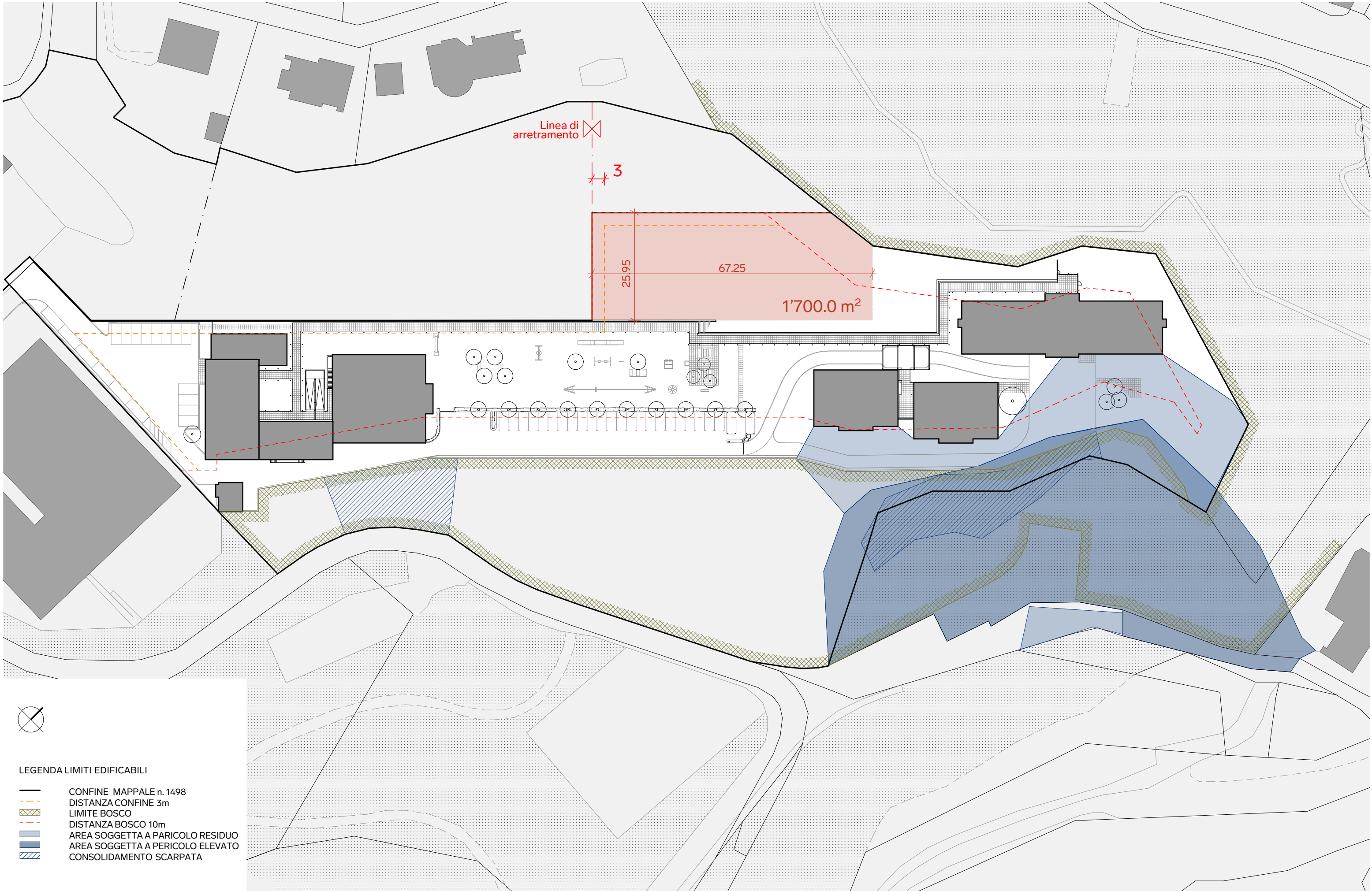
La variante di PR segue la procedura ordinaria senza esame preliminare cantonale.

Coerentemente alla procedura stabilita dagli art. 25-33 LST, questo documento è oggetto del pubblico deposito degli atti di variante di PR per la fase di informazione e partecipazione pubblica prevista dagli art. 4, 5 e 26 LST e dagli art. 6, 7 e 35 RLST.

ALLEGATO 1

PLANIMETRIA GENERALE

Studio di progettazione Martinelli e Rossi (gennaio 2023)



Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA - PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB

Disegno n°: Planimetria generale_Stato di fatto

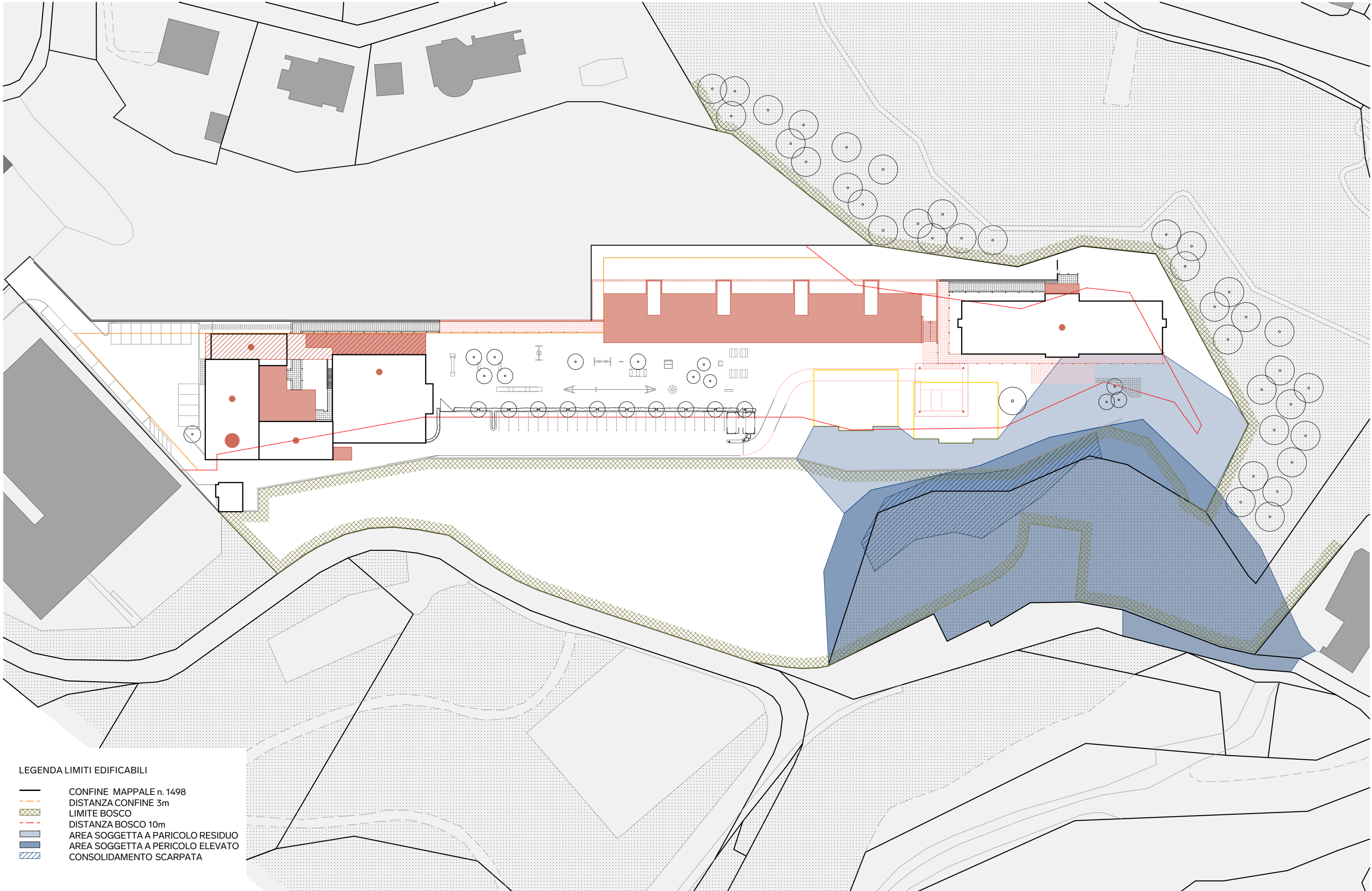
Scala: 1:800

Data: 28.02.2023

ALLEGATO 2

STUDIO DI FATTIBILITÀ – IPOTESI DI INSERIMENTO DEL NUOVO VOLUME

Studio di progettazione Martinelli e Rossi (gennaio 2023)



LEGENDA LIMITI EDIFICABILI

- CONFINE MAPPALE n. 1498
- - - DISTANZA CONFINE 3m
- ▨ LIMITE BOSCO
- . - . DISTANZA BOSCO 10m
- AREA SOGGETTA A PERICOLO RESIDUO
- AREA SOGGETTA A PERICOLO ELEVATO
- ▨ CONSOLIDAMENTO SCARPATA



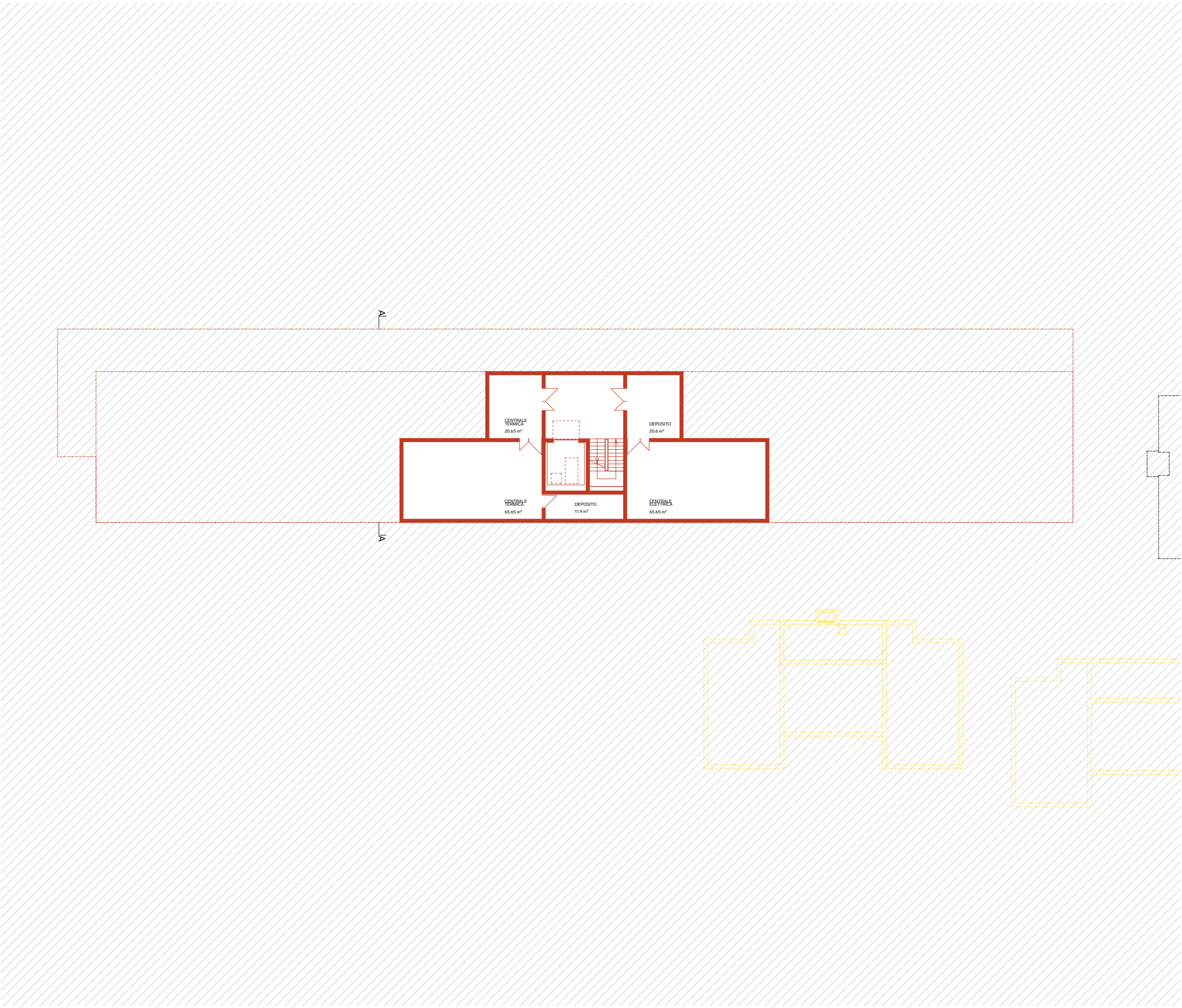
Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch

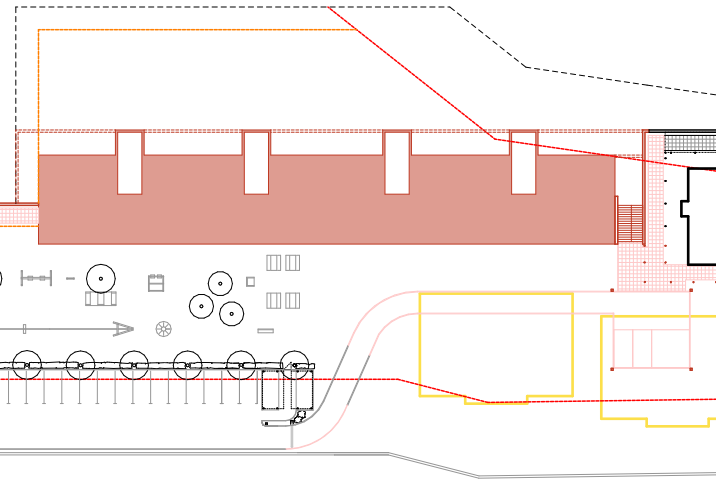
FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA - PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB Disegno n°: Planimetria generale_Blocco D

Scala: 1:800
Data: 25.01.2023



BLOCCO D (NUOVO) - PIANO INTERRATO



LEGENDA

■ NUOVA COSTRUZIONE
■ DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB
Nome file: PIANO INTERRATO

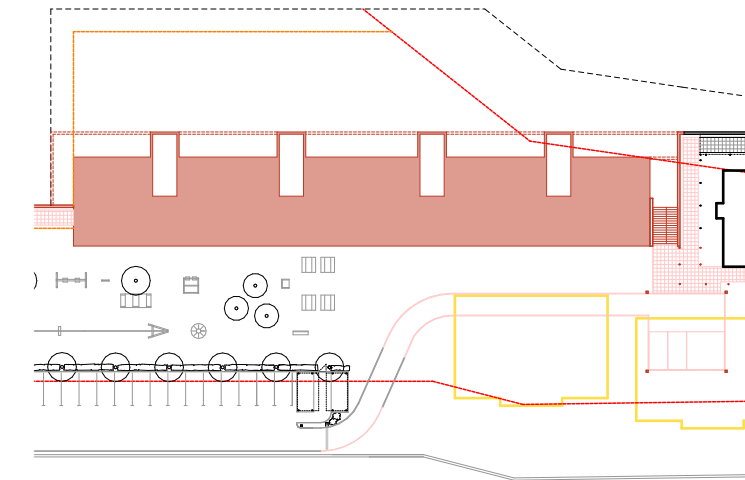
Scala: 1:300
Data: 25.01.2023



Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

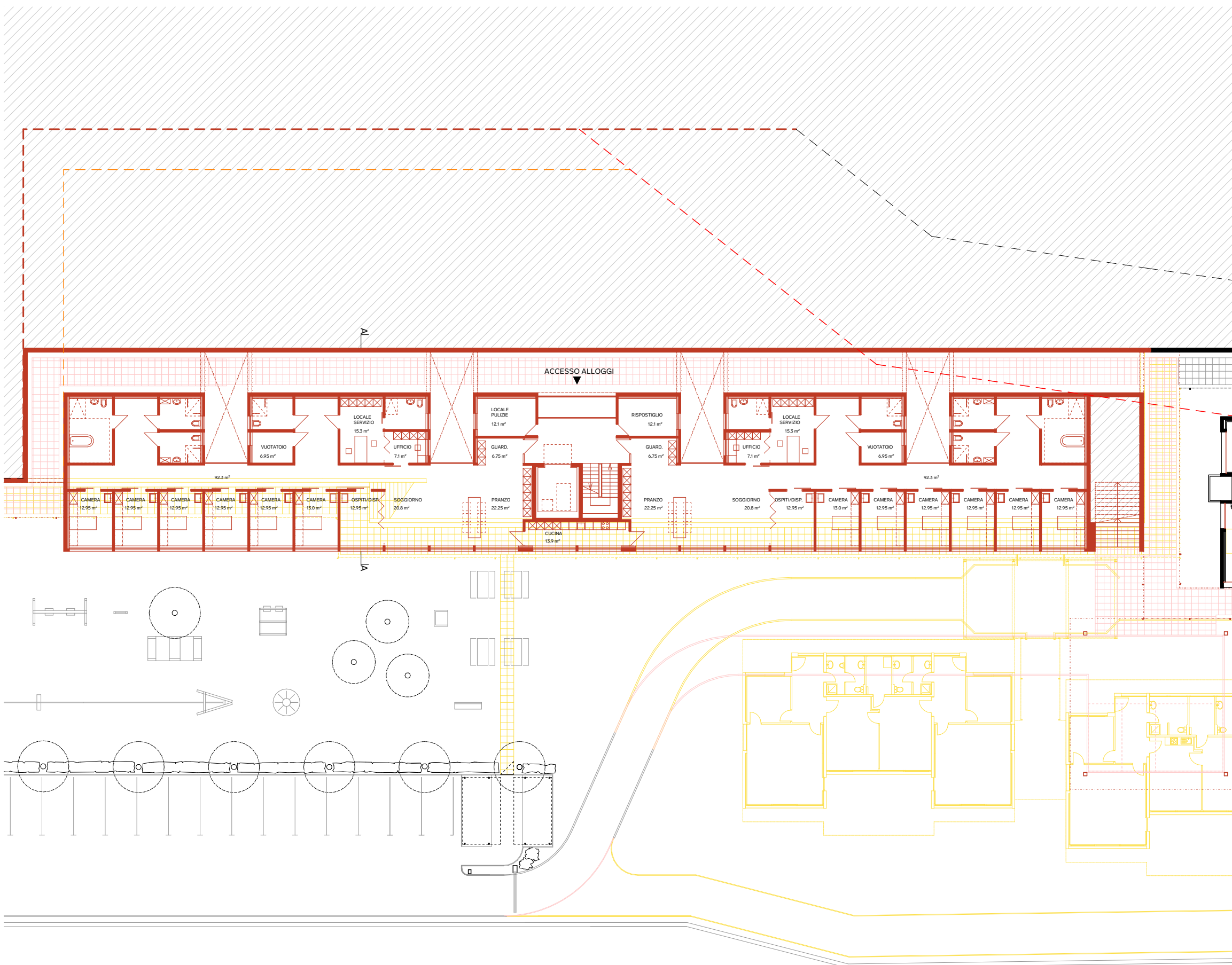
tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch

BLOCCO D (NUOVO) - PIANO TERRENO



LEGENDA

- NUOVA COSTRUZIONE
 DEMOLIZIONE



FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

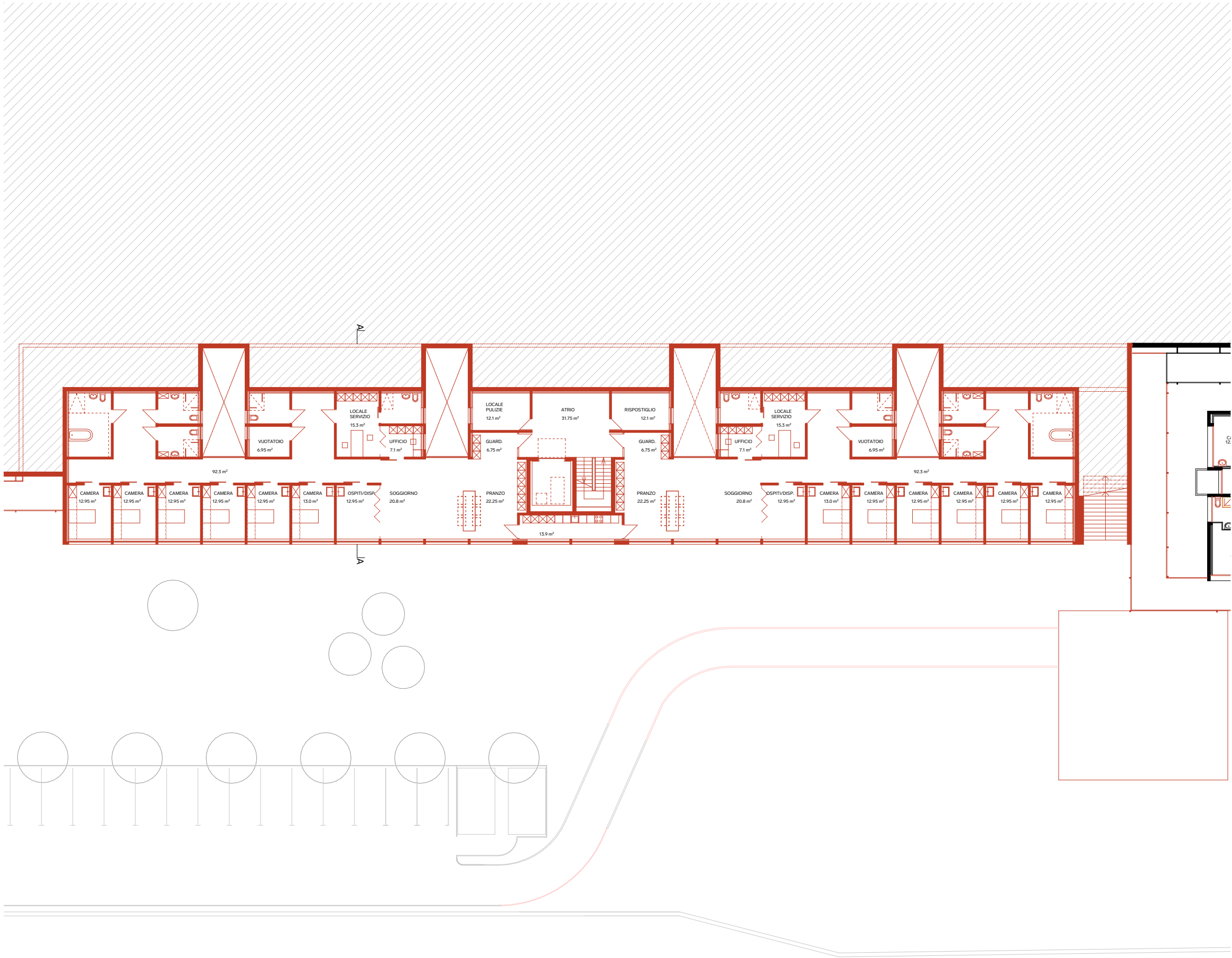
Progetto : 160_PMAB
Nome file: PIANO TERRENO

Scala: 1:300
Data: 25.01.2023

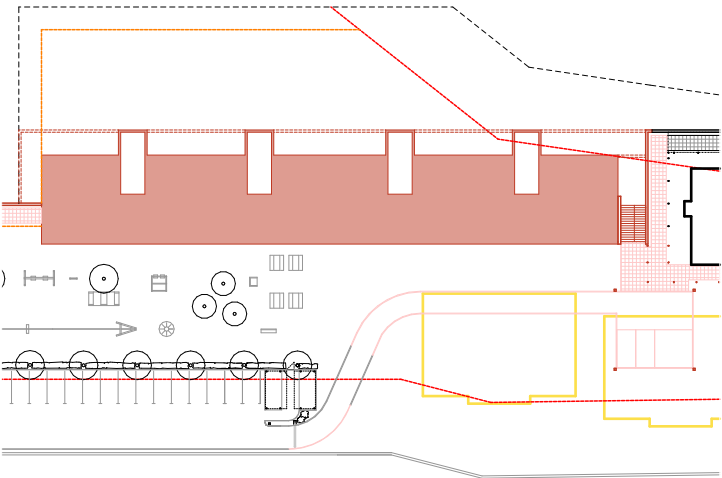


Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch



BLOCCO D (NUOVO) - PRIMO PIANO



LEGENDA

- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA

REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

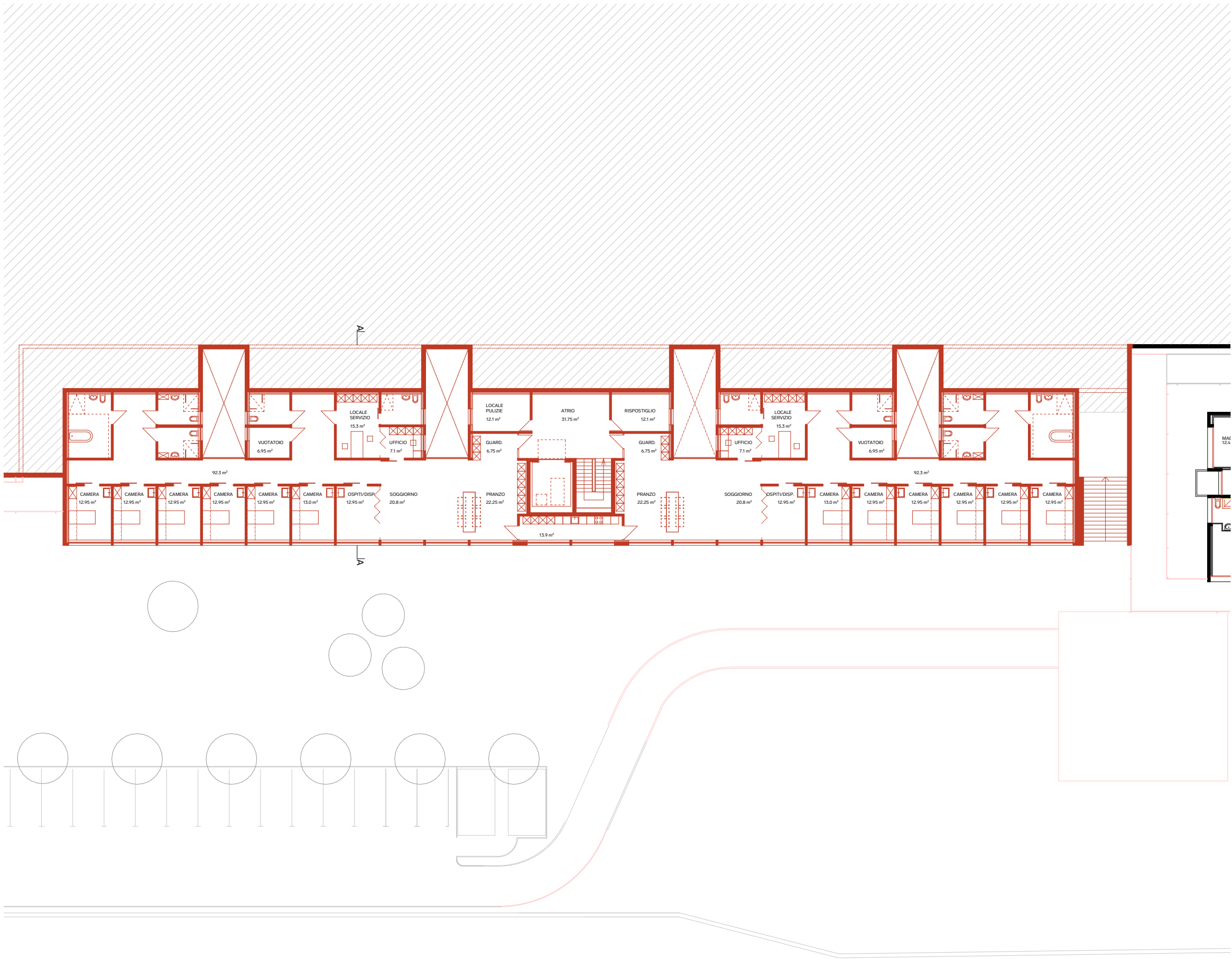
Progetto : 160_PMAB
Nome file: PRIMO PIANO

Scala: 1:300
Data: 25.01.2023

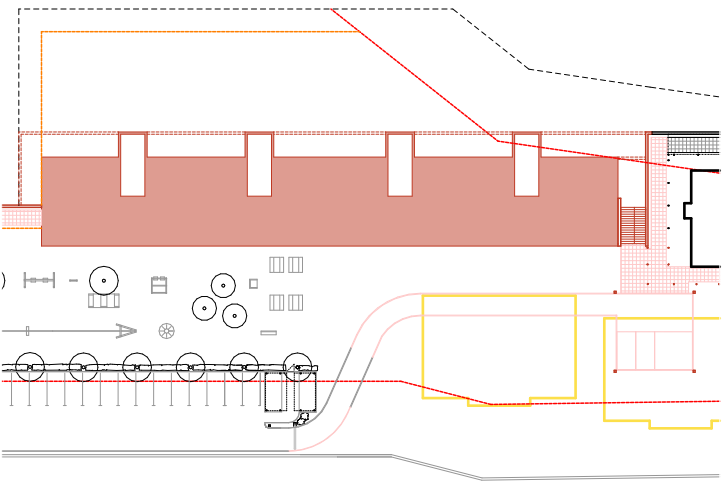


Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch



BLOCCO D (NUOVO) - SECONDO PIANO



LEGENDA

- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

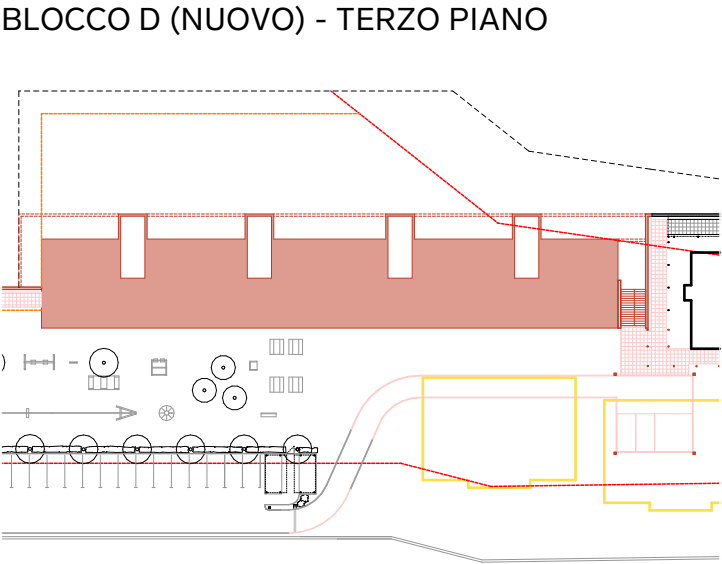
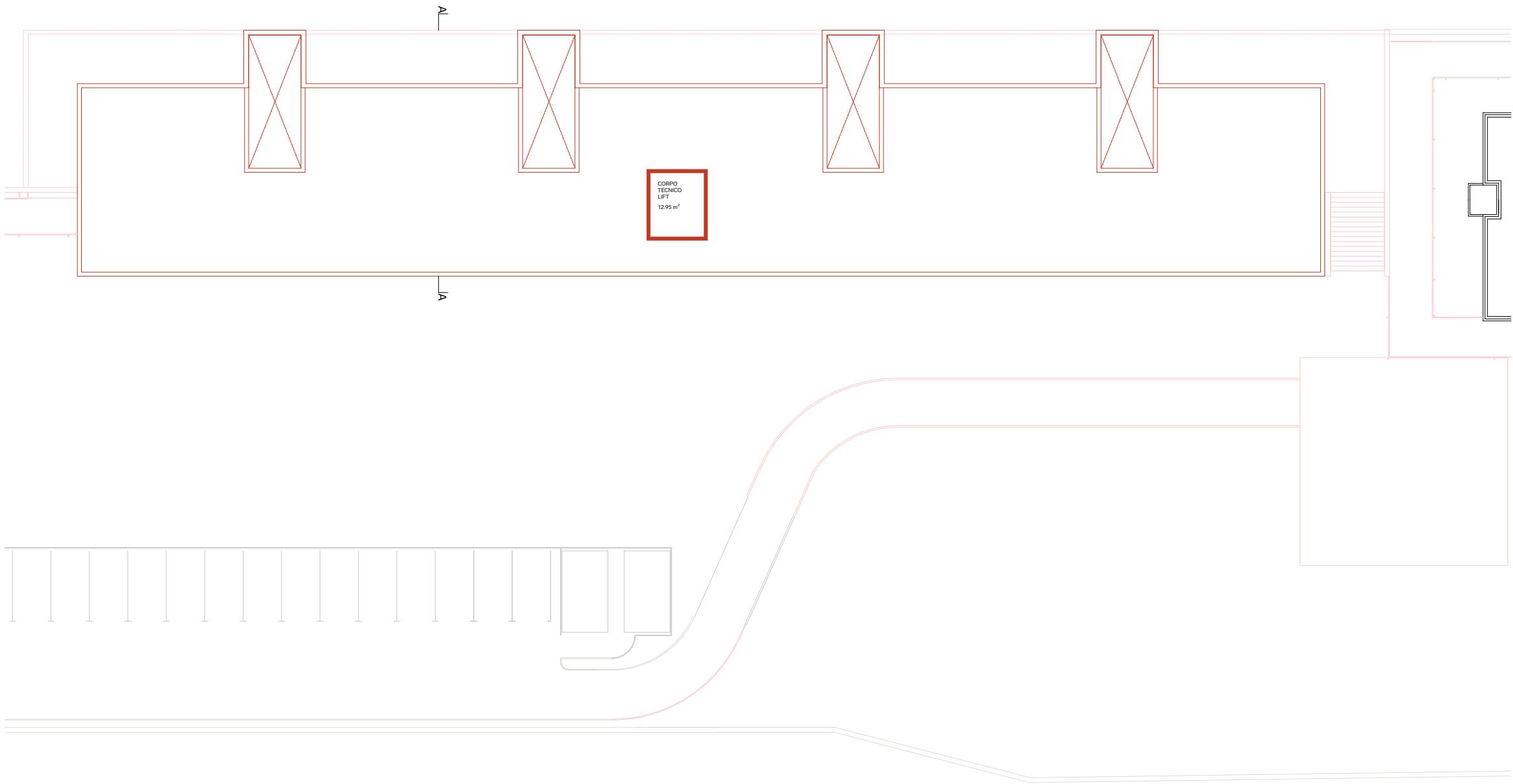
Progetto : 160_PMAB
Nome file: SECONDO PIANO

Scala: 1:300
Data: 25.01.2023



Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch



LEGENDA

■ NUOVA COSTRUZIONE
■ DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

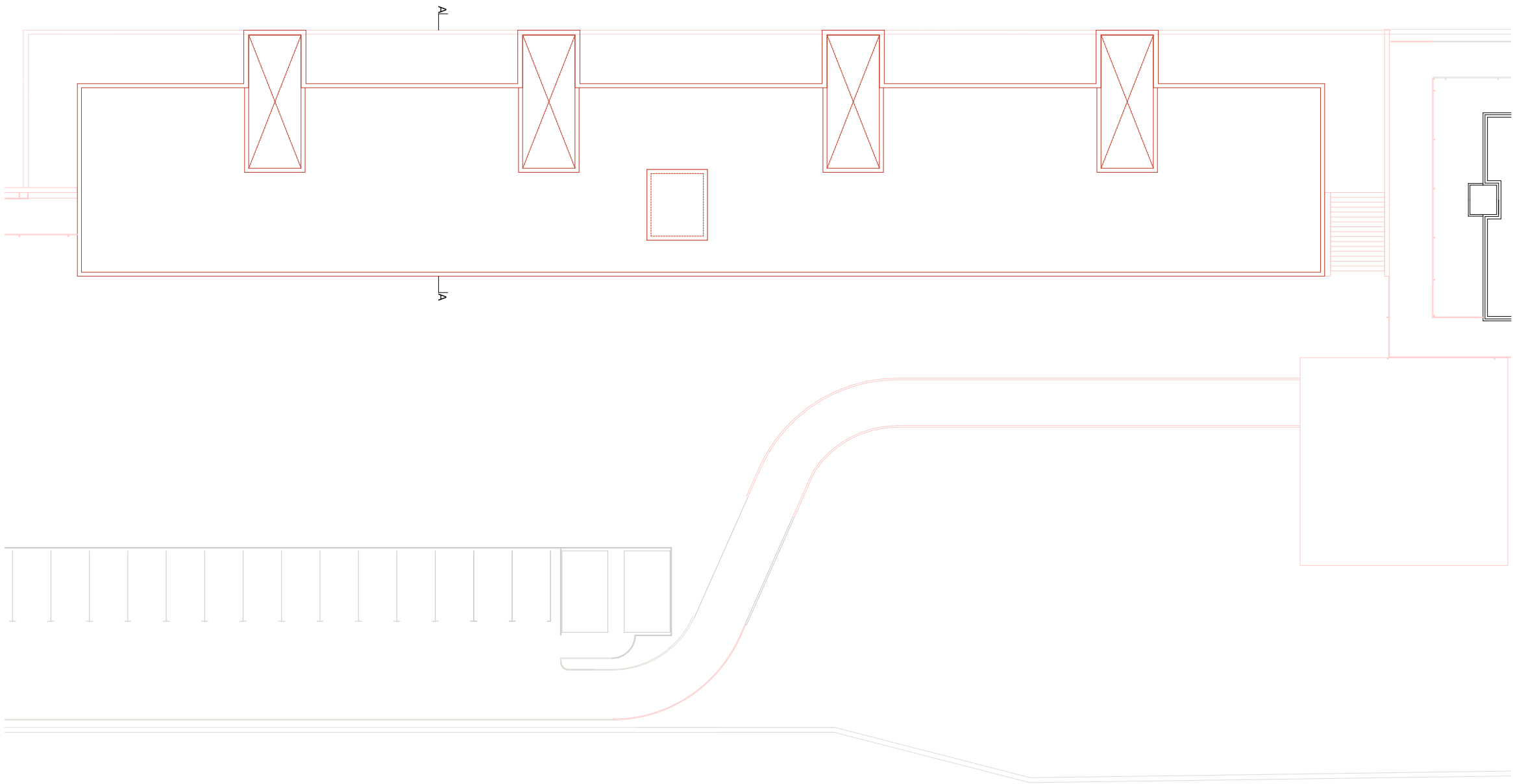
Progetto : 160_PMAB
Nome file: TERZO PIANO

Scala: 1:300
Data: 25.01.2023

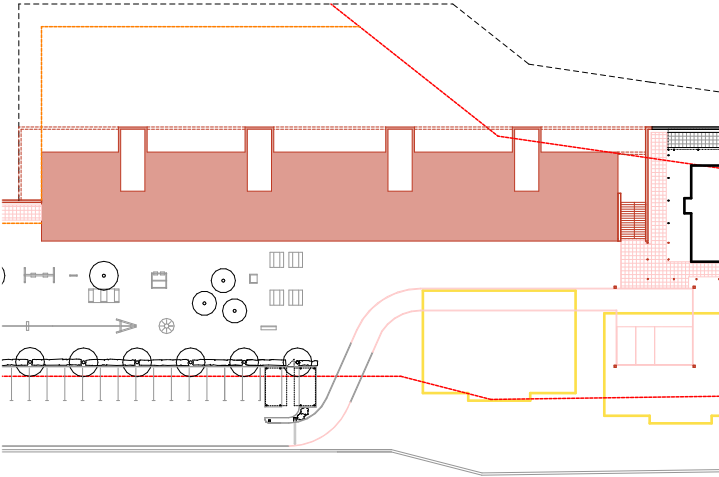


Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch



BLOCCO D (NUOVO) - PIANO COPERTURA



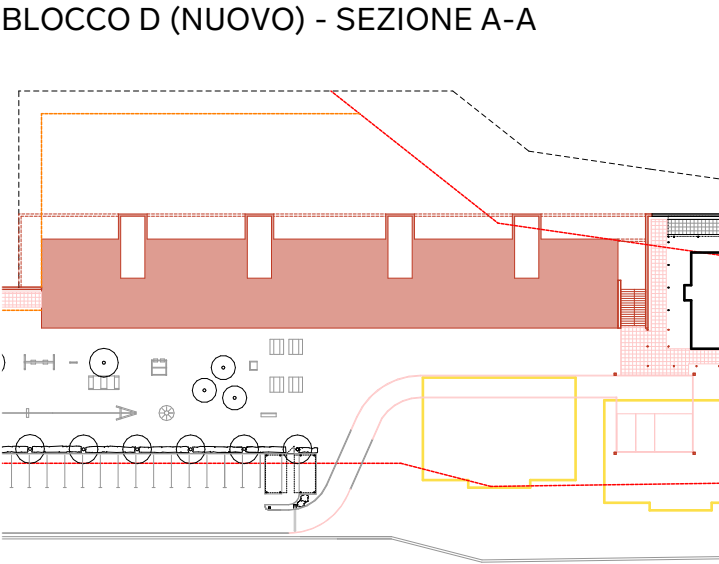
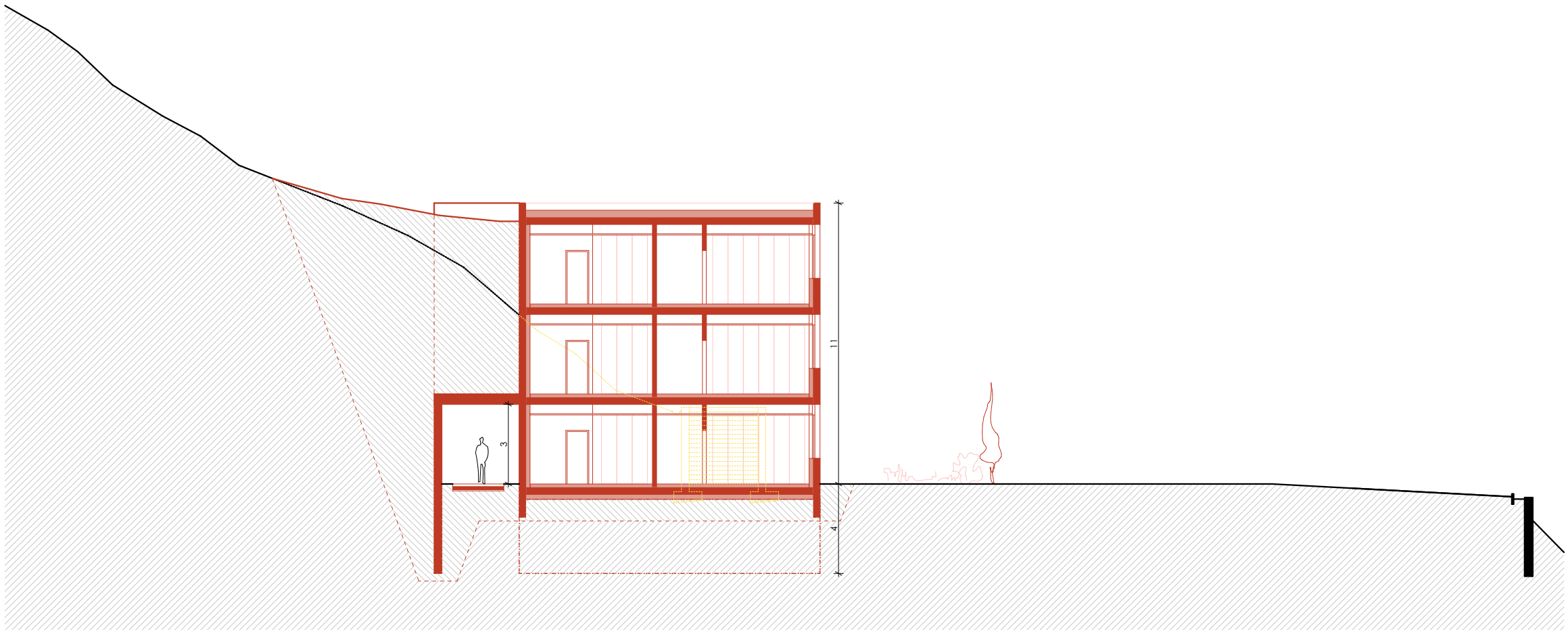
LEGENDA

	NUOVA COSTRUZIONE
	DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB
Nome file: PIANO COPERTURA

Scala: 1:300
Data: 25.01.2023



LEGENDA

■ NUOVA COSTRUZIONE
■ DEMOLIZIONE

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA
REVISIONE_02_PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB
Nome file: SEZIONE A-A

Scala: 1:200
Data: 25.01.2023



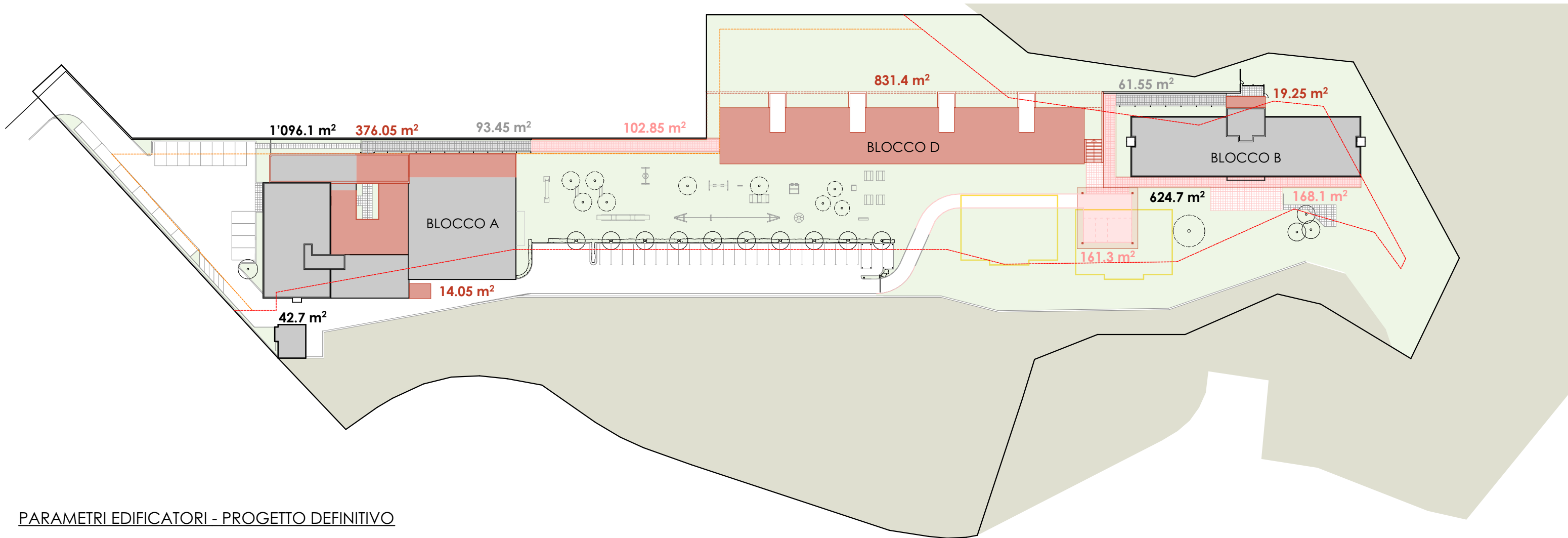
Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch

ALLEGATO 3

VERIFICA DEI PARAMETRI EDIFICATORI

Studio di progettazione Martinelli e Rossi (gennaio 2023)



PARAMETRI EDIFICATORI - PROGETTO DEFINITIVO

DATI PRINCIPALI	
Indice di sfruttamento =	0.7
Indice di occupazione =	40%
Superficie mappale n.1498 =	15'807.0 m²
Superficie mappale integrata =	1'700.00 m²
Superficie boschiva =	5'228.00 m²
Superficie edificabile mappale =	12'279.00 m²

DATI BLOCCO C (NON CONTEGGIATI)	
Superficie edificata risanata =	496.25 m²
Superficie utile lorda risanata =	487.15 m²



LEGENDA LIMITI EDIFICABILI

- CONFINE MAPPALE n. 1498
- DISTANZA CONFINE 3m
- DISTANZA BOSCO 10m

CALCOLO SUPERFICIE EDIFICATA (SE)	
Blocco A	
Superficie edificata esistente =	1'138.80 m²
Superficie edificata nuova =	390.10 m²
Blocco B	
Superficie edificata esistente =	624.70 m²
Superficie edificata nuova =	19.25 m²
Blocco D	
Superficie edificata nuova =	831.40 m²

PENSILINE	
Superficie edificata esistente =	155.00 m²
Superficie edificata nuova =	432.25 m²

SE COMPLESSIVA = 3'591.50 m²

Verifica finale I.O.
3'591.50 m² : 12'279.00 m² = 29.25 %

CALCOLO AREA VERDE (AE)	
Superficie secondo progetto =	6'278.10 m²

Verifica finale AE
6'278.10 m² : 12'279.00 m² = 51% > 40%

CALCOLO SUP. UTILE LORDA (SUL)		CALCOLO SUP. UTILE LORDA (SUL)		CALCOLO SUP. UTILE LORDA (SUL)	
Blocco A		Blocco B		Blocco D	
Piano interrato	139.45 m²	Piano interrato	0.00 m²	Piano interrato	0.00 m²
Piano terreno	1'227.45 m²	Piano terreno	632.80 m²	Piano terreno	831.40 m²
Piano primo	1'110.85 m²	Piano primo	644.00 m²	Piano primo	831.40 m²
Piano secondo	517.55 m²	Piano secondo	633.10 m²	Piano secondo	820.40 m²
Piano copertura	0.00 m²	Piano copertura	0.00 m²	Piano copertura	0.00 m²
TOTALE SUL =	2'995.30 m²	TOTALE SUL =	1'909.90 m²	TOTALE SUL =	2'483.20 m²

SUL COMPLESSIVA = 7'388.40 m²

Verifica finale I.S.
7'388.40 m² : 12'279.00 m² = 0.60



Studio di progettazione
Martinelli e Rossi Sagl
Via Alfonso Turconi 15
CH-6850 Mendrisio

tel + 41 91 646 87 54
email martinelli.rossi@mrarc.ch
web www.martinellirossi.ch

FONDAZIONE PROVVIDA MADRE BALERNA - PROGETTO DEFINITIVO

Progetto : 160_PMAB Disegno n°: PROGETTO DEFINITIVO_PARAMETRI EDIFICATORI

Scala: 1:800

Data: 13.02.2023

