



Zona di pianificazione (scheda R6)

Scheda descrittiva

Documento non vincolante
La documentazione vincolante è consultabile al seguente link:
<https://www.test.variantipr.ti.ch>

MARZO 2026

Zona di pianificazione comunale nel Comune di Balerna

Adottata dal Municipio di Balerna e pubblicata ai sensi degli artt. 57 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011.

Scheda descrittiva

1. Premessa

La scheda R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili di PD* rappresenta, insieme alle schede R1 e R10, gli indirizzi, le misure e i compiti con cui il Piano direttore attua i disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), finalizzati a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto costruito e a favorire un'edificazione concentrata.

La scheda R6 ha definito i seguenti compiti per i Comuni:

1. verificare il dimensionamento delle zone edificabili dei PR (secondo metodologia e parametri definiti dalla scheda R6) e trasmettere il risultato alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) per esame della plausibilità;
2. adottare subito, nel caso di sovradimensionamento importante (risultato scaturito dall'esame di plausibilità superiore al 120%), le misure di salvaguardia della pianificazione necessarie per non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo del PR;
3. elaborare il programma d'azione comunale (PAC) per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
4. adattare il proprio PR in base al PAC e tenuto conto dell'esame di plausibilità del dimensionamento del PR.

Secondo l'art. 56 LST, sono misure di salvaguardia della pianificazione:

- a) la zona di pianificazione, stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori (art. 57 LST);
- b) la decisione sospensiva, che si applica se, in assenza di una zona di pianificazione, la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto (sospensione di due anni al massimo);
- c) il blocco edilizio, che si applica alle modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano, per il periodo dopo la pubblicazione del PR fino all'approvazione del Consiglio di Stato (ma al massimo per due anni).

2. Stato di fatto del dimensionamento del piano regolatore (PR)

Il Comune di Balerna ha elaborato il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili nel novembre 2023, con riscontro da parte della SST il 12.06.2025. Una successiva verifica dei dati concernente la crescita prevista (in particolare degli abitanti) ha permesso di ottenere una rettifica dell'esame di plausibilità da parte della SST (02.09.2025)

L'esame di plausibilità del 02.09.2025, ha confermato che il PR risulta complessivamente sovradimensionato (valore risultante 120%). Tale valore deriva da un marcato sovradimensionamento delle riserve a 15 anni in termini di abitanti (281%) e da un sottodimensionamento in termini di posti di lavoro (74%).

Il sovradimensionamento del PR non supera la soglia del 120%, quindi il Comune di Balerna non sottostà all'obbligo formale di adottare misure di salvaguardia della pianificazione, ma è chiamato a dare seguito ai compiti attribuitigli dalla scheda R6 del PD nei termini fissati dalla scheda (elaborazione del Programma d'azione comunale PAC e conseguente adeguamento del PR).

Ciò nonostante, tenuto conto del marcato sovradimensionamento delle riserve in termini di abitanti, il Municipio di Balerna ritiene opportuno istituire una zona di pianificazione volta a garantire la possibilità di intervenire su determinati comparti destinati all'abitazione per ridurre le riserve e per verificare le possibili strategie da applicare per favorire una migliore qualità insediativa e paesaggistica.

3. Scopo della zona di pianificazione e del successivo adeguamento del PR

Sebbene il PR abbia complessivamente un dimensionamento tale da non richiedere l'istituzione di misure di salvaguardia della pianificazione, il sovradimensionamento delle zone destinate all'abitazione ne giustifica la necessità di aggiornamento.

Il Municipio di Balerna, coerentemente con le valutazioni e gli indirizzi formulati nell'ambito del Programma d'azione comunale (novembre 2025) ha quindi identificato le aree dove istituire la zona di pianificazione per salvaguardare la possibilità di ridurre le riserve edificabili del PR e di definire le strategie volte a favorire una migliore qualità degli insediamenti e del paesaggio.

Dopo l'entrata in vigore della zona di pianificazione, il Municipio procederà con un'analisi puntuale e approfondita delle zone edificabili vigenti in coerenza con quanto indicato nel Programma d'azione comunale (PAC). Tale strumento permette di definire le strategie per uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato secondo le potenzialità del Comune, valorizzando i luoghi strategici e preservando quelli sensibili, e di consolidare il valore paesaggistico del territorio, contribuendo alla formazione di una rete di spazi verdi liberi, in coerenza con le linee guida per lo sviluppo centripeto di qualità allestite dal DT.

Le strategie definite nel PAC guideranno infine l'adattamento del piano regolatore in conformità con i principi di LPT, LST e PD.

4. Determinazione dei comparti soggetti a zona di pianificazione

Sebbene il Comune di Balerna non sia obbligato ad adottare misure di salvaguardia della pianificazione ai sensi della scheda R6 di PD, il Municipio di Balerna ha ritenuto necessario istituire una zona di pianificazione per far fronte al marcato sovradimensionamento delle riserve edificabili di PR a 15 anni in termini di abitanti scaturito dall'esame di plausibilità della SST.

Il Municipio di Balerna ha tuttavia escluso di estendere questo vincolo a tutte le aree destinate all'abitazione, poiché questa soluzione non risulta necessaria né proporzionata, e meglio limiterebbe eccessivamente lo sviluppo edilizio e demografico e comporterebbe gravi conseguenze per il Comune.

La scelta delle aree da assoggettare a zona di pianificazione (consultabili tramite i geodati pubblicati sul portale cantonale), oltre che avvalersi di quanto definito nel PAC, è avvenuta tenendo conto dei seguenti criteri principali (non in ordine di priorità):

- aree edificabili libere da edificazioni e/o ampiamente sotto sfruttate;
- aree edificabili libere poste ai margini del tessuto insediativo o idonee a svolgere un ruolo di "distacco" tra aree edificate;
- assenza o carenza dell'urbanizzazione dei fondi che si traduce in un'effettiva difficoltà nell'edificare i fondi a breve termine;
- aree con contenuti paesaggistici e/o naturalistici da tutelare e valorizzare, in quanto una loro sovraedificazione, verosimilmente, ne pregiudicherebbe le caratteristiche.

Sulla base di questi criteri e delle valutazioni svolte, il Municipio ha identificato cinque comparti prioritari sui quali istituire la presente zona di pianificazione.

Comparto Costa

Si tratta di un'area di dimensioni importanti, completamente ineditata e delimitata a sud dall'autostrada e a ovest dalla linea ferroviaria FFS.

Il comparto, che presenta una lieve pendenza del terreno che degrada progressivamente dall'autostrada verso l'abitato a nord, risulta accessibile da via alla Costa (codificata come strada di servizio solo fino all'altezza dell'attuale posteggio al mapp. 1555 RFD).

Nel suo insieme si tratta di un luogo sensibile, ai margini del tessuto insediativo, di valore paesaggistico per il quale il piano di indirizzo della revisione di PR prevedeva l'istituzione del vincolo di piano di quartiere. Per queste ragioni merita di essere oggetto di una riflessione approfondita per valutare le effettive possibilità e opportunità di sviluppo futuro, con particolare attenzione alla valorizzazione della qualità urbana e all'inserimento nel contesto paesaggistico.

Comparto Villa Vescovile

Questo comparto, adiacente alla Villa Vescovile (bene culturale cantonale con relativo perimetro di rispetto), si trova in posizione periferica rispetto al tessuto edificato e si presenta oggi come uno spazio libero che si sviluppa in direzione longitudinale nord-sud (con quota superiore rispetto alla Villa).

Il comparto confina a est con l'area boschiva e naturale del Parco delle Gole della Breggia. Inoltre, si rileva che l'accesso veicolare al fondo (così come la distribuzione interna) sarebbe fattibile solo attraverso importanti interventi di sistemazione del terreno in un comparto incluso nel perimetro di rispetto del bene culturale di interesse cantonale).

La posizione marginale del comparto, la marcata pendenza del terreno e la prossimità sia del bene culturale cantonale che delle aree libere delle Gole della Braggia, conferiscono a questo comparto una situazione paesaggistica di pregio (luogo sensibile). Proprio in questa logica, il piano di indirizzo della revisione di PR, prevedeva l'istituzione del vincolo di obbligo di piano di quartiere.

Per tutte queste ragioni, il comparto merita di essere oggetto di una riflessione approfondita per valutare le effettive possibilità e opportunità di sviluppo futuro, con particolare attenzione alla valorizzazione della qualità urbana, all'inserimento nel contesto paesaggistico e alla valorizzazione del bene culturale.

Comparto Collina Roncaccio

Si tratta di un comparto non edificato, situato ai margini del tessuto edificabile, caratterizzato da un pianoro che confina con l'area residenziale a nord. A valle del comparto, la topografia è caratterizzata da un importante pendio (ampiamente alberato) che, quale elemento di continuità con il Parco delle Gole della Breggia, funge da transizione con l'area lavorativa sottostante.

Nel suo insieme si tratta di un luogo sensibile, ai margini del tessuto insediativo, di valore paesaggistico. Per queste ragioni merita di essere oggetto di una riflessione approfondita per valutare le effettive possibilità e opportunità di sviluppo futuro, con particolare attenzione alla valorizzazione della qualità urbana e all'inserimento nel contesto paesaggistico¹.

Comparto al Ponte di Mezzana

Il comparto è localizzato in posizione periferica rispetto al territorio edificato di Balerna, a prossimità del confine comunale con Coldrerio. Esso si presenta oggi come uno spazio libero, in parte edificato con costruzioni isolate.

In particolare, il comparto è caratterizzato dalla presenza di un edificio di origine rurale e da Villa Cicù (oggetto censito nell'inventario dell'ufficio beni culturali per il quale, su segnalazione dell'Autorità cantonale, nell'ambito della revisione del PR si proponeva l'istituzione della tutela quale bene culturale locale) ed alcune alberature protette. È inoltre attraversato dal riale della Valle del Tognano – con relativa vegetazione – e comprende superfici ancora libere, utilizzate a fini agricoli (in particolare porzione ovest).

Per tali ragioni, esso merita di essere oggetto di una riflessione approfondita, finalizzata a valutarne le effettive possibilità e opportunità di sviluppo futuro in coerenza alla valorizzazione del contesto paesaggistico e culturale.

¹ Si segnala che la presente zona di pianificazione interessa i mapp. 1468, 1519 (parziale). Gli altri due mappali della zona speciale SF ex Cava Vassena (mapp. 217 e 1867 RFD) sono trattati con procedura pianificatoria separata nell'ambito della variante relativa al comparto intercomunale Bisio-Serfontana.

Comparto Sottobisio

Il comparto in località Sottobisio, ubicato tra di via G. Corti e via Vela, si sviluppa longitudinalmente tra l'area ferroviaria dello scalo merci a sud e la linea ferroviaria FFS a nord ed è delimitato ad est e ovest dal tessuto insediativo a carattere misto.

Il comparto è complessivamente sotto sfruttato. Infatti, la gran parte dei fondi edificati non sfrutta appieno il potenziale edificatorio concesso dal PR (zona R5 con i.s.0.7) ed è caratterizzato dalla presenza di numerose edificazioni mono-bifamiliari, tra cui alcune ville storiche, e da alcuni fondi ancora liberi da edificazioni.

Per tali ragioni, e alla luce delle caratteristiche del quartiere (forma urbana, potenziale edificatorio sfruttato), il comparto merita di essere riconsiderato nella sua funzione sotto il profilo pianificatorio.

5. Contenuti, effetti e durata

Ai sensi dell'art. 58 LST, la presente scheda descrittiva accompagna e motiva l'istituzione della zona di pianificazione su determinati comparti del territorio comunale, così come identificati dai geodati pubblicati sul portale cantonale.

La zona di pianificazione è uno strumento conservativo, che mira ad evitare che la pianificazione in atto o in allestimento sia ostacolata da un uso del territorio in contrasto con il suo indirizzo (art. 80 RLST).

All'interno del comprensorio soggetto a zona di pianificazione nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 61 cpv. 2 LST). Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente (art. 61 cpv. 3 LST).

In particolare, all'interno della zona di pianificazione, tenuto conto delle caratteristiche dei comparti illustrate in precedenza, sono considerati in contrasto con gli obiettivi succitati:

Comparto Costa e Villa Vescovile

- la costruzione di nuovi edifici (principali ed accessori) e impianti;
- gli interventi che comportano modifiche all'andamento naturale del terreno.

Comparto Collina Roncaccio

- la costruzione di nuovi edifici (principali ed accessori) e impianti, con uno sfruttamento del potenziale edificatorio del fondo superiore all'i.s. 0.5.

Comparto Ponte di Mezzana

- la costruzione di nuovi edifici (principali ed accessori);
- tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, ad eccezione degli interventi di manutenzione e degli interventi di trasformazione con possibile limitato aumento delle SUL esistenti (+ 10%).

Comparto Sottobisio

- la costruzione di nuovi edifici (principali ed accessori) e impianti con uno sfruttamento del potenziale edificatorio del fondo superiore all'i.s. 0.6;
- tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, ad eccezione degli interventi di manutenzione e di trasformazione non sostanziale e degli interventi di trasformazione che non comportano un aumento dell'indice di sfruttamento del fondo superiore all'i.s. 0.6.

La zona di pianificazione ha una validità di 5 anni dalla data di pubblicazione, riservata una possibilità di proroga (art. 60 LST).

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni ente o persona che dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv. 2 LST).