



Comune di Melano



Città dell'energia Melano
energie per l'ambiente

MM 2-17 variante di Piano regolatore per la realizzazione di una casa anziani a Melano

All'Onorando
Consiglio comunale

Melano

Melano, 10 gennaio 2017

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per esame e approvazione la proposta di assegnazione del fondo no. 270 RFD Melano alla zona EP destinata alla realizzazione di una casa per anziani e di un'autorimessa interrata. Questo messaggio è strettamente correlato con il MM 1-07 inerente la concessione di un diritto di superficie alla Fondazione Tusculum per la costruzione di una casa anziani.

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

La volontà politica di realizzare una nuova casa anziani di complessivi 55 posti letto a Melano è stata espressa da diversi anni da più parti e largamente illustrata nel citato messaggio municipale 1-07.

Con la prossima chiusura della casa anziani Luigi Rossi di Capolago, si rende necessario per la regione del Basso Ceresio l'edificazione di una nuova struttura, in ossequio anche della pianificazione cantonale dei posti in casa anziani.

Con la costruzione della citata casa per anziani il Municipio intende realizzare un'autorimessa interrata per le necessità di abitanti e commerci del nucleo e della casa anziani. Oltre all'autosilo verrà riproposto un parco giochi per bambini.

La variante che viene oggi sottoposta è stata esaminata dal Dipartimento del territorio che, con rapporto d'esame preliminare del 9.09.2015, ha preavvisato favorevolmente l'ubicazione, il dimensionamento e l'inserimento della nuova casa per anziani nel contesto urbanistico/territoriale di Melano.

Il 12 novembre 2015 si è poi tenuta una serata pubblica informativa, durante la quale è stata presentata alla popolazione la variante pianificatoria con le intenzioni della Fondazione Tusculum.

PROGETTO, FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO CASA ANZIANI CERESIO

La codificazione pianificatoria dell'ubicazione di una Casa per anziani a Melano non è da vedere unicamente come una questione legata agli aspetti tecnico-funzionali della nuova struttura a sé stante. L'ubicazione scelta permette in effetti di relazionare questa nuova struttura con la vita e il centro del paese, in un concetto di intergenerazionalità.

La Casa per anziani, denominata casa anziani Ceresio, è prevista al fmn 270, di proprietà del Comune di Melano, dove il PR vigente e quello nuovo, in fase di approvazione, individuano un posteggio pubblico di circa 45 stalli: il fondo è adiacente al nucleo ed al complesso residenziale della ex-Filanda.

Lo stretto rapporto di vicinanza con il nucleo storico integra la struttura della casa anziani, attraverso il tessuto connettivo caratteristico del nucleo, fatto di percorsi, aree verdi e piazze, alle funzioni di interesse pubblico del paese: il Municipio, gli esercizi pubblici, il commercio di vicinato, la Chiesa e la Piazza.

La condivisione, duratura o occasionale, di alcuni spazi della casa anziani per usi collettivi e di interesse pubblico per il comune di Melano, permette a persone appartenenti a generazioni diverse, oltre a fruire delle strutture e dei servizi specifici per la loro età, di incontrarsi, di condividere determinati spazi, di svolgere attività in comune.

Gli spazi comuni della casa per anziani offrono ambienti e servizi di cui usufruiscono le persone attive e ai quali gli anziani, a seconda delle loro possibilità, possono dare il loro contributo. Le manifestazioni pubbliche sociali, culturali e ricreative rivolte a tutta la popolazione, che si svolgono negli spazi comuni, sono più facilmente accessibili alle persone anziane.

Dal punto di vista procedurale e attuativo l'edificazione della casa anziani viene demandata dal Municipio, con l'avvallo del Consiglio Comunale, tramite convenzione alla Fondazione Tusculum di Arogno.

Le esigenze espresse a livello locale hanno portato a formulare un progetto di servizi integrati, che prevede, oltre a coprire le necessità di ordine strettamente socio-sanitario attraverso un adeguato numero di posti-letto, anche l'inserimento di una sala multiuso, un soggiorno diurno, la disponibilità di spazi per ulteriori contenuti ancora da definire e il mantenimento del parco giochi esistente.

Il fmn 270, su cui si prevede la realizzazione della nuova Casa per anziani, ha un'estensione di 4'173 mq, e una servitù iscritta a Registro fondiario (DG 3003-S1/01.09.1959, DG 10428/28.04.2066) di limitazione dell'altezza massima a 9.50 m a favore dei fondi retrostanti fmn 222 e 931.

Il fondo costituisce un ampio lotto, ora adibito a posteggio pubblico e parco giochi, urbanizzato e integrato al tessuto edilizio del nucleo e della zona residenziale semi-intensiva tramite il comparto della ex-Filanda.

Quest'ultimo comparto sfrutta una densità edilizia consona all'edificazione storica del centro di Melano, corrispondente ad un indice di sfruttamento (IS) di 1.0 (mapp. 271 Filanda: SUL mq ca. 3'000 su SEN mq 3'079 = IS ca. 1.0).

Si ritiene opportuno per un corretto inserimento urbanistico ed edilizio della nuova struttura socio-sanitaria, mantenere un'altezza uguale a quella della ex-Filanda, considerando tuttavia un supplemento all'indice di sfruttamento del 0.1, giustificato

dall'interesse pubblico della struttura e dalla necessità di garantire profondità dei volumi superiori, in considerazione della particolare tipologia.

Sono quindi stati stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- IS = 1.0 + suppl. interesse pubblico 0.1 = 1.1
- IO = 40%
- H max = 9.50 m

Il volume previsto della nuova casa anziani sarà di circa 14'000 metri cubi, tra costruzione fuori terra e interrata.

FABBISOGNO POSTEGGI E TRAFFICO INDOTTO

L'attuale posteggio Filanda ha una capacità di 45 stalli, che dovranno essere inseriti nella nuova autorimessa.

La nuova casa anziani avrà un fabbisogno totale di 46 posti auto, da suddividere tra personale, ospiti e attività accessorie.

Per le necessità del nucleo sono stati previsti, in aggiunta ai 45 stalli esistenti 32 posteggi, portando così la capacità dell'autosilo a 123 posti auto, garantendo così, in futuro, un numero sufficiente di stalli.

Visto il fabbisogno indicato l'autorimessa verrà dimensionata per un'offerta di 125 posti auto, ancora da definire se potranno essere realizzati su un unico piano oppure su due livelli.

A seguito di alcuni interrogativi sorti durante la serata pubblica e dalle osservazioni scritte pervenute durante la pubblicazione della documentazione, il Municipio ha incaricato lo studio di pianificazione dei trasporti Brugnoli e Gottardi di Massagno di effettuare una valutazione del traffico indotto dalla nuova casa per anziani, rispetto all'attuale traffico presente su via Capeleta.

L'incremento dovuto alla presenza di una casa anziani è assai limitato sia in termini assoluti e che percentuali, infatti dal lunedì al venerdì vi sarebbe un aumento di 84 movimenti (+ 5.6 %), al sabato di 91 movimenti (+ 7.7 %) e domenica di 64 movimenti (+ 6.5 %).

CONTENUTI DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

La previsione della nuova struttura della casa anziani e dell'autorimessa interrata comporta una variante degli strumenti urbanistici comunali, in quanto viene modificata la destinazione di zona al fmn 270 (4'173 mq): da posteggio pubblico a zona per edifici di interesse pubblico.

Il piano delle zone è modificato in corrispondenza del fmn 270: il comparto, ora individuato quale posteggio pubblico nel PR vigente, è indicato come zona per edifici di interesse pubblico EP.

Il piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico è modificato in corrispondenza del fmn 270: il comparto, ora individuato quale posteggio pubblico nel PR vigente, è indicato come zona per edifici di interesse pubblico EP,

con assegnata la relativa numerazione consequenziale "EP9 Casa per anziani".

Le Norme di attuazione del PR (NAPR) sono modificate in corrispondenza degli articoli che disciplinano le zone per edifici pubblici e posteggi pubblici, nello specifico:

- all'art. 66 Zone per edifici di interesse pubblico - EP - è inserita e disciplinata la previsione della nuova zona "EP9 Casa per anziani"
- all'art. 72 Posteggi pubblici è stralciata la previsione del posteggio P1 Filanda come posteggio pubblico scoperto, e inserito invece nella nuova categoria di posteggio pubblico coperto.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA REALIZZAZIONE CASA ANZIANI E AUTOSILO

Come risaputo i costi per la realizzazione della casa per anziani verranno sostenuti in toto dalla Fondazione Tusculum che beneficerà di importanti sussidi cantonali.

Per contro al Comune spetterà l'assunzione dei costi d'investimento dell'autorimessa interrata oltre che del parco giochi.

Il costo d'investimento dell'autorimessa viene quantificato in fr. 6'250'000, corrispondente ad un importo di fr. 50'000 per posto auto.

Allo stato attuale il Municipio non ha commissionato uno specifico studio per stabilire i costi di questa realizzazione, ma si è basato su esperienze fatte da altri comuni nell'ambito della costruzione di autosili comunali.

La realizzazione di questi posteggi verrà finanziata con:

- i contributi sostitutivi per posteggi
- le tasse di posteggio temporaneo
- l'affitto mensile/annuale permanente di posteggi
- l'eventuale vendita di stalli di posteggio a privati

I contributi sostitutivi per posteggi mancanti (46) alla nuova casa anziani porteranno fr. 115'000 che andranno in diminuzione dell'investimento globale.

Le entrate per tasse dei posteggi a rotazione viene calcolato un introito annuo di fr. 43'800.00, mentre quelle per gli affitti mensili/annuali di fr. 78'000.00/anno.

Il ricavo annuo delle tasse di posteggio ammonterebbe a fr. 121'800.00.

Il Municipio ha pensato di suddividere l'investimento al 50 % tra bene amministrativo e bene patrimoniale, con un ammortamento del 2 % sul bene patrimoniale e dell'8 % (minimo LOC) sulla parte amministrativa.

Tenuto conto di interessi passivi del 2 % (tasso molto più alto rispetto a quanto viene attualmente praticato dagli istituti bancari) e dei costi di gestione del 0.5 % per i primi 10 anni per poi passare al 1 % , si otterrebbero dei costi totali, dedotte le entrate, di ca. fr. 240'000 (media sui 20 anni).

Come già spiegato queste cifre sono molto indicative non disponendo ancora al momento nemmeno di uno studio di massima, bisognerà pure tenere conto che una

parte dei costi di scavo dovrà essere assunta dalla casa anziani per le proprie fondamenta.

La questione finanziaria verrà sviluppata in modo più concreto con gli studi che si rendono necessari una volta approvata la variante edificatoria del comparto e dovrà essere discussa, sulla base di dati più precisi, dalle competenti commissioni del consiglio comunale.

Visto quanto sopra evidenziato, e considerato il contenuto degli allegati, vi invitiamo a voler

Risolvere

1. E' approvata la Variante "Casa anziani" con conseguenti modifiche del PR concernenti il Piano delle zone e il Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico;
2. Sono approvate le modifiche delle norme di attuazione del Piano Regolatore così come segue:
 - 2.1 Modifica dell'Art. 66 Zone per edifici di interesse pubblico – EP – è inserita e disciplinata la previsione della nuova zona "EP 9 Casa per anziani".
 - 2.2 Modifica dell'Art. 72 Posteggi pubblici è stralciata la previsione del posteggio P1 Filanda come posteggio pubblico scoperto, e inserito invece nella nuova categoria di posteggio pubblico coperto.
3. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge sullo sviluppo territoriale.

Con stima.

Il Sindaco:

D. Maffei

PER IL MUNICIPIO:



Il Segretario:

A. Civatti

r.m. 13 – 9 gennaio 2017

Commissioni d'esame: Gestione, edilizia e petizioni

Allegati:

Rapporto di Pianificazione
Modifiche norme di attuazione PR