



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1154

Piano regolatore del Comune di Caslano:
domanda di un credito di fr. 85'000.00 per l'elaborazione delle varianti di PR a seguito dell'approvazione del Consiglio di Stato del 10 dicembre 2015 e per l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 1° gennaio 2012

Caslano, 10 maggio 2017

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

per dare seguito alla decisione del 10 dicembre 2015 del Consiglio di Stato concernente le modifiche d'ufficio decretate con ris. n. 5592 concernente la revisione del Piano regolatore del Comune di Caslano (PR), con il presente messaggio il Municipio chiede la concessione di un credito di fr. 85'000.00 per l'elaborazione delle varianti di PR a seguito dell'approvazione sopraccitata e per l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 1° gennaio 2012.

Qui di seguito presentiamo il programma e il preventivo di spesa elaborato dal nostro pianificatore Planidea SA, Canobbio e riguarda:

- l'aggiornamento degli atti di PR in vigore secondo le modifiche d'ufficio decretate dal Consiglio di Stato nella ris. n. 5592 del 10.12.2015, in modo tale di disporre di un documento aggiornato consultabile con la necessaria sicurezza riguardo al suo contenuto vincolante;
- l'introduzione, come richiesto dal Consiglio di Stato nell'ambito della ris. citata, di una zona di pianificazione per il piano particolareggiato del nucleo di Caslano, in attesa dell'allestimento della pianificazione particolareggiata del comparto;
- l'elaborazione di varianti di PR, sempre richieste dal Consiglio di Stato con la ris. citata o a seguito di nuove esigenze comunali, si distingue fra:
 - le varianti che possono essere trasmesse direttamente per adozione al Consiglio comunale, in quanto è già stato eseguito l'esame preliminare cantonale e la relativa informazione pubblica;
 - le varianti che devono seguire la regolare procedura stabilita dalla Lst (esame preliminare; informazione pubblica; adozione Consiglio comunale; pubblicazione);
- l'adeguamento del PR in vigore alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 1° gennaio 2012, tenuto conto delle specifiche linee guide cantonali.

Modifiche d'ufficio

Il Comune non dispone attualmente di un documento completo e aggiornato comprensivo delle modifiche d'ufficio decretate dal Consiglio di Stato, di conseguenza Municipio e Ufficio tecnico sono costretti a consultare diversi documenti per definire di volta in volta la situazione vigente.

Per ovviare a questa situazione si propone di aggiornare i documenti di PR di carattere vincolante, in modo che riportino la situazione effettiva. Occorre integrare le seguenti modifiche d'ufficio:

- stralcio delle linee di arretramento dal fiume Magliasina (che saranno definite in separata sede dal Cantone);
- modifica del perimetro di rispetto dell'Oratorio "Chiesuola di mezzo" (esclusione particella n. 1251 RFD);
- prolungamento del vincolo di strada di servizio a tutta la particella n. 1588 RFD;
- stralcio cpv.11 art.24 NAPR (esclusione della possibilità di realizzare nuovi posteggi privati nel nucleo di Caslano). Si richiama anche il punto 2;
- aggiornamento art. 52 e 58 NAPR (a seguito della non approvazione del posteggio) e dell'art. 61 NAPR (non approvazione vincolo CP 15).

Tali modifiche riguardano l'aggiornamento:

- dei piani settoriali (piani del paesaggio, delle zone, del traffico e AP-CP);
- delle norme di attuazione.

Zona di pianificazione

Nell'ambito della risoluzione d'approvazione n. 5592 del 10.12.2015, il Consiglio di Stato non ha approvato il cpv.11 dell'art. 34 NAPR volto ad escludere la possibilità di realizzare nuovi posteggi privati nel nucleo di Caslano, ritenendo inopportuna questa misura senza che a monte vi sia un piano particolareggiato del nucleo (PRP). Ha quindi invitato il Comune a introdurre una zona di pianificazione, in attesa di elaborare un PRP del nucleo.

Si ricorda che una zona di pianificazione è composta dai seguenti documenti:

- un piano che ne delimita il comprensorio
- una scheda descrittiva che ne stabilisce i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata.

Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo (nel caso in oggetto il piano particolareggiato del nucleo) e comunque non oltre cinque anni, riservata una possibilità di proroga di ulteriori due anni. Al suo interno non possono essere intrapresi interventi che possono rendere più ardua la pianificazione e le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente.

Il presente preventivo comprende le prestazioni necessarie per l'istituzione, ai sensi della Lst, di una zona di pianificazione per i nuclei di Caslano, in attesa dell'allestimento di un PRP.

Questa soluzione presuppone che il Municipio confermi quanto già inserito a PR, e cioè che un PRP del nucleo verrà elaborato, e che proceda poi effettivamente alla sua elaborazione. Altrimenti, evidentemente, non sarebbe utile introdurre la Zona di pianificazione.

In passato, l'elaborazione di un piano particolareggiato aveva costi importanti (nel giugno 2009 la Planidea SA ha presentato un preventivo per l'elaborazione del PRP dei nuclei, per un importo di fr. 145'000.00, mandato che non è mai stato deliberato). Oggigiorno sono predisposte altre metodologie di allestimento di tali lavori, di più semplice elaborazione ed a costi di onorario minori, almeno della metà rispetto al passato. Non da ultimo, il risultato è anche di più facile applicazione da parte dell'amministrazione comunale.

Se il Municipio manifesterà interesse in tal senso, sarà richiesto uno specifico preventivo per l'allestimento di un piano particolareggiato secondo queste nuove metodologie.

Varianti di Piano regolatore con esame preliminare già effettuato

Si tratta delle seguenti varianti che possono essere presentate direttamente al Consiglio comunale, avendo già alle spalle l'esame preliminare cantonale e l'informazione pubblica:

Vincolo AP 18 "Giardino pubblico" sul mapp. 232.

Il Consiglio di Stato non ha approvato il vincolo di posteggio pubblico P13 proposto dal Consiglio comunale e ha ritornato gli atti al Comune affinché adotti la proposta del Municipio di istituire, in corrispondenza di questa superficie, il vincolo AP 18 "Giardino pubblico".

Ampliamento del molo Schivanoia - vincolo attracco natanti AN 5.

Questo ampliamento, già proposto in precedenza dal Municipio, era stato stralciato e sostituito dal Consiglio Comunale con un nuovo vincolo AN7 per la realizzazione di 8 posti barca a lato dell'imbarcadero (approvato dal Consiglio di Stato).

Da recenti approfondimenti con i responsabili della SST, è scaturito che gli 8 posti barca a lato dell'imbarcadero sono considerati posti di cortesia (turistici) e non rientrano nel bilancio globale del golfo di Caslano, quindi oggi vi è ancora la disponibilità per realizzare 20 posti-barca.

Trattandosi di una variante che è già stata oggetto di esame preliminare e di informazione pubblica, è possibile presentare la variante direttamente al Consiglio comunale, come confermato dai responsabili della SST.

Per questo motivo il Municipio ha deciso di ripresentare la precedente proposta di ampliamento del molo Schivanoia (AN 5).

Infatti con il messaggio municipale n. 1149 dell'8 febbraio 2017 ciò è stato riproposto. Il Legislativo in data 8 marzo 2017 ha accolto la richiesta.

Contro la decisione adottata dal Consiglio comunale però, il 4 aprile 2017 è stato interposto reclamo al Consiglio di Stato, il quale ha effetto sospensivo.

Per dar seguito ai dispositivi di legge bisognerà dunque attendere l'esito ricorsuale.

Vincolo CP15 "Club Nautico Sassalto" in località Meriggi.

Il Consiglio di Stato aveva condiviso la proposta del Comune, ma non aveva potuto approvare la variante di PR, in quanto la stessa avrebbe dovuto essere preceduta da un formale accertamento del limite del bosco. Oggi tale accertamento è stato eseguito e approvato dalla Sezione forestale, quindi è possibile ripresentare la variante di PR che prevede l'introduzione del nuovo vincolo CP 15.

Anche in questo caso si tratta di una variante che è già stata oggetto di esame preliminare e di informazione pubblica, quindi è possibile presentare la variante direttamente al Consiglio comunale (come confermato da SST).

Varianti di piano regolatore con procedura ordinaria (art. 25 – 33 Lst)

Si tratta delle seguenti varianti di PR che richiedono la procedura ordinaria:

Comparto limitrofo alla stazione FLP

Il Consiglio di Stato ha chiesto di introdurre a PR le informazioni più recenti scaturite dai progetti sovra comunali (tracciato strada cantonale; area stazione FLP; percorso ciclabile; ecc.) e definire le destinazioni d'uso più confacenti per le superfici non più necessarie alla stazione. La variante di PR dovrà inoltre tenere conto delle:

- esigenze del Comune per il possibile insediamento di interesse pubblico tra la stazione e la strada cantonale
- ripercussioni della sistemazione della strada cantonale sulla rete viaria comunale (chiusura di Via Rossée; continuità percorso pedonale, ecc.)

Sentiero a lago in località Torrazza

Il Consiglio di Stato non ha condiviso la proposta comunale di non prevedere un sentiero a lago ed utilizzare a questo scopo Via Torrazza e ha invitato il Comune a presentare una proposta che garantisca la continuità della passeggiata a lago.

E' pertanto necessario approfondire la problematica, con nuovi sopralluoghi e, come richiesto in casi analoghi in altri Comuni, elaborare un progetto di massima a sostegno della nuova proposta pianificatoria in località Torrazza.

Zona Grotti

Recentemente, nell'ambito dell'esame di domande di costruzione, è sorta la problematica di poter gestire la possibilità di autorizzare, in casi particolari, la destinazione residenziale, oggi non ammessa dalle disposizioni di PR vigenti.

Si valuterà quindi la possibilità di introdurre nelle norme tale possibilità, che dovrà però tenere conto della più recente giurisprudenza in materia, nonché delle disposizioni della LSt e delle recenti linee guida cantonali in materia.

Spazi riservati alle acque

A seguito delle recenti modifiche della legislazione federale vi è la necessità, come richiesto dal Consiglio di Stato ris. n. 5592 del 10.12.2015, di definire lo spazio di pertinenza dei corsi d'acqua per tutto il territorio, fatta eccezione del fiume Magliasina, che è di competenza cantonale.

E' pertanto necessario approfondire, tramite sopralluoghi, le problematiche urbanistiche, naturalistiche e paesaggistiche che determinano la dimensione dell'area riservata per le acque dei riali ma, puntualmente, anche del lago. *(Si ricorda, ad esempio, l'approfondimento puntuale dello spazio riservato alle acque del lago in corrispondenza del cantiere lacuale (vedi preavviso Planidea SA del 7.4.2014)).*

Il preventivo riguarda l'allestimento di uno studio specifico *(grazie alla presenza nel nostro studio di specialisti ambientali, siamo in grado di eseguire direttamente questo approfondimento senza far capo a specialisti esterni)* di accompagnamento alle varianti di PR che permette di definire, secondo l'Ordinanza federale sulla protezione delle acque, gli spazi riservati alle acque.

Aggiornamento della forma del PR ai disposti della Lst

La nuova legge chiede che i Piani regolatori siano strutturati in modo diverso rispetto a quanto fatto sinora. Le novità sono funzionali ad una migliore descrizione del nostro territorio, della sua realtà e dei progetti per il suo sviluppo, così come ad una migliore comprensione delle modalità di applicazione delle prescrizioni normative. In particolare, con la Lst occorrerà informatizzare i PR sotto forma di geodati digitali *(Vedi: Legge cantonale sulla geoinformazione (LCGI; Regolamento della legge cantonale sulla geoinformazione (RLCGI); Allegato alla RLCGI (Catalogo dei geodati di base di diritto federale di competenza cantonale) laddove i Comuni sono indicati quale servizio competente per la produzione, in particolare, dei geodati riferiti ai Piani di utilizzazione).*

In effetti si tratta di una specie di rivoluzione delle modalità di strutturazione e susseguente consultazione dei dati di PR. La Confederazione, e a ruota il Cantone ed i Comuni, producono (produrranno) i geodati secondo strutture codificate a livello nazionale, che a loro volta permettono (permetteranno) una consultazione in rete ed in tempo reale delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà, di cui il PR è responsabile per una parte consistente ed essenziale. Si tratta dei passi obbligati per la costituzione dello strumento del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP) *(il CRDPP è codificato a livello cantonale dagli art. 13 e 14 LCGI ed a livello federale dall'art. 16 della Legge sulla geoinformazione, LGI).*

L'obbligo di produrre i geodati secondo strutture codificate è già in vigore. La struttura dati proposta dal Cantone Ticino *(definita Modello 2016. Vedi lettera del DT a tutti i Comuni ticinesi, del 15 settembre 2016)* è in fase di test e sarà operativa a primavera 2017, in tempo per essere applicata nell'ambito del presente preventivo, nel quale è dunque inserita l'apposita voce.

In dettaglio, si tratta delle seguenti prestazioni:

Organizzare i geodati digitali in modo che sia possibile produrre le seguenti visualizzazioni:

Piano delle zone: che suddivide tutto il comprensorio comunale in zone le cui tipologie sono definite a priori dalla RLst stessa (art. 20 Lst e 26-27 RLst). Questo piano riassume i precedenti Piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP;

Piano dell'urbanizzazione: che definisce tutte le reti che interessano il territorio comunale: viaria, di approvvigionamento idrico ed energetico e di smaltimento (art. 21 Lste 28 RLst). Questo piano riassume i precedenti Piani del traffico e Piani indicativi dei servizi pubblici ed è oggetto di una linea guida *(Linee guida cantonali, Piano dell'urbanizzazione e programma di urbanizzazione, Supporto per l'allestimento, Dipartimento del territorio, dicembre 2014.)*

I contenuti dei piani cartacei stampati, laddove vi fosse esigenza di produrli, potranno essere suddivisi in più piani (art. 26 cpv.3 RLst), affinché possano essere di più facile comprensione.

Una parte del lavoro di digitalizzazione fornito nel 2013 potrà essere recuperata, nonostante sia stata allestita secondo una struttura oggi non più utilizzata (sostituita dal modello 2016) e secondo regime Lalpt;

Allestire un programma di urbanizzazione (art. 22 e 36-39 Lst; art. 29 e 45-48 RLst):

questo nuovo documento permetterà ai proprietari di sapere quando saranno urbanizzati i loro terreni posti in zona edificabile.

Il programma deve essere fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione ed il Piano finanziario (art. 45 cpv.1 RLst). Il programma d'urbanizzazione avrebbe dovuto essere allestito al più tardi entro 5 anni dall'entrata in vigore dalla Lst (art. 120 Lst), dunque entro il 1° gennaio 2017 *(in realtà nessun Comune ticinese ha potuto rispettare tale scadenza, dato che la linea guida apposita, è apparsa solo a dicembre 2014).*

Allestire un regolamento edilizio (RE): secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge stessa (art. 7 Lst e 12-13 RLst). Questi contenuti minimi creano uniformità logica e di merito così come parità di trattamento tra i cittadini di tutti i Comuni ticinesi, allorquando sottoporranno domande di costruzione e servono ad avere banche dati consistenti, ciò che permetterà di ottenere preziose informazioni statistiche, atte a monitorare lo sviluppo del territorio. Anche il RE è oggetto di una linea guida *(linee guida cantonali, Regolamento edilizio, Supporto per l'allestimento, Dipartimento del territorio, dicembre 2014).*

Accompagnamento a procedura di approvazione

L'adattamento del PR alla Lst implica, di regola, una procedura ordinaria di approvazione (artt. 25-33 Lst). Nel presente caso ciò non pone problemi supplementari, dato che sono comunque previste anche varianti al contenuto del PR.

Il preventivo comprende quindi anche le prestazioni per l'accompagnamento della procedura di adozione e approvazione degli atti, in particolare l'informazione pubblica e l'aggiornamento atti, dopo esame preliminare del Dipartimento.

Preventivo

Tenuto conto dei contenuti della nuova legge (Lst e RLst) e delle prestazioni illustrate ai capitoli precedenti, è possibile allestire il preventivo esposto alla tabella seguente.

Modifiche d'ufficio

Piani settoriali

Aggiornamento secondo modifiche del CdS fr. 1'400.00

Norme di attuazione

Aggiornamento secondo modifiche del CdS fr. 800.00 fr. 2'200.00

Zona di pianificazione per PRP nuclei

Elaborazione di:

- piani di delimitazione del comprensorio
- scheda descrittiva con contenuti, scopi, effetti e durata della zona di pianificazione secondo modifiche del CdS fr. 4'000.00

Varianti di PR con esame preliminare già effettuato

Vincolo AP 18 "Giardino pubblico"

Elaborazione secondo precedente proposta del Municipio, aggiornata alla nuova situazione fr. 700.00

Ampliamento del molo Schivanoia

Elaborazione secondo precedente proposta del Municipio fr. 1'500.00

Vincolo CP 15 "Club Nautico Sassalto"

Elaborazione secondo precedente proposta del Municipio, aggiornata alla nuova situazione (accertamento limite del bosco) fr. 2'100.00 fr. 4'300.00

Varianti di PR con procedura ordinaria

Comparto limitrofo alla stazione FLP

Verifica dei progetti sovracomunali e delle conseguenze sulla rete viaria interna. Definizione, sulla base dello studio di fattibilità, della nuova destinazione di interesse pubblico e dei relativi parametri edificatori dei fondi a monte della stazione. Elaborazione allegati grafici e disposizioni normative. fr. 4'600.00

Sentiero a lago in località Torrazza

Sopralluoghi per verifica situazione esistente.

Definizione tracciato di massima, a sostegno della nuova proposta pianificatoria. fr. 13'200.00

Zona grotti

Verifica puntuale della situazione odierna e della recente giurisprudenza in materia ed eventuale conseguente aggiornamento delle disposizioni normative. fr. 3'500.00

Spazi riservati alle acque

Verifica tracciati corsi d'acqua esistenti e verifiche puntuali riva lago. Rilievi sul terreno e verifica problematiche urbanistiche, naturalistiche e paesaggistiche, con allestimento della documentazione fotografica dei corsi d'acqua indagati. Allestimento del rapporto e del piano dello spazio riservato alle acque. fr. 4'200.00 fr. 25'500.00

Adeguamento alla Lst

Informatizzazione del PR sotto forma di geodati digitali

Elaborazione del piano delle zone e del piano di urbanizzazione secondo le leggi federali e cantonali in materia e tenendo conto del modello dati cantonale 2016 e delle linee guida apposite (vedi lettera del Cantone del 15 settembre 2016). Una parte della digitalizzazione del 2009 potrà essere ripresa. I geodati digitali di acquedotto, canalizzazione ed energia saranno allestiti dagli incaricati di settore fr. 10'200.00

Programma di urbanizzazione

Il programma di urbanizzazione è elaborato sulla base dell'apposita linea guida cantonale del dicembre 2014 e del compendio dello stato d'urbanizzazione ed è coordinato con il Piano d'urbanizzazione ed il Piano finanziario. fr. 7'000.00

Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio è allestito sulla base dell'apposita linea guida cantonale del dicembre 2014 fr. 7'000.00 fr. 24'200.00

Accompagnamento a procedura di approvazione

Informazione pubblica (esposizione degli atti per un determinato periodo) e aggiornamento degli atti per l'adozione del Consiglio comunale. fr. 11'200.00

Totale preventivo fr. 71'400.00

Sconto particolare per relazioni di lavoro continuative 10% fr. - 7'140.00

Totale fr. 64'260.00

IVA 8.0% fr. 5'140.80

Totale preventivo con IVA fr. 69'400.80

Altri costi non compresi nel preventivo:

- le spese vive, ad esempio di riproduzione, che saranno fatturate secondo bollettini rilasciati da terzi;
- prestazioni eventualmente richieste per allestire risposte ai ricorsi che potrebbero essere presentati contro l'adozione del PR da parte del Consiglio comunale;
- riunioni che dovessero eccedere il numero di ognuna delle voci principali di preventivo;
- la strutturazione in banca dati delle reti di acquedotto, canalizzazione ed energia normalmente allestiti dagli incaricati di settore, secondo direttive apposite

fr. 15'000.00

Totale complessivo (IVA inclusa)

fr. **84'400.80**

Importo arrotondato del credito richiesto

fr. **85'000.00**

Programma

I tempi di allestimento delle varianti sono differenti per le diverse tipologie di procedura e il diverso stato di avanzamento. Si possono prospettare i seguenti tempi:

Pos.	Prestazione	Tipo di consegna secondo avanzamento e procedura	Scadenza dopo delibera
1	Modifiche d'ufficio	Documenti pronti e direttamente in vigore.	1 mese
2	Zona di pianificazione per PRP nuclei	Documenti pronti per preavviso dipartimentale	1 mese
3	Varianti di PR con esame preliminare già effettuato	Documenti pronti per adozione da parte del Consiglio comunale.	1 mese
4	Varianti di PR con procedura ordinaria	Documenti pronti per esame preliminare dipartimentale.	3 mesi
5	Adeguamento alla Lst	Documenti pronti per esame preliminare dipartimentale. (S'intende la banca dati e regolamento edilizio. Il programma di urbanizzazione verrà allestito dopo l'esame preliminare cantonale).	3 mesi*

**La strutturazione in banca dati secondo il modello 2016 non potrà comunque essere avviata prima di inizio 2017, in attesa di consolidare i processi di scambio informazioni con il portale internet cantonale.*

Relazione con il Piano finanziario

Il Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2016-2020 (documento annesso al preventivo 2017) non è stata prevista alcuna spesa.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, vi invitiamo a voler


risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 85'000.00 per l'elaborazione delle varianti di PR a seguito dell'approvazione sopraccitata e per l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 1° gennaio 2012.
2. Scadenza del credito 31 dicembre 2017.
3. Spesa da registrare nel conto investimenti del Comune.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

E. Taiana  I. Casanova

Ris. mun. dell'8 maggio 2017

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Speciale PR
•		•