



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1173

che propone l'adozione di una variante al Piano regolatore di Caslano relativa alla
particella n. 232 RFD – vincolo AP18 e zona R4

6987 Caslano, 8 novembre 2017

All'Onorando
Consiglio Comunale di
Caslano

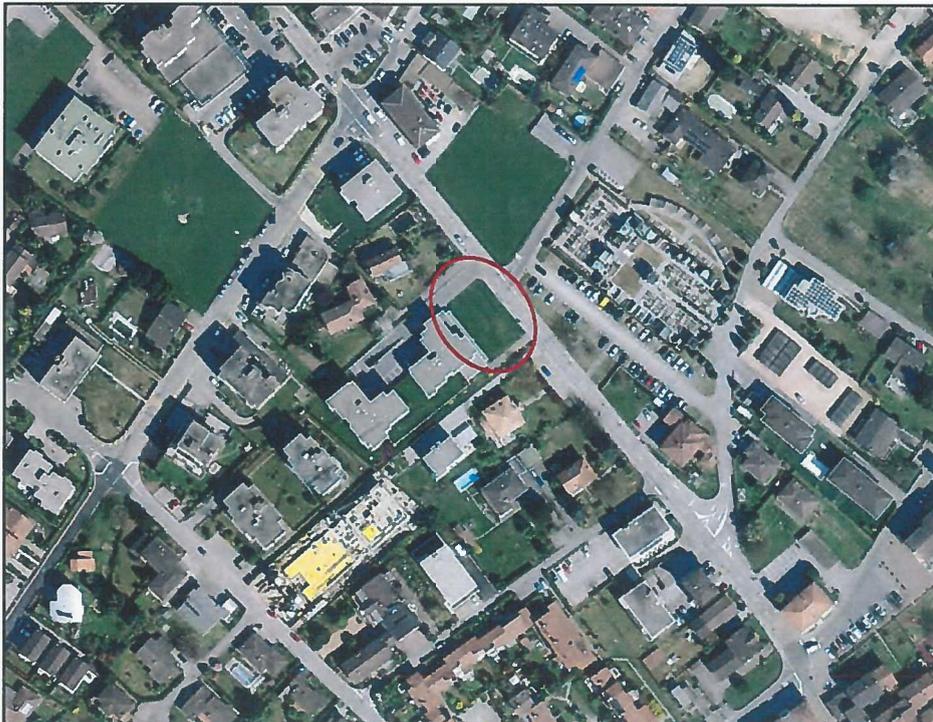
Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio propone l'adozione di una variante al Piano regolatore di Caslano relativa alla particella n. 232 RFD – vincolo AP18 e zona R4.

PREMESSA

Il Municipio in data 10 maggio 2017 ha emesso il messaggio municipale n. 1154 con la richiesta 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. Il Legislativo comunale lo ha concesso nella sua seduta del 13 giugno 2017.

La presente variante di PR riguarda la destinazione di parte della particella n. 232 RFD Caslano, a contatto di Via Stazione, che non è stata approvata con le precedenti procedure pianificatorie comunali.



Comparto oggetto di variante di PR

La revisione del piano regolatore di Caslano è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 2695 del 2 giugno 2009.

Nell'ambito di tale risoluzione, il Consiglio di Stato non ha approvato l'istituzione di nuovi vincoli di posteggio pubblico, fra cui il posteggio P13 in Via Stazione, in quanto non supportati da una valutazione del fabbisogno e dal bilancio con l'offerta esistente, invitando il Comune a dimostrarne l'effettiva necessità tramite uno studio sui posteggi e, se del caso, a ripresentare il vincolo di posteggio (o, in caso contrario, una destinazione alternativa).

Fra le varianti di PR puntuali elaborate successivamente dal Municipio, vi è anche la nuova proposta pianificatoria per la superficie della particella n. 232 precedentemente non approvata dal Consiglio di Stato. A questo proposito si segnala che:

- questa variante di PR è stata accompagnata da uno studio sui posteggi pubblici, dal quale è scaturito che non vi è la necessità di realizzare sulla particella n. 232 un nuovo posteggio pubblico. Di conseguenza il Municipio ha deciso di rinunciare al vincolo del posteggio P13 sulla particella n. 232 a favore di un nuovo vincolo AP18 da destinare a giardino pubblico;
- questa proposta, condivisa dal DT nell'esame preliminare del 13 marzo 2012, è stata contestata dalla Commissione speciale di PR del Consiglio comunale, che ha ritenuto evidente la necessità del parcheggio pubblico P13, indipendentemente dal fatto che calcoli teorici lo neghino;
- la Commissione speciale di PR ha quindi elaborato un emendamento, proponendo di confermare il vincolo di posteggio pubblico P13 sul mapp. 232. L'emendamento è stato adottato dal Consiglio comunale nella seduta del 20 marzo 2013 ed è stato integrato nelle varianti di PR trasmesse per approvazione al Consiglio di Stato.

Il Consiglio di Stato, con ris. n. 5592 del 10 dicembre 2015, ha approvato le varianti di PR puntuali, ma ha respinto nuovamente il vincolo di posteggio pubblico P13 sulla particella n. 232, in considerazione dei risultati scaturiti dallo studio sui posteggi pubblici, che è stato ritenuto corretto e attendibile, fondandosi su precisi parametri e dati di fatto riscontrabili nel perimetro di studio e non su meri calcoli teorici.

Ritenuto come il Municipio abbia operato delle scelte congruenti alle necessità territoriali e di sviluppo comunali, il Consiglio di Stato ha ritornato gli atti al Comune chiedendo di adottare la proposta di assegnare questa superficie al vincolo API8 Giardino pubblico, senza ulteriormente richiedere un nuovo esame preliminare al Dipartimento del territorio.

Il presente documento riguarda pertanto la destinazione d'uso della porzione della particella n. 232 RFD che non era stata approvata con le precedenti procedure pianificatorie.

ASPETTI PROCEDURALI

Parte dell'iter pianificatorio necessario per l'adozione della presente variante di PR, che segue la regolare procedura stabilita dalla Lst, è già stato eseguito. Si segnalano in particolare:

- l'esame preliminare cantonale del 13.03.2012, col quale il Dipartimento del territorio ha condiviso lo studio sui posteggi pubblici e la conseguente decisione di proporre l'abbandono del vincolo P13 sul mapp. 232 e la sua sostituzione con un nuovo vincolo di interesse pubblico, segnatamente come giardino pubblico (vincolo AP18);

- l'informazione pubblica, con messa a disposizione degli atti per il periodo di 30 giorni dal 1° al 30.06.2012, durante i quali non è stata inoltrata alcuna osservazione particolare;
- la risoluzione del 10.12.2015 con la quale il Consiglio di Stato ha ritornato gli atti al Comune, chiedendo di adottare il vincolo AP18 già proposto al Municipio.

Pertanto, coerentemente alla richiesta formulata dal Consiglio di Stato nella risoluzione n. 5592 del 15 dicembre 2015, la variante di PR può essere presentata al Consiglio comunale senza dover eseguire ulteriori procedure preliminari.

SITUAZIONE ESISTENTE

Rispetto al momento in cui è stata formulata la prima proposta di vincolare la fascia a contatto con Via Stazione per scopi pubblici (inizialmente come posteggio pubblico, successivamente come giardino pubblico), la situazione è leggermente cambiata. Infatti nel frattempo il fondo è stato edificato con la realizzazione di due fabbricati arretrati rispetto a Via Stazione e di una strada interna, posizionata all'estremità nord-ovest del fondo, che garantisce l'accessibilità veicolare e pedonale alle nuove costruzioni.



Situazione esistente alla particella n. 232

Pertanto la fascia a contatto di Via Stazione che si intende riservare per scopi pubblici è libera da costruzioni, ma è opportuno tenere conto della presenza dell'accesso veicolare e pedonale realizzato nel frattempo all'estremità nord-ovest del fondo. Ciò significa che è possibile confermare il vincolo per la realizzazione del giardino pubblico, limitandone però leggermente la superficie rispetto alla precedente proposta.

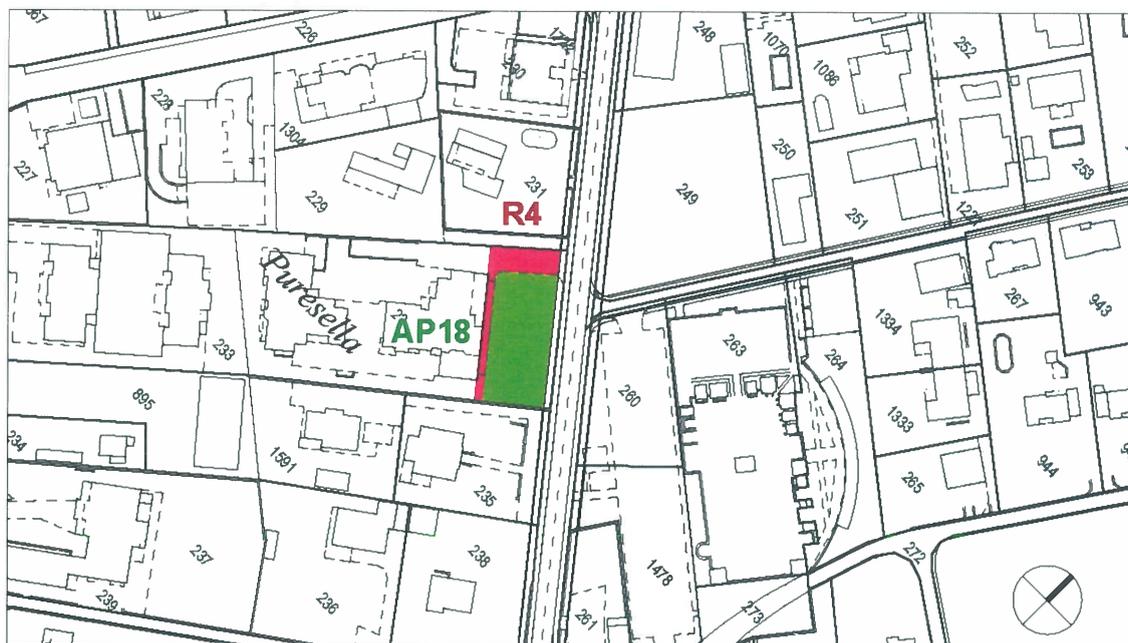
In altri termini si tratta di non includere nel vincolo AP la superficie utilizzata per l'accesso veicolare e pedonale al fondo (in caso contrario sarebbe necessario creare dei diritti di passo sull'area vincolata a giardino pubblico). Questa superficie può essere assegnata alla stessa zona residenziale della parte restante del fondo.

VARIANTE PR

Piani settoriali

La variante di PR concerne l'attribuzione della destinazione d'uso alla fascia di terreno della particella n. 232 a contatto con Via Stazione. Più in particolare, tenuto conto delle precedenti procedure pianificatorie e della situazione edificata esistente, si propone di assegnare:

- alla zona residenziale intensiva R4 la superficie occupata dall'accesso privato (pedonale e veicolare), in modo coerente con le destinazioni limitrofe;
- al vincolo AP18 Giardino pubblico (vincolo a favore del Comune) la parte restante della superficie (ca. 360 m²).



Destinazioni della particella n. 232 oggetto di variante di PR

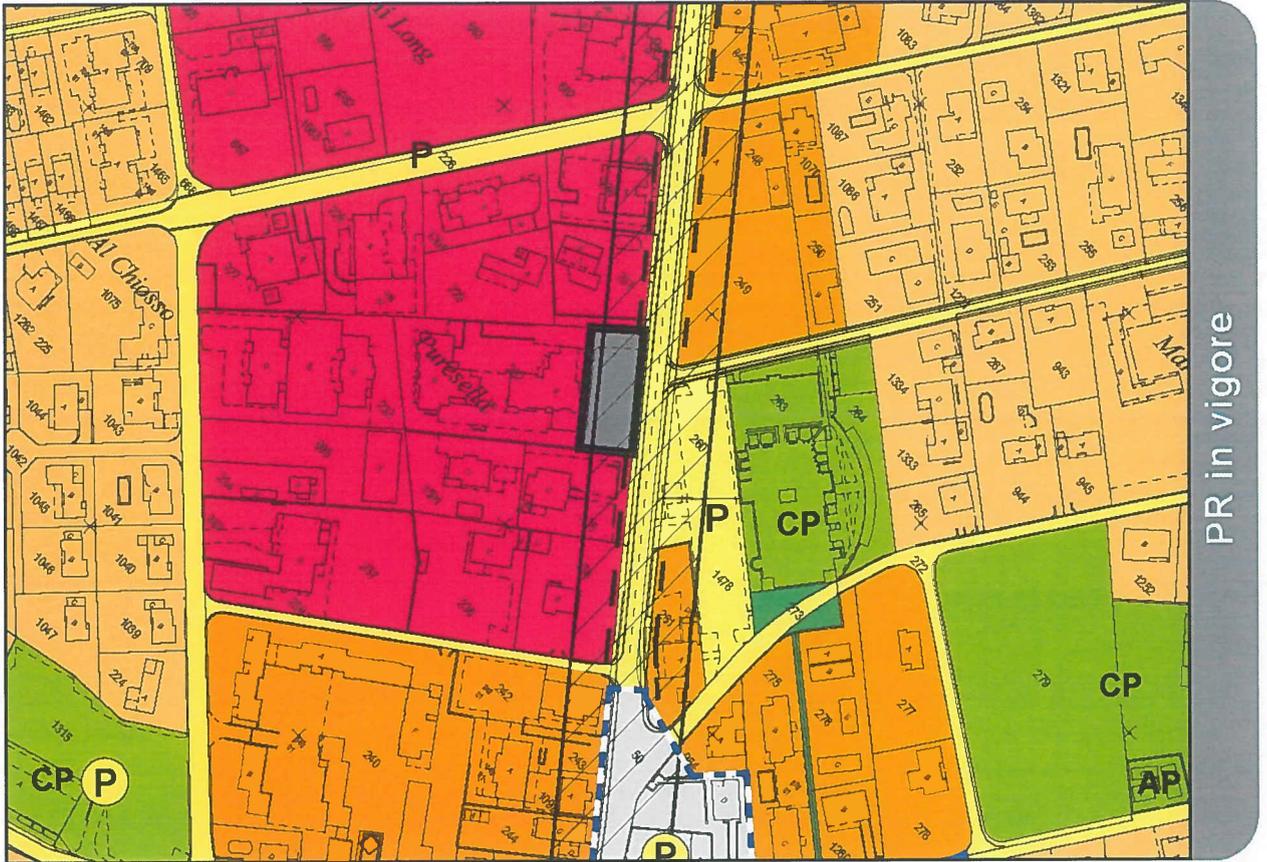
Il vincolo di giardino pubblico è una destinazione già condivisa dall'autorità cantonale nell'ambito delle precedenti procedure pianificatorie, in quanto coerente alle necessità territoriali e di sviluppo comunali, e conforme a quanto concordato in sede di domanda di costruzione con i proprietari della particella n. 232.

La variante di PR riguarda i seguenti piani settoriali:

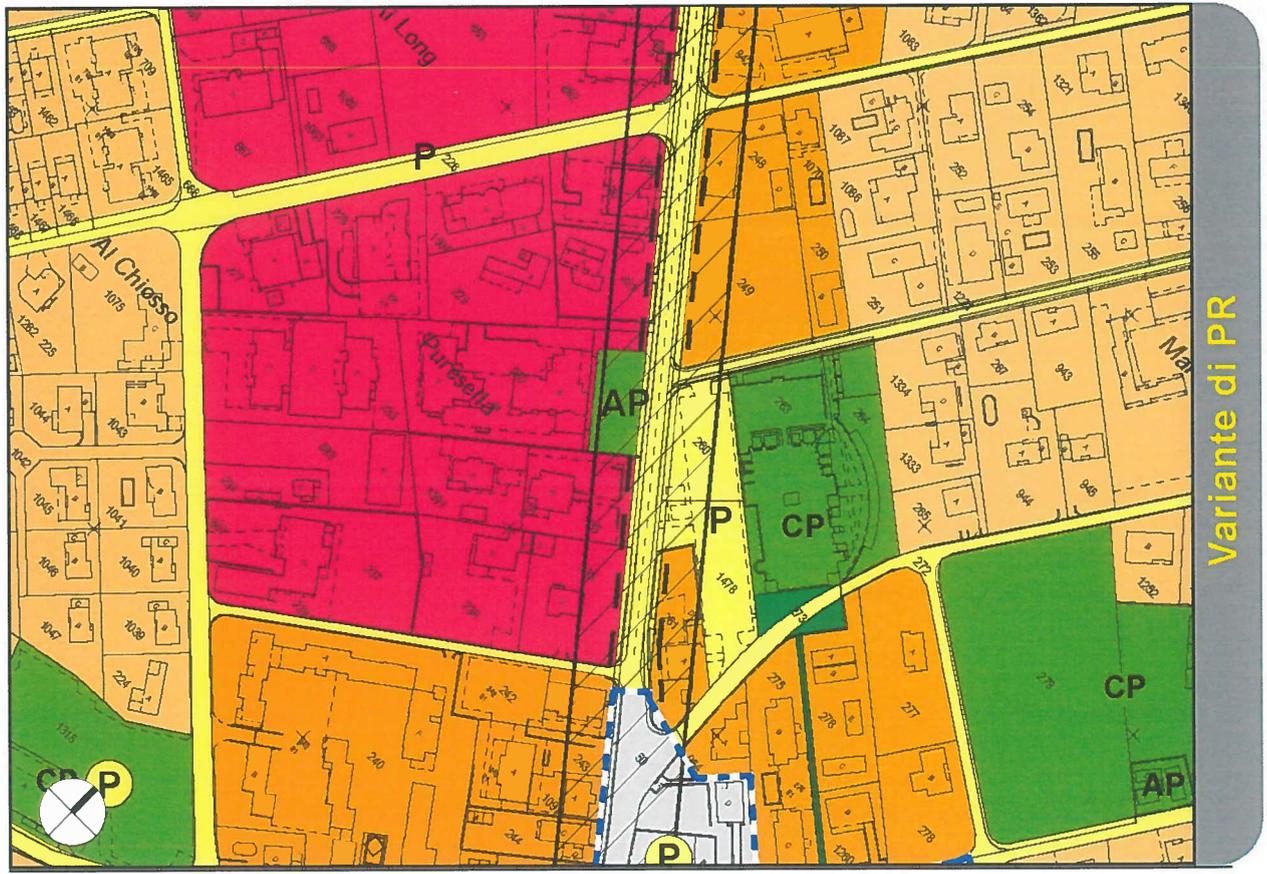
- il piano delle zone indicazione del nuovo vincolo AP e della zona residenziale R4;
- il piano AP-CP indicazione del nuovo vincolo AP18.

Nelle figure che seguono sono illustrati e messi a confronto:

- i piani settoriali in vigore, dove in grigio è evidenziata l'area la cui destinazione non è stata approvata dal Consiglio di Stato nelle precedenti procedure pianificatorie;
- i piani settoriali aggiornati con le nuove destinazioni oggetto della variante di PR.

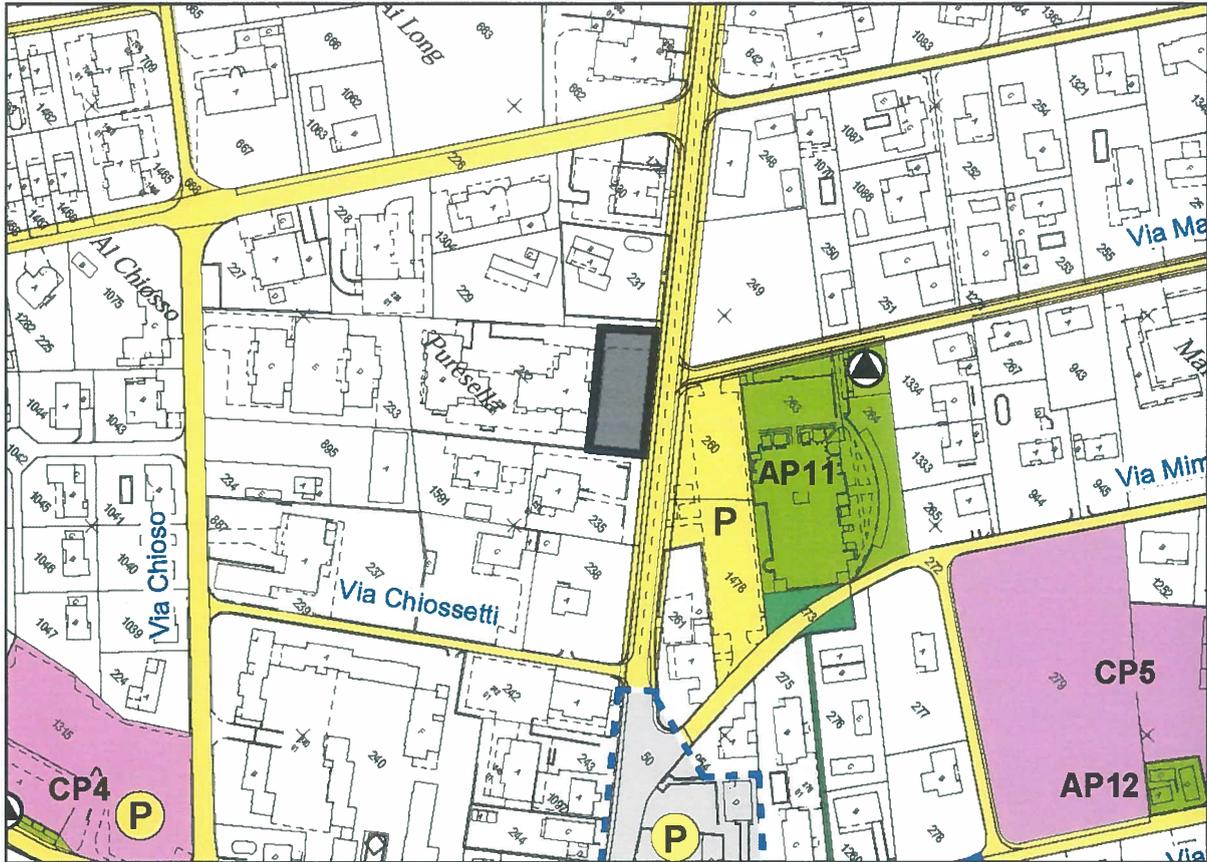


PR in vigore

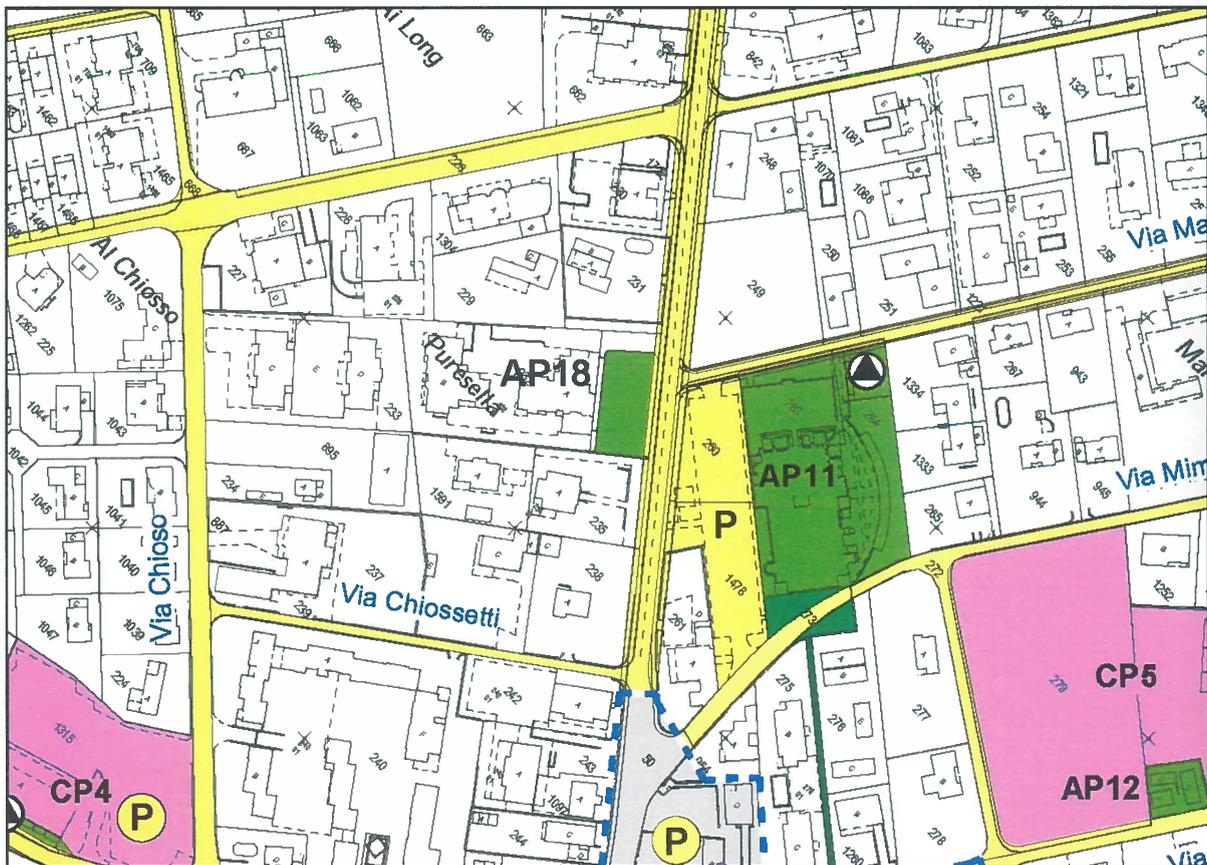


Variante di PR

VARIANTE PR - Piano delle zone -Zona R4 e API8 sulla particella n. 232



PR in vigore



Variante di PR

VARIANTE PR - Piano AP-CP - Vincolo AP18 sulla particella n. 232

NORME D'ATTUAZIONE

Dal profilo normativo questa variante comporta il seguente aggiornamento dell'art. 58 NAPR che regola le attrezzature di interesse pubblico a favore del Comune:

- cpv. 1 introduzione del nuovo vincolo AP18 nell'elenco dei vincoli AP;
- cpv. 2 definizione dei parametri edificatori del nuovo vincolo AP18;
- cpv. 3 attribuzione del grado di sensibilità II al rumore al nuovo vincolo AP18.

Non sono per contro necessarie modifiche delle disposizioni in vigore per la zona residenziale R4.

Coerentemente a quanto già proposto in precedenza, l'art. 58 NAPR è aggiornato nel modo seguente (in rosso sono evidenziate le modifiche).

Art. 58 NAPR Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - Comune) sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Stato</i>	<i>Particelle</i>
[...]		
AP18 Giardino pubblico	nuovo	n. 232 parziale

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

[...]

AP18 **Giardino pubblico**

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), di giochi per bambini e piccole costruzioni accessorie, nonché l'arredo con alberature.

3. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: AP1, AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, AP8, AP9, AP10, AP11, AP12, AP14, AP17, **AP18**. Il grado di sensibilità III è attribuito alle zone: AP2, AP13.

PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

I costi generati dalla variante di PR possono essere così riassunti:

- costo di realizzaione del giardino pubblico. ca. fr. 30'000¹

Si tratta di un costo a carico del Comune, che non richiede una verifica della sostenibilità finanziaria.

CONCLUSIONI

Nel recente passato la particella n. 232 RFD di Caslano è stata oggetto di procedure pianificatorie che non hanno permesso di portare all'approvazione della destinazione d'uso della porzione di fondo a contatto con Via Stazione.

Il presente documento risolve questa problematica, esponendo e fornendo le motivazioni di interesse pubblico a sostegno della destinazione d'uso di questa

¹ Si conferma il costo già indicato in occasione della precedente procedura pianificatoria, valutato in base ad un caso analogo recente (sistemazione del giardino pubblico di Via Valle).

superficie, in modo coerente con la situazione edificata esistente e con le richieste formulate dal Consiglio di Stato nella risoluzione d'approvazione del 15 dicembre 2015.

Dal profilo procedurale la variante di PR non necessita di un ulteriore esame preliminare e informazione pubblica, già eseguiti nell'ambito della precedente procedura pianificatoria, ed è trasmessa direttamente per adozione al Consiglio comunale, come indicato dal Consiglio di Stato.

Infine si precisa che:

- la presente variante riguarda una modifica puntuale del PR e, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, essa è elaborata nella forma del PR in vigore (Lalpt), fermo restando che a breve il Comune provvederà ad adeguare l'intero piano regolatore alla nuova forma stabilita dalla Lst;
- la presente variante di PR non riguarda la definizione di nuova zona edificabile, ma esclusivamente un adeguamento dei contenuti ammessi all'interno di superfici già attribuite alla zona edificabile secondo il PR previgente. Pertanto nel caso in esame non sono applicabili i disposti transitori dell'art. 38a LPT.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio vi invita a voler

risolvere:

1. E' adottata la variante al Piano regolatore di Caslano relativa alla particella n. 232 RFD – vincolo AP18 e zona R4.
2. Sono approvate le modifiche delle norme di attuazione del PR, e meglio:
Art. 58 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)
AP18 Giardino pubblico nuovo particella nr. 232 parziale.
3. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:
AP18 Giardino pubblico
Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), di giochi per bambini e piccole costruzioni accessorie, nonché l'arredo con alberature.
4. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: AP1, AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, AP8, AP9, AP10, AP11, AP12, AP14, AP17, AP18. Il grado di sensibilità III è attribuito alle zone: AP2, AP13.
5. Il Municipio provvederà alla pubblicazione come previsto dalla Lst.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
E. Taiana

Il Segretario:
I. Casanova

Ris.mun. del 6 novembre 2017

Per esame e rapporto:

Gestione	Speciale PR	Petizioni
	•	