



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1285

che propone l'adozione di una variante al Piano regolatore di Caslano concernente la modifica di destinazione di zona alla particella n. 1347 RFD di Caslano

6987 Caslano, 23 settembre 2020

All'Onorando
Consiglio Comunale di
Caslano

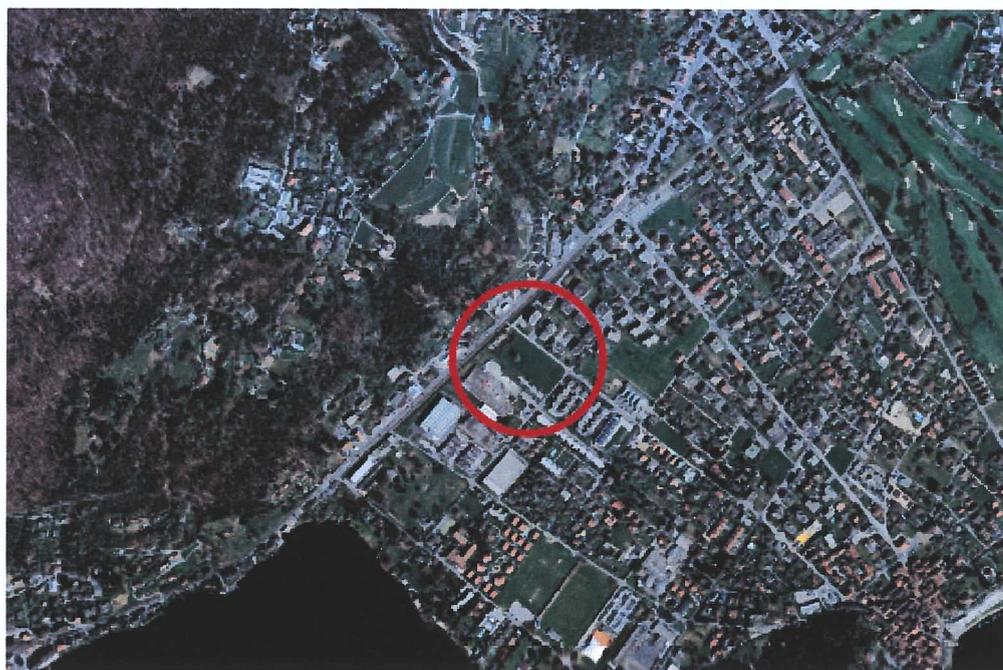
Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio propone l'adozione di una variante al Piano regolatore di Caslano concernente la modifica di destinazione di zona alla particella n. 1347 RFD di Caslano.

PREMESSA

La revisione del piano regolatore di Caslano è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 2695 del 2 giugno 2009, a cui hanno fatto seguito delle varianti di PR, approvate con ris. n. 5592 del 10.12.2015. La presente variante di PR riguarda la modifica della destinazione d'uso, da artigianale-industriale a residenziale, attribuita alla particella n. 1347 RFD in località Rompada.

Figura 1 Comparto di studio (particella n. 1347 RFD)



Nell'ambito della procedura della revisione di PR approvata nel 2009, il proprietario della particella n. 1347 RFD aveva inoltrato ricorso contro la destinazione artigianale-industriale del fondo, richiedendo la sua assegnazione

alla zona residenziale R4. Con l'approvazione della revisione di PR nel giugno 2009, il Consiglio di Stato aveva respinto il ricorso, ritenendo non razionale la richiesta dal profilo pianificatorio, e aveva confermato la destinazione artigianale-industriale (destinazione in vigore fin dal primo PR '87). Nel 2012 il privato ha inoltrato al Municipio una nuova richiesta di attribuire il fondo alla zona residenziale, motivandola con la diminuzione di attrattività industriale del Comune di Caslano che ha portato diverse aziende a trasferire la propria sede altrove. Siccome a quel momento era già in corso la procedura d'approvazione di varianti di PR, il Municipio aveva deciso che la modifica della destinazione del fondo sarebbe stata valutata nell'ambito di eventuali modifiche pianificatorie future. In tempi recenti, il proprietario della particella 1347 RFD ha chiesto nuovamente al Municipio di attribuire il fondo alla zona residenziale. Il Municipio, che recentemente ha avviato l'adeguamento del PR alla LST, ha accolto tale richiesta e ha deciso di anticipare, con la presente variante di PR puntuale, la verifica della destinazione da attribuire a questo fondo.

FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLst). Essi sostituiscono la 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). 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 nel frattempo il Comune ha avviato la procedura di adeguamento dell'intero piano regolatore (*documento dell'agosto 2019, attualmente in fase di esame preliminare*) alla nuova forma stabilita dalla LST (riprendendo anche i contenuti della presente variante di PR). Dal profilo procedurale la presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 Lst (esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; approvazione del Consiglio di Stato).

ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

Esame preliminare cantonale

Il DT ha eseguito esame preliminare favorevole in data 4 luglio 2019, condividendo la modifica della destinazione d'uso del comparto e l'introduzione dell'obbligo di allestire un Piano di quartiere per il nuovo comparto residenziale, formulando le seguenti indicazioni puntuali finalizzate a migliorare il contenuto della proposta pianificatoria:

- in considerazione del carattere pianeggiante del comparto, è necessario evitare la formazione di terrapieni artificiali. Va precisato che l'usuale misura di 1.50 m per muri e terrapieni può essere concessa solo per terreni in pendio, laddove è necessario un raccordo tra fondi limitrofi;
- sono date le condizioni per una verifica del prelievo del contributo di plusvalore. E' richiesto al Municipio di valutare, in sede di elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre per adozione al Consiglio comunale, una stima di massima del plusvalore.

Nel merito di queste considerazioni il Municipio osserva quanto segue:

- anche se le modalità di sistemazione del terreno sono già regolate dalle disposizioni dell'art. 10 NAPR in vigore (*Sistemazione del terreno ammessa con muri di sostegno o terrapieni di altezza non superiore a 0.50 m (possibile deroga fino a 1.5 m per necessità tecniche o costruttive, in tal caso l'eccedenza è computata nell'altezza dell'edificio), ma per terreni con pendenza superiore al 20% muri di sostegno e terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m.*), la richiesta del DT
- è giustificata quindi si precisa quanto segue:
 - requisiti generali PQ: l'altezza di 1.50 m dei muri di sostegno e dei terrapieni è concessa solo per terreni in pendio, laddove è necessario un raccordo tra fondi limitrofi;
 - requisiti specifici PQ Rompada: si tratta di un comparto completamente pianeggiante, quindi la sistemazione del terreno è ammessa con muri di sostegno e terrapieni di altezza massima 0.50 m, come per tutti gli altri fondi situati nella parte pianeggiante del Comune;
- nel documento di piano di indirizzo era già stata formulata una valutazione preliminare del plusvalore generato dalla modifica pianificatoria. Tuttavia, tenendo conto delle osservazioni dell'esame preliminare e di quelle inoltrate dai privati in sede di informazione pubblica, il Municipio ha deciso di incaricare un perito di allestire una stima di grande massima del plusvalore, che viene allegata al presente documento (allegato 1).

Informazione pubblica

L'informazione e la partecipazione pubblica della presente variante di PR è avvenuta tramite il pubblico deposito degli atti pianificatori e del relativo esame preliminare per il periodo di un mese, più precisamente dal 26 agosto al 24 settembre 2019.

In questa sede sono state inoltrate due corrispondenze da parti di privati cittadini, che hanno sollevato temi pianificatori di carattere generale, solo in parte oggi già consolidati, quali ad esempio i compiti che il Comune dovrà assumere in seguito all'approvazione della scheda R6 di PD e i possibili utilizzi del contributo derivante dal prelievo del plusvalore immobiliare generato dalla variante di PR.

I principali contenuti delle osservazioni dei privati e delle relative decisioni del Municipio sono riassunti in allegato 2.

Per quanto concerne in particolare il contributo di plusvalore, uno dei privati cittadini ha osservato che la valutazione preliminare del plusvalore indicata nel piano di indirizzo sembra eccessivamente prudentiale, precisando che:

- il valore di fr. 750.00/m² indicato per la zona R2 sembra eccessivamente basso, se si considera che il valore di mercato odierno dei terreni residenziali si aggira attorno a fr. 1'000.00/m² e più;
- il valore di fr. 650.00/m² indicato per la zona AR-IN sembra eccessivo, se si considera che il mercato dei terreni industriali è diventato sempre meno attrattivo.

Se si applicassero i valori indicati nell'osservazione del privato, la stima del plusvalore cambierebbe in modo sostanziale rispetto a quanto indicato in sede di piano di indirizzo.

Il Municipio, tenuto conto anche delle osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare, ha quindi ritenuto opportuno approfondire questa problematica, incaricando un perito immobiliare di allestire una stima del plusvalore (allegato 1), al fine di poter disporre di una valutazione attendibile e indipendente dell'importo di plusvalore generato dalla modifica di PR.

Si tratta di una stima di massima di carattere indicativo affinché il privato interessato e il Consiglio comunale siano informati in merito all'ordine di grandezza presumibile dell'importo di plusvalore, ma si ricorda che l'importo vincolante del contributo di plusvalore dovrà essere definito, tramite estimo peritale, solo dopo l'approvazione della modifica pianificatoria, secondo la procedura stabilita dagli art. 92-101 LST e 98a-98m RLST.

PROPOSTA PIANIFICATORIA

Il Municipio di Caslano ha promosso la presente variante di PR con l'obiettivo di verificare l'opportunità di modificare la destinazione della particella n. 1347 RFD, proponendo dei contenuti residenziali in luogo delle attività artigianali e industriali attualmente ammesse dal PR in vigore.

CARATTERISTICHE DEL FONDO

La particella n. 1347 RFD è un fondo situato all'estremità nord del comparto lavorativo (zona AR-IN) in località Rompada. Si tratta di un terreno completamente pianeggiante, delimitato;

- verso nord ed est: da due strade di servizio comunali (Via Campagna e Via Rompada);
- verso sud: dal terreno dove sorge l'insediamento Alprose;
- verso ovest: dal terreno sul quale è stata recentemente costruita la centrale di teleriscaldamento.

Figura 2 Particella n. 1347 RFD - Stato fondiario (scala 1:2'500)





SITUAZIONE PIANIFICATORIA

La particella n. 1347 RFD fa parte di un comparto riservato per attività lavorative di carattere artigianale, il cui assetto pianificatorio risale al primo PR approvato dal Consiglio di Stato nel 1987, anche se nel corso degli anni ha subito alcune modifiche. Infatti:

Piano regolatore 1987

Il PR '87 comprendeva due zone artigianali-industriali AR-IN nella parte sud del comprensorio comunale:

- il comparto in località Prato Crana, dove era presente l'insediamento Bally;
- il comparto in località Rompada, che si estendeva inizialmente tra via Campagna e via S. Michele, con fasce di spazi liberi di distacco verso le limitrofe zone residenziali (R2, R3 e R5);
- il rapporto di pianificazione precisava che per quest'ultimo comparto "è prevista la soluzione preventiva del tipo di azienda (strutturalmente forte e con alto potenziale innovativo) in modo da utilizzare questo spazio, relativamente ridotto, per aziende che diano un apporto di sicuro livello all'economia locale". Un esempio in tal senso erano alcuni insediamenti già presenti a quei tempi, fra cui l'insediamento Alprose.

Piano regolatore 2009

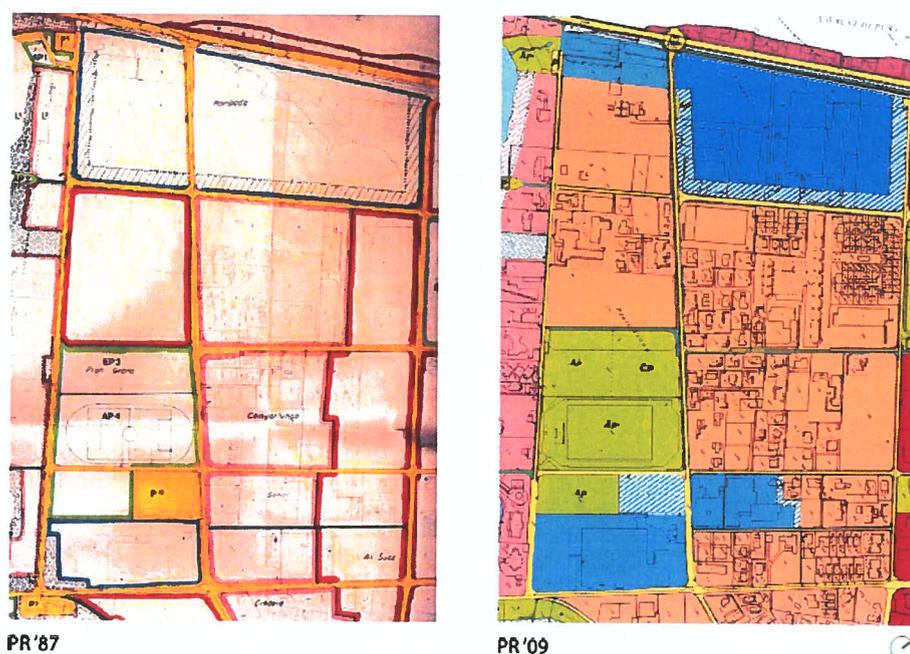
Con la revisione di PR, iniziata alla fine degli anni '90, l'assetto pianificatorio del PR è stato modificato:

- le zone residenziali sono state declassate, con la trasformazione da R5 a R4, da R3 a R2 e da ZM4 a ZM3 (contenimento delle zone destinate a residenze multipiani);
- le zone destinate ad attività lavorative nella parte sud del comprensorio comunale sono state ridefinite e suddivise in due categorie: quelle dove è potenzialmente possibile un'espansione delle attività esistenti (zona AR-IN) e quelle dove il potenziamento delle attività è consolidata, come l'insediamento Bally ma anche altri insediamenti artigianali più contenuti, presenti all'interno del tessuto residenziale del Comune (zona AR-IN/s);

- il comparto in località Rompada rientra nella prima di queste due categorie, ma la sua estensione verso sud è stata circoscritta fino al limite di Via Industria, mentre le superfici più a sud, comprese tra Via Industria e Via S. Michele, sono state attribuite alla zona residenziale R2 o alla zona AR-IN/s;
- con questa scelta il Municipio aveva deciso che le attività artigianali-industriali sorte nei momenti di crescita dell'economia transfrontaliera non dovranno più svolgere un ruolo così importante come in passato.

Successivamente all'approvazione della revisione di PR del 2009, il Municipio ha allestito una serie di varianti di PR richieste dal Consiglio di Stato, che però non riguardano la particella n. 1347 RFD. L'assetto odierno della zona AR-IN è pertanto quello definito dal PR' 2009.

Figura 3 Confronto fra PR' 87 e PR'09 - Piano delle zone (scala 1:10'000)



ESAME DELLE RICHIESTE DEL PROPRIETARIO DEL FONDO

Il proprietario della particella n. 1374 RFD ha chiesto a più riprese di rivalutare la possibilità di destinare il fondo ad uso residenziale:

- nel 2008, nell'ambito dei ricorsi inoltrati contro la revisione di PR '09. In questa sede il Consiglio di Stato aveva respinto il ricorso, ritenendo non razionale la richiesta dal profilo pianificatorio (zona AR-IN ben delimitata territorialmente);
- nel corso del 2012, motivando la richiesta con la constatazione che:
 - la scemata attrattività industriale del comprensorio comunale nel corso degli anni (vicinanza con il confine italiano; indotti economici ridotti; ecc.) ha portato diverse aziende a trasferire la propria sede altrove;
 - l'interesse manifestato per il fondo da aziende di carattere commerciale non avrebbe potuto essere finalizzato, dato che si tratta di una destinazione non ammessa in zona AR-IN.

Il Municipio aveva condiviso parzialmente le motivazioni a sostegno di tale richiesta, ma non aveva ritenuto opportuno avviare una modifica pianificatoria, in quanto era già in corso la procedura d'approvazione delle varianti di PR richieste dal Consiglio di Stato in sede di revisione di PR e un'eventuale ulteriore variante avrebbe potuto intralciare l'iter di approvazione in corso.

Il Municipio ha quindi demandato ad un'eventuale modifica pianificatoria futura l'approfondimento di questa problematica.

- all'inizio del 2018, ripresentando la richiesta di assegnare il fondo alla zona residenziale, con motivazioni analoghe a quelle già presentate nel 2012, e invitando l'Esecutivo a sciogliere le riserve espresse a suo tempo.

Il Municipio si è quindi chinato nuovamente sulla problematica, osservando che:

- effettivamente le condizioni-quadro economiche che avevano portato in passato diverse aziende a insediarsi a Caslano sono mutate e diverse aziende hanno trasferito la propria sede altrove;
- si tratta del resto della motivazione che aveva giustificato, in sede di revisione di PR, la riduzione dell'estensione della zona AR-IN, ma anche di altre varianti puntuali, con le quali alcune zone AR-INS (dove erano insediate ad esempio Vanini SA e Casram SA) sono state riconvertite in zona residenziale;
- il comparto AR-IN odierno risulta in larga misura già edificato. L'unico fondo non ancora edificato è proprio la particella n. 1347, che territorialmente è situata al margine nord del comparto. Non si tratta dunque di un fondo situato all'interno di un comprensorio già edificato, ma di un fondo libero all'estremità del comparto.

Figura 4 Comparto delle attività lavorative in località Rompada - Veduta aerea (Fonte: map.geo.admin.ch)



Sulla base di queste considerazioni, sebbene la suddivisione territoriale delle zone secondo il PR in vigore sia considerata ancora corretta (limiti dei comparti definiti dalla rete viaria comunale), il Municipio ritiene che la situazione esistente e le mutate condizioni-quadro riscontrate nel corso degli ultimi 20 anni consentono di entrare nel merito della richiesta del privato, a condizione che la modifica della destinazione di zona:

- non generi un aumento della contenibilità del PR in vigore;
- non pregiudichi la presenza di fasce di distacco tra la zona AR-IN e le zone residenziali. Ne consegue che le fasce di esclusione dell'edificazione devono essere confermate nelle loro dimensioni e, se necessario, adeguate;

- sia accompagnata da misure idonee a perseguire la qualità dell'insediamento sul fondo, ad esempio con un piano di quartiere (giustificato anche delle dimensioni del fondo, quasi 8'000 mq).

Inoltre, l'eventuale plusvalore generato dalla modifica della destinazione di zona deve essere compensato ai sensi dei disposti della LST.

NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA

La nuova proposta pianificatoria tiene conto delle considerazioni espresse nei capitoli precedenti. In particolare, essa prevede di:

- ridurre l'estensione della parte nord della zona AR-IN e **assegnare la particella n. 1347 RFD alla zona residenziale R2** limitrofa. Si tratta di una modifica coerente con il territorio edificabile:
 - Via Campagna rappresenterà un limite continuo di suddivisione fra la zona residenziale R2 a sud e la zona residenziale R4 a nord;
 - la contenibilità del fondo è più contenuta rispetto ad un'eventuale assegnazione alla zona R4;
- **aggiornare gli spazi liberi** (aree di esclusione dell'edificazione), confermando il principio delle aree di distacco tra zona AR-IN e zona residenziale. Ciò significa che:
 - la fascia di 20 m di profondità che in precedenza si estendeva lungo Via Campagna è spostata a sud: essa è stralciata dalla particella n. 1347 e assegnata alla particella n. 678 RFD contigua *(si segnala che, nell'ambito del frazionamento del fondo originale avvenuto nel 1982, sulla particella n. 678 è stata iscritta una fascia di inedificabilità del fondo (25 m di profondità). Si tratta di una servitù di natura privata che è stata rispettata da Alprose quando ha costruito il proprio insediamento, concentrando in questa fascia una serie di posteggi in superficie. La fascia di spazi liberi che si propone con la presente variante di PR corrisponde sostanzialmente a questo vincolo privato (con una profondità leggermente minore, 20 m anziché 25 m);*
 - la fascia di 20 m di profondità lungo Via Rompada viene stralciata dalla particella n. 1347 RFD;
- istituzione di un **piano di quartiere** sulla particella n. 1347 RFD (7'921 mq), quale strumento pianificatorio adatto a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica. In particolare, il piano di quartiere dovrà rispettare alcuni requisiti qualitativi di carattere generale *(I requisiti di carattere generale definiti a livello normativo riprendono i principali criteri contenuti nella Linea guida "Piani di quartiere - Criteri di valutazione paesaggistica", elaborata dal DT nell'ottobre 2010) e particolare (Eventuali parametri edificatori specifici).*

I contenuti esatti da definire, che diventeranno elementi vincolanti da inserire a PR, sono i seguenti:

- modifica della destinazione d'uso: la particella n. 1347 RFD è assegnato alla zona residenziale R2 limitrofa, riprendendone i parametri e i contenuti, ma con un vincolo obbligatorio di piano di quartiere;
- modifica degli spazi liberi sulla particella n. 1347 RFD: la fascia di esclusione dell'edificazione lungo Via Campagna viene spostata sulla particella n. 678 RFD contiguo (elemento di suddivisione tra la zona AR-IN e la zona residenziale R2), mentre la fascia di spazi liberi lungo Via Rompada viene stralciata;
- modifica delle linee d'arretramento sulla particella n. 1347 RFD da Via Rompada e Via Campagna, che vengono adattate alle usuali distanze dalla strada comunale (distanza di 5 m).

A seguito di queste modifiche è necessario verificare:

- la contenibilità generata dalla variante di PR (conseguenze del cambiamento di destinazione)
- il vantaggio generato dalla modifica pianificatoria e la valutazione dell'eventuale contributo di plusvalore, ai sensi della LST.

PR IN VIGORE

Secondo il piano delle zone in vigore la particella n. 1347 RFD è attribuita alla zona artigianale-industriale AR-IN.

La particella è inoltre interessata da un vincolo di esclusione dell'edificazione (spazi liberi) su una fascia di 20m di profondità sia da Via Rompada che da Via Campagna. Si tratta di una superficie complessiva (pari a ca. il 43% della SEF del fondo 7'921 mq) di ca. 3'420 mq, non edificabile ma conteggiabile ai fini degli indici.

Il piano del traffico definisce i seguenti elementi che interessano il fondo:

- la funzione di strada di servizio per entrambe le strade comunali a contatto con il fondo;
- le linee di arretramento da Via Rompada e Via Campagna, che corrispondono al limite della fascia di spazio libero (arretramento di 20 m del ciglio stradale).

Il piano del paesaggio indica gli spazi liberi corrispondenti alle aree di esclusione dell'edificazione.

Dal profilo normativo la zona artigianale-industriale è regolamentata dalle disposizioni dell'art. 39 NAPR in vigore. In particolare, valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità 5.0 mc/mq;
- area verde minima 30 %;
- altezza alla gronda 12.00 m;
- distanza da confine 6.00 m.

Figura 5 PR IN VIGORE - Piano del paesaggio (scala 1:2'500)

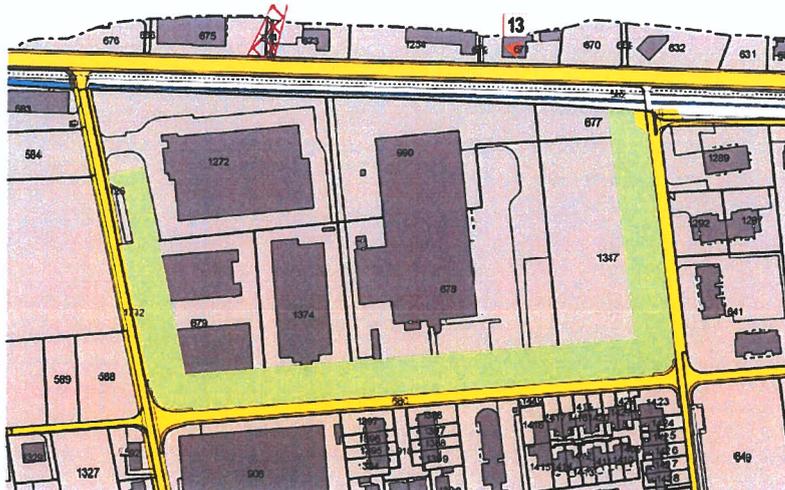


Figura 6 PR IN VIGORE - Piano delle zone (scala 1:2'500)

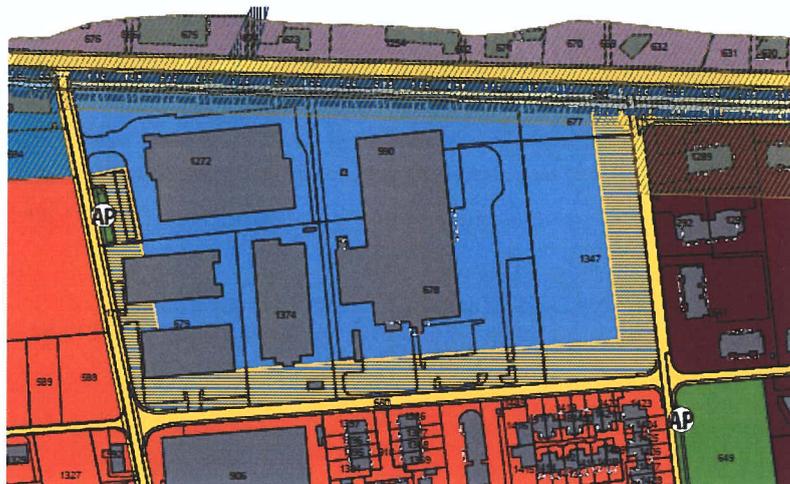
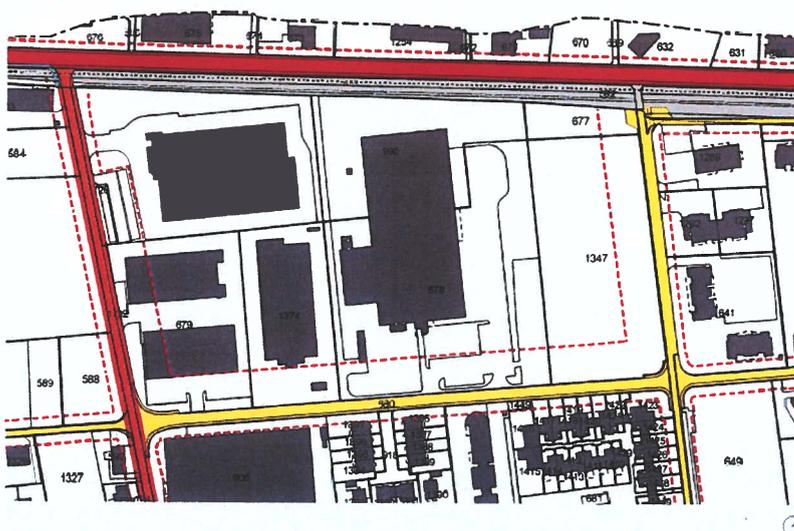


Figura 7 PR IN VIGORE - Piano del traffico (scala 1:2'500)



VARIANTE DI PR

Piani settoriali

La variante di PR prevede le seguenti modifiche grafiche dei Piani settoriali:

- Piano delle zone:

- attribuzione del fondo alla zona residenziale estensiva R2;
- aggiornamento delle fasce di esclusione dell'edificazione sulla particella n. 1347 RFD:
 - la fascia a contatto con via Campagna viene spostata sul mappale 678 contiguo (20 m di profondità come da PR vigente);
 - la fascia a contatto di via Rompada viene stralciata dalla particella n. 1347 RFD;

- Piano del paesaggio:

- aggiornamento degli spazi liberi, in modo coerente con le aree di esclusione dell'edificazione;

- Piano del traffico:

- aggiornamento delle linee di arretramento, limitatamente alla particella n. 1347, da Via Campagna e da Via Rompada. Come per tutte le altre strade comunali, è definito un arretramento di 5 m dal ciglio della strada.

Nelle figure che seguono sono illustrati i nuovi vincoli secondo le varianti di PR. I nuovi vincoli grafici saranno pure inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

Figura 8 VARIANTE DI PR - Piano del paesaggio (scala 1:2'500)

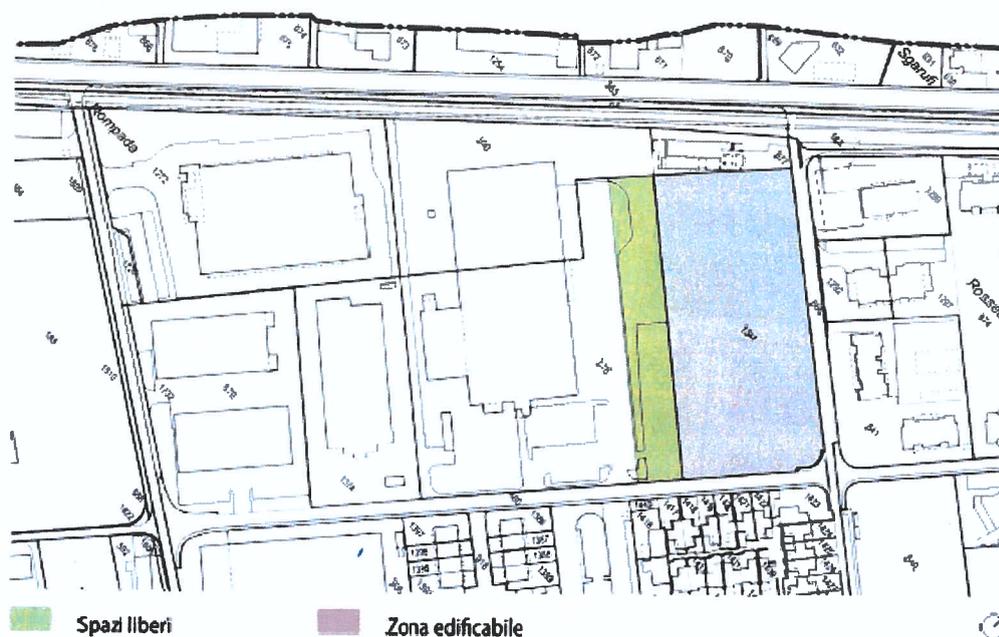


Figura 9 VARIANTE DI PR - Piano delle zone (scala 1:2'500)

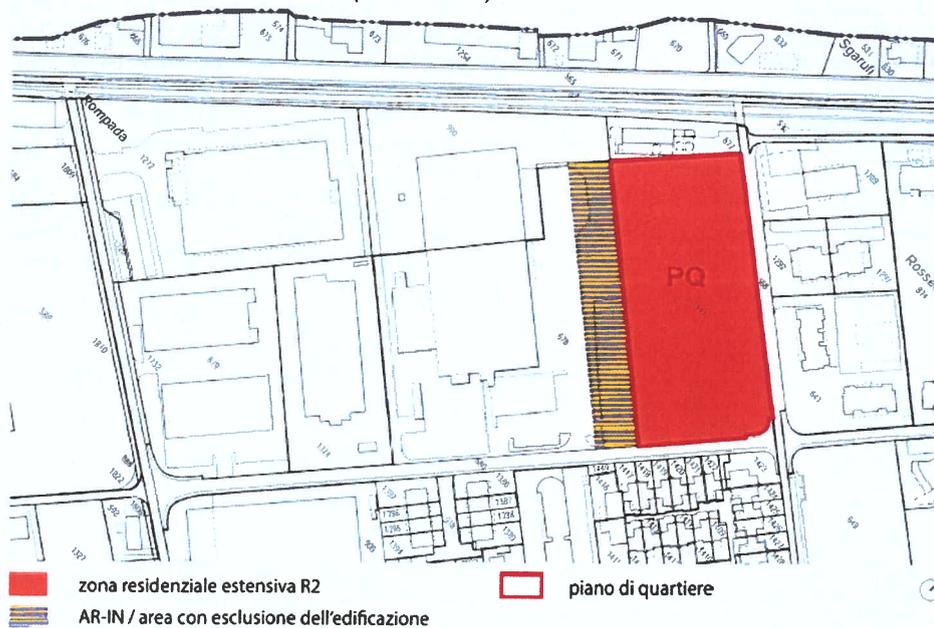
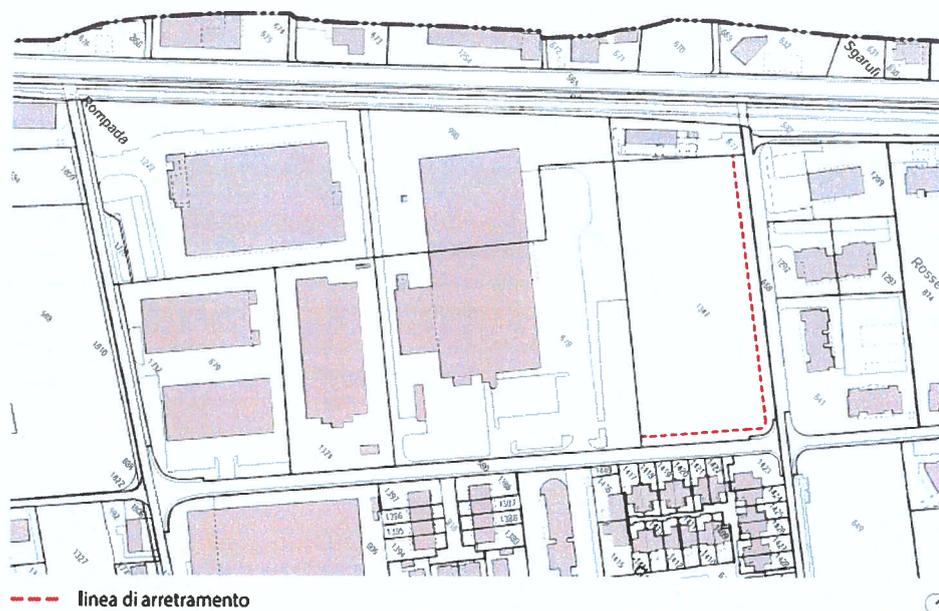


Figura 10 VARIANTE DI PR - Piano del traffico (scala 1:2'500)



Norme di attuazione

Dal profilo normativo, le modifiche apportate (cambiamento di destinazione della particella n. 1347 RFD; spostamento degli spazi liberi e aggiornamento delle linee di arretramento) non comportano delle modifiche alle NAPR in vigore, nella misura in cui:

- la zona R2 è regolamentata dalle disposizioni vigenti dell'art. 37 NAPR;
- gli spazi liberi sono regolamentati dall'art. 25 cpv. 4 NAPR;
- le linee di arretramento sono regolate dall'art. 50 NAPR.

Per contro la variante di PR richiede l'introduzione di un nuovo articolo (*si osserva che l'art. 19 NAPR "Piano di quartiere facoltativo" è stato abrogato, in quanto divenuto inapplicabile dopo l'entrata in vigore delle disposizioni della Lst e del relativo regolamento (art. 121 Lst e art. 118 RLst) riguardante il vincolo di piano di quartiere assegnato alla particella n. 1347 RFD.*

Si propone un nuovo art. **47bis Piani di quartiere**, il cui testo riprende la formulazione standard definita dalle linee guida cantonali per l'allestimento del regolamento edilizio (DT - dicembre 2014), che distingue i requisiti qualitativi generali (ripresi senza modifiche rispetto alla linea guida, fatta eccezione del cpv. 2g, aggiornato tenendo conto delle osservazioni puntuali espresse dal DT in sede d'esame preliminare, ossia che l'altezza di 1.50 m è concessa solo per i terreni in pendio, laddove è necessario un raccordo tra fondi confinanti) da quelli specifici del comparto, che precisano quanto segue:

- si tratta di un comparto completamente pianeggiante, dove deve essere evitata la formazione di terrapieni artificiali (precisazione richiesta al DT in sede di esame preliminare). Pertanto, in questo comparto la sistemazione del terreno è ammessa con muri di sostegno e terrapieni di altezza massima 0.5 m;
- l'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria;
- è possibile l'utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico;
- è necessario prevedere un'area di svago ad uso collettivo del quartiere, con una superficie minima pari al 20% della SUL complessiva utilizzata per l'abitazione.

Per quanto riguarda i parametri edificatori, considerate le caratteristiche morfologiche di questo comparto e delle zone limitrofe, non si ritiene opportuno prevedere facilitazioni o parametri edificatori maggiori rispetto a quelli dell'usuale zona R2.

Tuttavia, come stabilito dalla Lst, è necessario precisare anche un indice di sfruttamento minimo. In questo caso si ritiene che, per perseguire gli obiettivi richiesti del PQ, sia necessario prevedere una densità edilizia il più vicino possibile a quella massima. Per questo motivo si adotta un indice di sfruttamento minimo di 0.3 (pari al 75% dell'0i.s. massimo).

Per tutti gli altri parametri edilizi si confermano i parametri della zona R2.

La formulazione del nuovo articolo riguardante il piano di quartiere è esposta di seguito:

Art. 47 bis Piani di quartiere

1. *Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.*
2. *Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:*
 - a) *edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;*
 - b) *edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;*
 - c) *disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;*
 - d) *tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;*
 - e) *aree veicolari ridotte al minimo;*
 - f) *razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;*
 - g) *sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m, concessi unicamente laddove, in pendio, è necessario un raccordo con i fondi limitrofi;*
 - h) *criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;*
 - i) *razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.*
3. *I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 4.*

4. Requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ località Rompada

a) Requisiti qualitativi specifici:

- si tratta di un comparto completamente pianeggiante e la sistemazione del terreno è ammessa con muri di sostegno e terrapieni di altezza massima 0.50 m;
- l'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria, così da garantire la riconoscibilità e l'identità propria del quartiere;
- è possibile l'utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico, a condizione che si inserisca in modo armonioso e ordinato nel contesto
- l'area di svago ad uso collettivo del quartiere deve avere una superficie pari ad almeno il 20% della SUL complessiva utilizzata per l'abitazione.

b) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento minimo: 0.3
- Indice di sfruttamento massimo 0.4
- Altezza massima del fabbricato 6.5 m
- Distanza minima da confine 4.0 m
- Distanza minima tra fabbricati 8.0 m
- Area verde minima 40 %
- Contiguità ammessa

Programma di urbanizzazione

Non sono necessarie opere di urbanizzazione per rendere edificabile il fondo, pertanto non si prevedono costi per questo tipo di opere nell'ambito della presente variante di PR.

Programma di realizzazione

La presente variante di PR non comporta nuovi costi a carico del Comune, in quanto non vengono realizzate nuove opere pubbliche.

Prelievo del plusvalore

La LST ha introdotto (modifiche alla LST entrate in vigore il 10.2.2015 e RLST il 6.11.2015) il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale:

- è considerato vantaggio rilevante, soggetto a contributo, l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.00 che deriva:
 - dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
 - da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;
 - da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante;

- il contributo di plusvalore è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:
 - al 30% del plusvalore nel caso di assegnazione del terreno alla zona edificabile;
 - al 20% del plusvalore negli altri due casi;
- il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune ed è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno. I proventi del contributo (ripartiti 2/3 al Comune e 1/3 al Cantone) sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale;
- il contributo è calcolato solo dopo l'approvazione della modifica pianificatoria che genera il plusvalore, ma il Municipio può elaborarne una stima di massima per il comparto interessato e allegarla agli atti pianificatori (in modo tale che il proprietario e il Consiglio comunale ne siano a conoscenza).

Nel caso in esame il Municipio, tenendo anche conto dell'esame preliminare del DT e delle osservazioni inoltrate in sede di informazione pubblica, ha incaricato un perito immobiliare di allestire una perizia di grande massima del valore del fondo interessato dalla variante di PR:

- allo stato attuale (zona AR-IN);
- dopo approvazione della variante di PR (zona R2).

Fermo restando che l'importo vincolante del contributo di plus valore sarà calcolato solo dopo l'approvazione della modifica pianificatoria, la perizia di carattere indicativo allestita in questa sede (allegato 1) permette di informare il proprietario del fondo (nonché il Consiglio comunale) se il cambiamento di destinazione proposto con la presente variante di PR generi un plusvalore superiore a fr. 30'000.00 e, di conseguenza, giustifichi un prelievo di plusvalore ai sensi della LST.

Dalla perizia allegata risultano i seguenti valori del terreno:

- Valore zona AR-IN (stato attuale): fr. 500.00/m²
- Valore zona R2 (stato futuro): fr. 670.00/m²
- Differenza stato attuale - stato futuro fr. 170.00/m²

Considerato che il fondo ha una superficie edificabile di 7'921 m², ne consegue un vantaggio derivante dalla modifica di PR che ammonta a: fr. 170.0/m² x 7'921 m² = fr. 1'346'570.00.

Si tratta quindi di un vantaggio rilevante ai sensi della LST e il prelievo del contributo di plusvalore può essere valutato indicativamente in 20% x fr. 1'346'570.00 = fr. 269'314.00, di cui:

- 2/3 al Comune fr. 179'543.00
- 1/3 al Cantone fr. 89'771.00

VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

Leggi di ordine superiore

La presente variante di PR fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

- La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (di terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro.

La LPT ha inoltre stabilito il principio che la zona edificabile esistente non può essere ampliata *(secondo le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, entrate in vigore il 1° maggio 2014, nuovi azzonamenti erano ammessi unicamente se compensati contemporaneamente da un dezonamento di pari superficie. Il 1° maggio 2019 la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche del PD (in particolare della scheda R6), non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie).*

- La variante di PR risponde a questi principi e non comporta nessun aumento di zona edificabile.

Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST)

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il PR 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;
- 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 LST *(Gestione degli oggetti di PR sottoforma 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).*

La variante di PR risponde a questi principi considerato che:

- l'istituzione del vincolo di PQ obbligatorio, con requisiti generali e specifici da rispettare, pone le premesse per perseguire un insediamento di qualità secondo il principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio;
- la variante di PR tiene debitamente conto del principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione. La valutazione di massima del contributo di plusvalore (indicativo) è allegata al presente documento (Allegato 1);
- 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 comunque inseriti in banca dati cantonale secondo procedure e direttive apposite. Si segnala inoltre che nel frattempo il Municipio ha già promosso l'adeguamento generale del PR alla LST, che è attualmente in fase di esame preliminare.

Pianificazione superiore e dei Comuni vicini

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini.

Compendio dello stato dell'urbanizzazione

La presente variante di PR modifica la destinazione d'uso della particella n. 1347 RFD. Per poter valutare l'impatto di tale modifica sulla contenibilità del PR di Caslano è necessario confrontare la situazione secondo il PR in vigore con quella definita dalla presente variante di PR. Il confronto, ipotizzando valori usuali della contenibilità (si adottano valori usuali secondo i parametri indicati negli allegati della scheda R6 di PD di recente adozione), viene riassunto nella tabella seguente:

Figura 11 Contenibilità particella n.1347 RFD - Confronto tra PR in vigore e PR in formazione secondo Variante

Contenibilità secondo PR in vigore

| | SEN m ² | I.e. | Vol max* m ³ | SUL max m ² | g.a. % | SUL totale m ² | SUL/Ui m ² /Ui | Unità insediative Ui | Abitanti Ab | Posti turismo Pt | Posti lavoro PI |
|------------|-----------------------|------|-------------------------------|------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| AR- IN | 7'921 | 5.0 | 39'605 | 10'561 | 80% | 8'449 | 120 | 70 | 0 | 0 | 70 |
| TOT | 7'921 | | | | | 8'449 | | 70 | 0 | 0 | 70 |
| | | | | | | | | 100% | 0% | 0% | 100% |

*Per valutare le Ui è necessario trasformare il volume in SUL, (dividendo il volume per l'altezza media dei piani, che, in base alle caratteristiche di zona, si assume in 15 m / 4 piani = 3.75 m). Di conseguenza il volume massimo di 39'605 m² corrisponde ad una SUL max di 39'605 m³ / 3.75 m = 10'561 m².

Contenibilità secondo variante di PR

| | SEN m ² | I.s. | SUL max m ² | g.a. % | SUL totale m ² | SUL/Ui m ² /Ui | Unità insediative Ui | Abitanti residenti Ab | Posti turismo Pt | Posti lavoro PI | |
|------------|-----------------------|------|---------------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|----|
| R2 | 7'921 | 0.4 | 3'168 | 80% | 2'535 | 50 | 51 | 51 | 0 | 0 | |
| TOT | 7'921 | | | | 2'535 | | 51 | 51 | 0 | 0 | |
| | | | | | | | | 100% | 100% | 0% | 0% |

Legenda

- SEN: superficie edificabile netta; SUL: superficie utile lorda;
- I.s: indice di sfruttamento; I.e.: indice di edificabilità;
- Ui: unità insediative = Ab + Pt + PI;
- g.a.: grado di attuazione, che tiene conto dello stato di urbanizzazione e del prevedibile sfruttamento futuro dei terreni edificabili;
- SUL/Ui: questo parametro esprime il consumo di SUL per unità insediativa e tiene conto della situazione attuale, dei parametri standard a livello cantonale e delle particolarità delle diverse zone;
- Ab-Pt-PI: ripartizione delle unità insediative secondo le caratteristiche di zona.

Il confronto delle contenibilità tra PR in vigore e variante di PR permette di constatare una diminuzione del numero complessivo di unità insediative: a fronte dei presumibili 70 posti di lavoro generati da un insediamento artigianale secondo il PR in vigore, la variante di PR prevede infatti che in futuro questo fondo possa accogliere poco più di 50 nuovi abitanti.

La variante di PR è dunque giustificata dal profilo della contenibilità.

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 sostanziale 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. La diminuzione delle unità insediative complessive comporterà inoltre una diminuzione del traffico indotto dagli insediamenti su questo fondo, che non sarebbe inoltre composto da veicoli pesanti come nel caso di una zona artigianale-industriale, ma unicamente da veicoli leggeri. La diminuzione del traffico consente di principio una diminuzione delle emissioni rispetto a quanto potrebbe verificarsi secondo il PR in vigore.

PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante sono stati considerati i seguenti interessi:

- esiste un interesse privato del proprietario del mappale di poter disporre del proprio fondo secondo una destinazione d'uso più attrattiva e coerente alle destinazioni di zona limitrofe;
- esiste un interesse pubblico relativo ad un miglioramento della vivibilità nel comparto. In particolare:
 - il traffico indotto e le relative emissioni generate dal nuovo quartiere in zona R2 sarebbero inferiori a quelle del comparto artigianale-industriale, con conseguenze positive anche per le zone residenziali limitrofe;
 - la modifica pianificatoria non comporta un aumento della contenibilità di PR.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che la variante di PR comporta un vantaggio rilevante al proprietario derivante dalla modifica pianificatoria della propria particella, che deve essere compensato con un contributo di plusvalore ai sensi di quanto stabilito dalla LST.

CONCLUSIONI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'aggiornamento del PR di Caslano.

ESAME PRELIMINARE DA PARTE DEL DT

Il Comune di Caslano in data 25 marzo 2019 ha trasmesso al Dipartimento del territorio l'incarto formulando la richiesta di un esame preliminare per una verifica di ordine generale della variante di PR in questione chiedente la modifica della destinazione d'uso, da artigianale-industriale a residenziale, attribuita alla particella n. 1347 RFD di Caslano in località Rompada.

In data 4 luglio 2019 il DT ha trasmesso le sue considerazioni al riguardo e nelle conclusioni si cita:

“Lo scrivente Dipartimento è dell’avviso che la proposta pianificatoria ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco e sia congruente con le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT in quanto non configura ampliamenti di zona edificabile ma unicamente un cambiamento di destinazione all’interno del comprensorio edificabile comunale.

La stessa, con il ritenuto opportuno completamento delle disposizioni normative, è condivisa.”

In data 20 agosto 2019 si è proceduto con la pubblicazione e il deposito atti e informazione pubblica durante il periodo dal 26 agosto al 24 settembre 2019 (pubblicazione su FU 67/2019 del 20.8.2019).

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute due osservazione e proposte da parte di cittadini di Caslano.

Le stesse sono state sottoposte al nostro pianificatore, Planidea SA, Canobbio, il quale in data 23 ottobre 2019 ha preso posizione sulle stesse.

Dal rapporto risulta che nell’ambito della procedura di informazione pubblica della variante di PR in questione, sono state inoltrate due osservazioni di privati cittadini interessati, che toccano temi pianificatori di carattere generale, sono in parte oggi già consolidati. Si tratta di compiti che il Comune dovrà assumere in seguito all’approvazione della scheda R6 di PD e alle modalità di utilizzo del contributo derivante dal prelievo del plus valore immobiliare generato dalla variante di PR. Nello stesso viene formulata la loro presa di posizione sulle due osservazioni che il Municipio potrà tenere in considerazione, unitamente alle considerazioni del Dipartimento del territorio nell’esame preliminare del 4 luglio 2019, per procedere con l’aggiornamento degli atti della variante di PR da presentare per adozione al Consiglio comunale.

Come conclusione il pianificatore propone di proseguire con la variante mantenendo la destinazione d’uso residenziale proposta.

SPESE

Le spese per l’allestimento della variante di PR sono state quantificate dalla Planidea SA, Canobbio in fr. 12'924.00 (IVA inclusa) saranno assunte totalmente dal privato indipendentemente dall’esito dell’iter pianificatorio.

Il proprietario con lettera del 20 settembre 2018 si è dichiarato d’accordo sull’assunzione degli oneri finanziari.

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

Onorevoli signori, il Municipio vi invita a voler

risolvere:

1. E' adottata la variante al Piano regolatore di Caslano concernente la modifica di destinazione di zona alla particella n. 1347 RFD di Caslano. In particolare, sono approvati gli estratti del:
 - Piano del paesaggio (figura 8);
 - Piano delle zone (figura 9);
 - Piano del traffico (figura 10).
2. E' approvato il nuovo art. 47bis Piani di quartiere delle norme di attuazione del PR nei contenuti e nella forma come proposto e contenuto nel presente messaggio municipale.
3. Il Municipio è incaricato del seguito dell'iter procedurale come previsto dalle normative di legge.
4. Spese per l'allestimento della variante a carico totalmente del privato indipendentemente dall'esito dell'iter pianificatorio.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  E. Taiana

Il Segretario:  I. Casanova



Allegate:

1. Perizia immobiliare sulla particella 1347 RFD valutazione valore dei terreni Zona AR-IN 0 ZONA R2
2. Informazione e partecipazione pubblica
 Riassunto delle osservazioni inoltrate dai privati in sede di informazione pubblica (deposito pubblico degli atti dal 26.8 al 24.9.2019) e delle relative decisioni del Municipio

Ris.mun. del 21 settembre 2020

Per esame e rapporto:

| Gestione | Speciale PR | Petizioni |
|----------|----------------|-----------|
| • | • | |

ALLEGATO 1

PERIZIA IMMOBILIARE SUL MAPPAL 1347 RFD

VALUTAZIONE VALORE DEI TERRENI ZONA AR-IN O ZONA R2

Data: 9 giugno 2020

P E R I Z I A

IMMOBILIARE

VALUTAZIONE AL : 09 giugno 2020

COMUNE DI : CASLANO

MAPPALe No. : 1347 RFD

PROPRIETÀ : Quote di comproprietà:
- A 1/3 Stark Rita Maria Teresa, 05.11.1960
- B 1/3 Rabaglio Chiara, 13.03.1963
- C 1/3 Poncini Andrea, 02.10.1965

allegati: - estratto Ufficio Registri
- planimetria Misurazione ufficiale
- estratto Piano Regolatore
- documentazione fotografica
-

Bioggio, 09 giugno 2020

1. PREMESSA

In data, 02 giugno 2020 il Municipio di Caslano, incaricava il sotto scritto Perito, di allestire una perizia immobiliare per determinare il plusvalore del fondo no. 1347 RFD Caslano, in previsione della modifica di PR che dall'attuale Zona Artigianale-Industriale passerebbe alla zona Residenziale estensiva (R2).

2. SITUAZIONE CATASTALE

NE superficie non edificata mq 7921

3. SERVITÙ

A) D. divieto di costruzione (parziale) a carico RF di Caslano part. 678

B) O. usufrutto a favore Poncini Giancarlo Patrizio, 08.08.1930 e Poncini Mirella Mariarosa, 21.12.1932 vita natural durante.

4. ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario

5. MENZIONI

Piano Regolatore

Obbligo rimborso imposta sulla sostanza (DFE/DDC)

6. PIANO REGOLATORE COMUNALE - IN VIGORE

| | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| Zona di P.R. | : | Zona Artigianale-Industriale (AR-IN) |
| Indice edificabilità | : | 5.0 m ³ /m ² |
| Altezza massima del fabbricato | : | 15.00 ml |
| Distanza minima da confine | : | 06.00 ml |
| Distanza minima tra fabbricati | : | 12.00 ml |
| Grado di sensibilità al rumore | : | III |
| Area verde minima | : | 30% |
| Osservazioni | : | vedi art. 6, 31, 43 NAPR |

PIANO REGOLATORE COMUNALE - ZONA FUTURA

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Zona | : Zona residenziale estensiva (R2) |
| Indice di sfruttamento | : 0.4 |
| Altezza massima del fabbricato | : 6.5 m |
| Distanza minima da confine | : 4.0 m |
| Distanza minima tra fabbricati | : 8.0 m |
| Area verde minima | : 40% |
| Osservazioni | : vedi art. 6, 37 NAPR |

7. CONSIDERAZIONI GENERALI

7.1 criteri di valutazione generali

Per stabilire il valore venale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni, l'Ufficio cantonale di statistica (Ustat) rilascia informazioni sui valori medi relativi alle compra vendite;
- c) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

7.2 criteri di valutazione particolari

7.2.1 VALORE VENALE

TERRENI

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

7.3 accertamenti e ricerca

- esperimento sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti: Ufficio Tecnico Comunale, ricerca atti presso il Geometra detentore della mappa, Ufficio Registri, Ufficio Cantonale di statistica (Ustat), Pianificazione per Piano Regolatore e Ufficio Cantonale Stima.

8. DESCRIZIONE DEL FONDO

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Ubicazione | : | mappale sito in località "Rompada" nella parte artigianale/industriale del paese di Caslano. La proprietà si trova tra Via Campagna e Via Rompada, strade di quartiere che delimitano la proprietà. |
| Insedimento | : | zona caratterizzata da costruzioni artigianali, industriali ed abitativi. |
| Forma | : | regolare |
| Confini | : | con altre proprietà private e strade Comunali. |
| Accessi | : | veicolare e pedonale da via Campagna e Via Rompada |
| Orientamento, vista e Insolazione | : | orientato a sud-est, con vista aperta sui dintorni. Nella sua posizione gode di buona insolazione. |
| Immissioni | : | inquinamenti fonici ed atmosferici provenienti dalle industrie circostanti, dalla Ferrovia e dalla Strada Cantonale Lugano - Ponte Tresa. |
| Infrastrutture | : | nelle immediate vicinanze |
| Sistemazione | : | terreno prativo pianeggiante |

9. VALORE VENALE

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

9.1 Terreno

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal Piano Regolatore, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compra vendite

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo d'acquisto, si è quindi optato per il confronto delle compra-vendite.

Esaminando le compravendite nelle zone AR-IN limitrofe si può dedurre che i valori dei terreni, variano dai 380 a 580 fr. al mq., valori comparativi di mercato riferiti ai dati rilasciati dall'Ufficio Cantonale di Statistica (USTAT) negli ultimi 10 anni.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 500 fr. al mq.

Esaminando le compravendite nelle zone R2-R3 si può dedurre che i valori dei terreni, variano dai 620 a 1250 fr. al mq., valori comparativi di mercato riferiti ai dati rilasciati dall'Ufficio Cantonale di Statistica (USTAT) negli ultimi 10 anni.

Ho sentito anche altri professionisti e fiduciari, in particolare la Fiduciaria Antonelli per un raffronto di paragone.

Pertanto in sede di sopralluogo il perito ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione la superficie dello stesso e tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 670 fr. al mq.

Osservazione:

Questo valore potrebbe subire delle variazioni a dipendenza dell'esito di un'eventuale perizia fonica come prevista dal PR, e dal divieto parziale di costruzione a carico RF di Caslano part. 678 (DG 3381/18.03.1982)

CALCOLO DEI VALORI

| | | | | |
|--------------------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------------|
| <u>Zona AR-IN</u> | <u>mq. 7921</u> | <u>x fr/mq</u> | <u>500.00</u> | <u>fr. 3'960'500.00</u> |
| <u>Zona R2</u> | <u>mq. 7921</u> | <u>x fr/mq</u> | <u>670.00</u> | <u>fr. 5'307'070.00</u> |
| <u>Totale Plusvalore</u> | | | | <u>fr. 1'346'570.00</u> |

Conclusione

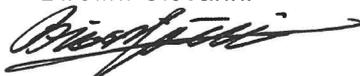
Il sottoscritto dichiara :

- Di aver personalmente visitato il bene descritto nella perizia, bene situato a Caslano , il giorno di riferimento della perizia è il 09.06.2020, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.
- Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.
- Di non aver alcun interesse, passato, presente o futuro, diretto o indiretto, nei beni e nell'utilizzo di questa perizia.
- Che l'utilizzo della presente perizia non è in alcun modo dipendente da qualsiasi compenso derivante dalle conclusioni della perizia stessa, con qualsiasi importo espresso o implicito.
- Il perito ritiene di aver svolto con diligenza il proprio incarico e che, per quanto sia possibile sapere, tutte le dichiarazioni ed opinioni contenute nelle presente perizia sono corrette.
- Ed infine, che questa perizia è stata allestita conformemente alle regole professionali in vigore secondo scienza e coscienza.

Restando a vostra disposizione per eventuali raggugli in merito, ringraziando per la fiducia accordatami, distintamente saluto.

Con la massima stima

Biolini Giovanni



Perito immobiliare

Ufficio dei Registri del distretto di LUGANO

Comune: CASLANO
Numero fondo: 1347

Superficie totale: mq 7921
Ubicazione: Rompada
Numero piano: 7
Intavolazione nel SIFTI: 02.12.2002

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 7'921 SUPERFICIE NON EDIFICATA

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/3 STARK RITA MARIA TERESA, 05.11.1960
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 31604/13.12.2011

B 1/3 RABAGLIO CHIARA, 13.03.1963
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 31604/13.12.2011

C 1/3 PONCINI ANDREA, 02.10.1965
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 31604/13.12.2011

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. DIVIETO DI COSTRUZIONE (PARZIALE)
a carico RF di CASLANO part. 678
DG 3381/18.03.1982

B) O. USUFRUTTO
a favore PONCINI GIANCARLO PATRIZIO, 08.08.1930
PONCINI MIRELLA MARIAROSA, 21.12.1932
VITA NATURAL DURANTE
DG 31603/13.12.2011

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

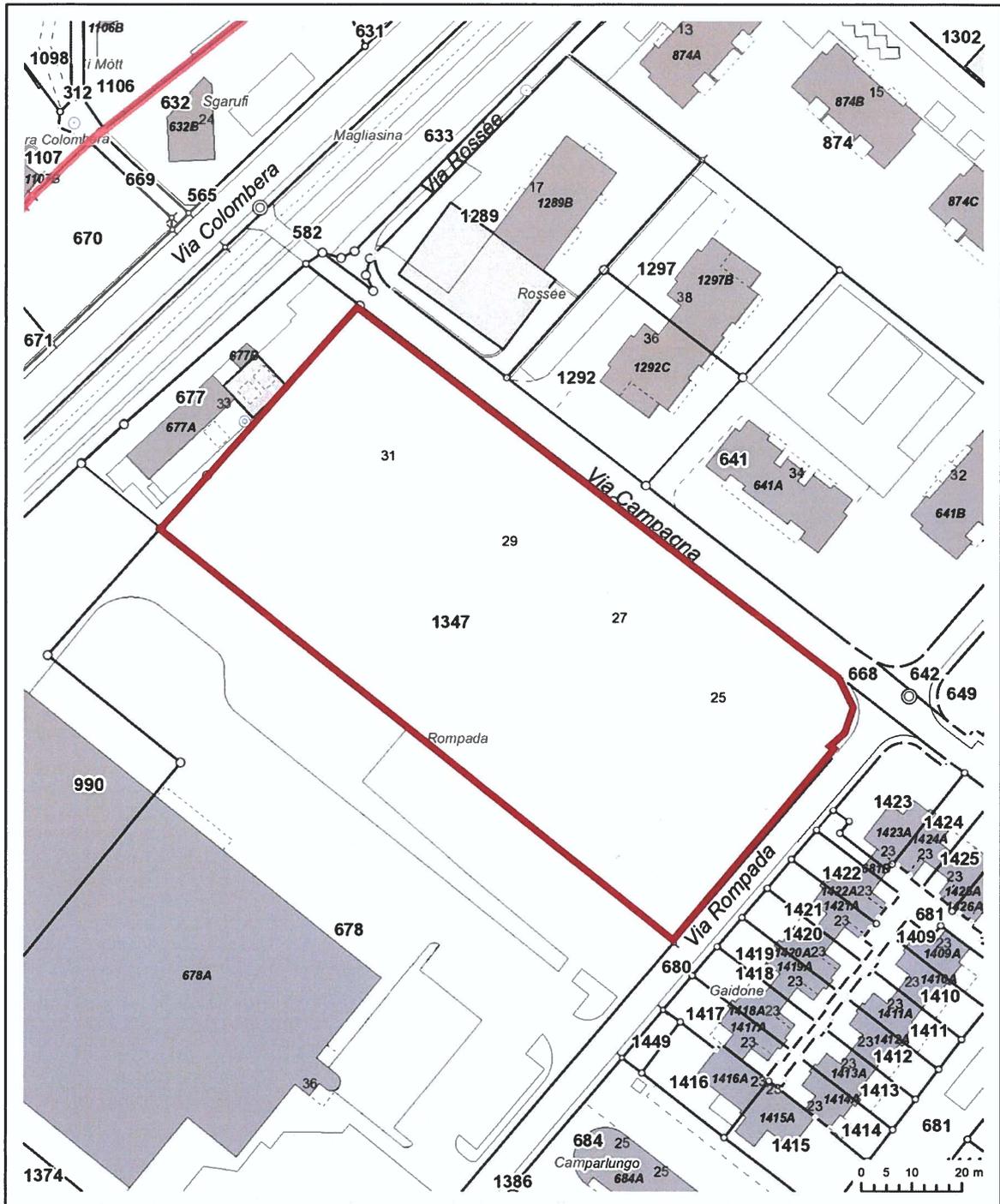
ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
Minuta 31.12.1957

OBBLIGO RIMBORSO IMPOSTA SULLA SOSTANZA (DFE/DDC)
DG 13412/03.12.1971



Misurazione ufficiale

Comune di Caslano

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:1'000



© SIT-TI 1996-2020 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE
Stampato: 07.06.2020 - 18:13:23







Misurazione ufficiale

Comune di Caslano

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:1'000



© SIT-TI 1996-2020 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE
Stampato: 07.06.2020 - 18:19:13

ti Repubblica e Cantone Ticino

ALLEGATO 2

INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Riassunto delle osservazioni inoltrate dai privati in sede di informazione pubblica (deposito pubblico degli atti dal 26.08 al 24.09 2019) e delle relative decisioni del Municipio

INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 26 agosto al 24 settembre 2019, sono state trasmesse al Municipio di Caslano due corrispondenze contenenti osservazioni da parte di privati.

Le considerazioni puntuali del Municipio sulle osservazioni dei privati sono riassunte di seguito.

| | <i>Osservazioni privati</i> | <i>Considerazioni Municipio</i> |
|---------------------------------|--|--|
| A. Privato cittadino n.1 | | |
| 1. | <p>La VPR riguarda una sola particella e rischia di produrre disparità di trattamento.</p> <p>La parcella oggetto di variante confina con la centrale AIL SA e con Alprose. Nel PR in vigore fa parte di un comparto industriale. Con il cambiamento prospettato, gli abitanti delle future costruzioni residenziali lamenterebbero i disagi di questa contiguità.</p> | <p>La parcella (oltre 8'000 m2) è l'unico fondo non ancora edificato del comparto lavorativo e confina, sia a nord che ad est, con comparti residenziali (separati da strade comunali).</p> <p>La variante di PR prevede non solo il cambiamento di destinazione, ma anche lo spostamento della fascia di esclusione dell'edificazione, in modo tale da confermare la fascia di distacco tra zona AR-IN e (futura) zona R2. Non sono quindi da prevedere disagi maggiori per i residenti rispetto alla situazione attuale.</p> |
| 2. | <p>L'autorità cantonale ha già bocciato in passato una variante simile, per la sua evidente incongruità.</p> | <p>L'autorità cantonale si era espressa negativamente nel 2009 nell'ambito di un ricorso. A distanza di oltre 10 anni l'attrattività industriale del comparto è ulteriormente diminuita, portando il Municipio ad accogliere la richiesta del privato. Questa decisione è stata ampiamente condivisa dal DT.</p> |
| 3. | <p>La variante probabilmente mal si adegua alle esigenze del "Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità", promosso dalle Autorità federali e cantonali, a cui il Comune è invitato ad aderire con una precisa scaletta di attività e traguardi temporali.</p> | <p>Il "Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC)" è uno dei compiti assegnati ai Comuni dalla recente scheda R6 di PD, approvata dal Gran Consiglio ma non ancora cresciuta in giudicato, in quanto sono ancora pendenti diversi ricorsi.</p> <p>Tuttavia, trattandosi di una variante puntuale coerente con le destinazioni d'uso vicine, si ritiene che non siano compromesse le strategie che in futuro potranno essere approfondite con il PAC.</p> <p>A seguito della non approvazione della scheda R6 entro i termini previsti, dal 1° maggio 2019 nessun Comune in Ticino può introdurre nuove zone edificabili. Come illustrato nel rapporto di pianificazione, la presente variante di PR puntuale non comporta ampliamenti di zona edificabile né aumenti della contenibilità del PR, ma piuttosto una riduzione di contenibilità in posti di lavoro a favore di posti residenziali. Anche questo aspetto è stato condiviso dal DT.</p> |

| | <i>Osseervazioni privati</i> | <i>Considerazioni Municipio</i> |
|---------------------------------|--|--|
| B. Privato cittadino n.2 | | |
| 1. | <p><u>Perizia per il calcolo del contributo</u></p> <p>Il calcolo del contributo del plusvalore solleva alcune perplessità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si indica il prezzo della zona R2 a 750 Fr./m², mentre è opinione comune che il valore di mercato a Caslano si aggiri attorno a 1'000 Fr./m² e più; • sembra eccessiva la stima di 650 Fr./m² per i terreni in zona AR-IN se, come si dice, non vi è mercato per i terreni industriali ed è il mercato che fa il prezzo. <p>il perito ha probabilmente voluto essere prudentiale, ma una stima più realistica potrebbe essere rilevante. In assoluto, ci si potrebbe chiedere se una lieve differenza tra i valori del terreno AR-IN o R2 giustifichi una richiesta di cambiamento di zona</p> | <p>Il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione è definito dagli artt. 92-101 LST e 98a-98m RLST, che stabiliscono in particolare quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il contributo di plusvalore è calcolato mediante estimo peritale, solo dopo l'approvazione della modifica pianificatoria che genera il plusvalore; • il Municipio può elaborare una stima di massima per il comparto interessato e allegarla agli atti pianificatori, in modo tale che il proprietario ne sia a conoscenza. <p>Coerentemente a queste regole, la variante presenta semplicemente una stima di massima del contributo, affinché il proprietario (ma anche il Consiglio Comunale)¹⁵ siano a conoscenza di questo aspetto. L'importo del contributo sarà pertanto stabilito mediante estimo peritale solo dopo l'approvazione della variante di PR.</p> <p>Affinché la stima sia attendibile, il Municipio ha deciso di incaricare un perito immobiliare di allestire stima di massima del valore dei terreni.</p> |
| 2. | <p><u>Possibile uso del contributo</u></p> <p>Il ricorrente formula tre possibili ipotesi per utilizzare il contributo di plusvalore a favore di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • acquisizione terreno "ex Bodmer" per l'ampliamento del Lido, da anni in sospenso (costo stimato di 560'000 Fr.); • acquisizione superfici lungo Via Stazione per la pista ciclabile di PR (ca. 840'000 Fr., da rivedere al ribasso); • studio PRP1-PRP2-PRP3-PRP4 che avrebbero dovuto essere realizzati da anni, ma sono stati procrastinati adducendo altre priorità. | <p>Secondo l'art. 98 LST, i proventi del contributo di plusvalore (ripartiti 2/3 al Comune e 1/3 al Cantone) sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.</p> <p>Le considerazioni espresse dal ricorrente sono quindi condivisibili e le tre ipotesi formulate rientrano sicuramente tra i campi d'applicazione.</p> <p>Si tratta in ogni caso di una scelta politica e sarà il Municipio, dopo la crescita in giudicato della variante di PR e l'imposizione del prelievo del contributo, a definire le modalità di utilizzo di questi proventi nei tempi ritenuti più opportuni.</p> |

¹⁵ L'importo del contributo di plusvalore non è un elemento vincolante di PR, bensì un'informazione di carattere indicativo, che non deve essere adottata dal Consiglio Comunale