



## **VARIANTE DI PR COMPARTO RSI E POSTEGGIO CAMPAGNA**

## **Messaggio municipale n° 412**

2024/2028

Signor presidente,  
Signore consigliere e signori consiglieri,

sottoponiamo con il presente messaggio la richiesta di approvazione della variante di PR per il comparto RSI e il posteggio Campagna.

### **Premessa**

Il Comune di Comano è dotato di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato con R.G. 4368 del 6 agosto 1986.

Il Polo RSI, ubicato al mapp. 296 RFD, rappresenta un'entità sia fisica che funzionale. RSI, unità aziendale di SRG SSR, sta affrontando importanti ristrutturazioni aziendali legate all'evoluzione tecnologica. Conformemente alla strategia di convergenza di SRG SSR, che mira alla centralizzazione delle attività produttive audio e video per favorire scambi e sinergie, RSI sta procedendo alla riorganizzazione degli spazi di Comano con l'obiettivo di riunire in un unico sito produttivo radio, televisione e multimedia e di ottimizzare le risorse economiche e l'occupazione delle aree.

Per raggiungere questi obiettivi, sono necessari interventi importanti di risanamento e ristrutturazione degli edifici e delle infrastrutture, risalenti agli anni '70. I lavori sono suddivisi in più fasi per garantire la continuità operativa del Polo RSI, di cui le due fasi progettuali più importanti sono:

- **Nuovo Campus RSI (in fase di completamento)**

Avviato nel 2012 con un concorso di architettura, il progetto ha già raggiunto un traguardo importante nel 2023 con l'entrata in funzione dello stabile LGE, che ospita i settori dello sport e dei servizi giornalistici. Tra il 2024 e il 2025 saranno operativi lo stabile T (studi radio) e la galleria di collegamento tra LGE e T.

- **BESCOM (in costruzione)**

Avviata nel 2019, questa fase ha ottenuto la licenza edilizia nel 2022. I lavori, iniziati nel 2023, prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabile U e la creazione di uno spazio polifunzionale.

Le possibilità di sviluppo della RSI sono condizionate dalle norme vigenti del Piano regolatore, in particolare dall'art. 55 NAPR, che considera esaurito lo sfruttamento in superficie e in volume del mappale 296 RFD secondo quanto costruito allo stato 1980.

Per rispettare tali limiti, la fase del Nuovo Campus RSI è stata concepita senza prevedere alcun aumento della volumetria complessiva fuori terra, compensando le nuove costruzioni con la demolizione di diversi stabili (le demolizioni sono contenute nella citata licenza edilizia).



Oggi, alla luce dello stato d'avanzamento dei lavori, RSI ritiene che questa impostazione non consenta di raggiungere pienamente gli obiettivi succitati e auspica in particolare di poter preservare lo stabile della mensa e di poter disporre di una riserva edificabile per rispondere ad eventuali ulteriori esigenze di sviluppo a medio-lungo termine. La situazione attuale contrasta del resto con i principi di sviluppo centripeto promossi dalle leggi federali e cantonali sullo sviluppo territoriale, che incentivano una maggiore densificazione in aree ben servite dai mezzi pubblici e ben connesse con il contesto territoriale.

Il Municipio di Comano ha quindi incaricato Planidea SA di elaborare la variante di Piano regolatore, riconoscendo l'interesse pubblico di un intervento che garantisca lo sviluppo coerente del Polo RSI, in armonia con il territorio comunale.

### **Cronistoria e passi procedurali**

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR. Il contenuto della variante potrà essere ripreso e adattato al formato LST, quando si provvederà ad adeguare il PR nella sua completezza (procedura separata, in corso).

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25 - 33 LST:

- Piano di indirizzo  
Il 28.10.2021 il piano di indirizzo è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT)
- Esame preliminare (art. 25 LST)  
In data 10 marzo 2022, il DT ha accolto positivamente la proposta pianificatoria, formulando un preavviso favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare l'esattezza formale e il contenuto della proposta pianificatoria.  
Le considerazioni dettagliate del DT e le relative considerazioni e decisioni del Municipio sono riassunte nel rapporto di pianificazione.
- Informazione alla popolazione (art. 26 LST), secondo le modalità previste dalla legge (art. 6 RLST)  
L'informazione e la partecipazione pubblica hanno avuto luogo con il deposito degli atti di varianti di PR e dell'esame preliminare per il periodo di un mese, dal 7 maggio al 9 giugno 2023, durante il quale sono state inoltrate 2 corrispondenze (di cui una da parte di RSI).  
Le osservazioni e le relative considerazioni e decisioni del Municipio sono riassunte nel rapporto di pianificazione.
- Adozione  
Con il presente messaggio municipale si chiede al Consiglio comunale l'adozione della variante di Piano regolatore (adozione dei geodati tramite il portale cantonale di pubblicazione), che in seguito verrà pubblicata dapprima ai sensi della LOC e successivamente ai sensi dell'art. 27 LST;
- Approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).



## Identificazione del comparto

Il comparto di studio, attraversato da via Cureglia, è situato all'estremità sud-ovest del territorio comunale e può essere così suddiviso:

- **a nord di via Cureglia:** al mappale 296 RFD, che copre una superficie complessiva di circa 38'700 m<sup>2</sup>, si trovano gli edifici della RSI. All'interno di questo comparto sono presenti quattro aree di parcheggio, oltre a un ampio spazio libero lungo via Cureglia.
- **a sud di via Cureglia:** si trova il posteggio principale della RSI (posteggio privato ad uso pubblico), che dispone di circa 300 posti auto in superficie.

## Obiettivi della variante di PR

Recentemente il Comune di Comano, conformemente ai disposti della scheda R6 del Piano direttore cantonale, si è dotato del Programma d'azione comunale (PAC), ovvero di uno studio di base ai sensi dell'art. 18 LST che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

La presente variante, così come altre che potranno seguire, si configura come un tassello dell'attuazione della strategia di sviluppo territoriale individuata nel PAC, in particolare:

- Nuova connessione di mobilità lenta: si propone di valutare una nuova connessione tra stabili RSI e posteggio. Il comparto RSI dev'essere rivisto anche in una logica di integrazione maggiore con il territorio circostante creando sinergie con l'esterno, le quali possono tradursi ad esempio in un nuovo percorso pedonale che colleghi direttamente la vicina area residenziale alla fermata del Bus su via Cureglia.
- Fruibilità degli spazi: in complemento a quanto sovraesposto, l'obiettivo di una futura fruibilità pubblica del "parco RSI".
- Posteggio RSI: idealmente si rileva l'interesse che – a lungo termine – l'attuale posteggio possa essere sostituito con un autosilo entro il perimetro degli edifici RSI o, alternativamente, tramite un autosilo interrato nel comparto dell'attuale posteggio a cielo aperto. Nel PAC, consapevoli delle difficoltà e problematiche legate a questo indirizzo a lungo termine, si riconosce che i posteggi potrebbero essere mantenuti fuori terra e si potrebbe immaginare di completare l'alberatura in modo tale da creare un "rettangolo" alberato preciso.
- Ecocentro: per sanare la situazione attuale, ritenuta non soddisfacente, il PAC indica l'obiettivo di una rilocalizzazione della struttura provvisoria. In particolare, si propone l'integrazione dell'ecocentro nell'area attualmente utilizzata per il posteggio RSI.

La presente variante di PR è in linea con questi obiettivi strategici e, laddove fattibile, traduce e vincola tali indirizzi a livello pianificatorio. Gli obiettivi perseguiti con la presente variante di PR possono essere così riassunti:

- adattare il dispositivo normativo della zona speciale (RSI) per permettere e inquadrare lo sviluppo edilizio del comparto RSI (vedi cap. 5.2 del rapporto di pianificazione). Definizione dei parametri edificatori coerenti con la situazione attuale e volti a conferire alla RSI il margine di manovra necessario per la propria evoluzione (possibilità di mantenere lo stabile Mensa e relativa riserva per sviluppi futuri a medio-lungo termine).



- creare i presupposti per promuovere l'integrazione del comparto all'interno del territorio comunale, in particolare (vedi cap. 5.3 del rapporto di pianificazione):
  - riservando una superficie sistemata a parco e fruibile al pubblico all'interno del comparto (superficie unitaria minima di 800 m<sup>2</sup> per realizzare un'area di svago attrezzata pubblicamente fruibile da via Centro TV);
  - prevedendo un collegamento di mobilità lenta all'interno del comparto per permettere la connessione tra via Cureglia e via Centro TV.
- confermare dal profilo pianificatorio la piazza di giro di bus a prossimità dell'accesso RSI (codifica della situazione attuale)
- riservare lo spazio necessario alla realizzazione dell'ecocentro intercomunale (Comano, Cureglia) quale soluzione definitiva all'attuale ecocentro il cui carattere è provvisorio (cap. 5.4 rapporto di pianificazione e relativo approfondimento sottostante)

## **Ecocentro intercomunale**

Il Municipio ha valutato diverse ubicazioni all'interno del territorio comunale, con l'obiettivo di identificare quella più soddisfacente dal punto di vista territoriale nel rispetto di una corretta ponderazione degli interessi, perseguendo i seguenti principi pianificatori sanciti dalla LPT:

- ridurre al minimo gli impatti ambientali, sulle basi naturali della vita e sul paesaggio (art. 1 e 3);
- gestire in modo parsimonioso il suolo (art. 15);
- ripartire razionalmente i luoghi destinati all'abitazione e al lavoro, preservando i luoghi destinati all'abitazione da immissioni nocive (art. 1 e 3).

La scelta d'ubicazione del futuro ecocentro intercomunale è valutata secondo diversi criteri spaziali. In particolare, questa infrastruttura dev'essere ubicata:

- in posizione centrale rispetto al tessuto insediativo dei due comuni (Comano e Cureglia), al fine di ridurre al minimo gli spostamenti veicolari interni;
- in posizione esterna alle zone residenziali, ma facilmente raggiungibile dalla popolazione (preferibilmente lungo un'asse stradale di collegamento tra i due comuni);
- in un comparto non sensibile dal punto di vista ambientale e/o paesaggistico, al fine di ridurre al minimo gli effetti negativi sul bosco e sull'agricoltura.

Dopo le valutazioni fatte, si ritiene che l'attuale posteggio privato ad uso pubblico a sud di via Cureglia sia l'unica e migliore ubicazione per accogliere l'ecocentro intercomunale. Questa infrastruttura pubblica può essere realizzata unicamente nel luogo qui identificato.

In sede d'esame preliminare, il DT ha condiviso l'ubicazione del nuovo ecocentro intercomunale, ma ha sollevato alcuni dubbi in merito all'area per gli scarti vegetali e ha chiesto al Comune di completare gli atti della variante di PR allestendo una perizia olfattiva che valuti e dimostri l'idoneità dell'ubicazione, con e senza la presenza dell'area per gli scarti vegetali, e verificando la corretta accessibilità e le manovre di carico/scarico dei camion.

Il Comune ha ottemperato a queste richieste del DT e ha allestito i seguenti documenti che accompagnano la presente variante di PR (allegati al rapporto di pianificazione):

- Progetto di massima del nuovo ecocentro, con il quale sono stati verificati il dimensionamento, la possibile configurazione spaziale, l'accesso alla struttura dalla strada d'accesso al posteggio RSI, pista di accesso all'ecocentro, la sicurezza e le opere di cinta;



- Perizia olfattiva dell'ecocentro, che ha confermato il rispetto di tutti i valori definiti dalle leggi ambientali in materia.

La variante di PR dell'ecocentro, oltre a tenere conto dei risultati scaturiti da questi due studi specifici, interessa inoltre le seguenti tematiche:

- **Posteggi**  
La realizzazione dell'ecocentro presuppone la soppressione di 32 stalli ma, attraverso la ricomposizione particellare (modifica del confine) e l'ottimizzazione delle geometrie (mappali 1093 e 268 RFD), è possibile creare 26 nuovi stalli.  
In sintesi, il nuovo ecocentro, comporta la perdita di soli 6 stalli (su oltre 300 disponibili esistenti).  
Tale eventuale perdita teorica potrà comunque essere compensata attraverso ulteriori ottimizzazioni della sistemazione e demarcazione degli stalli attuali.
- **Zona agricola**  
La necessità di riservare delle superfici adeguate all'ecocentro, unita al bisogno di garantire la funzionalità del posteggio, implica la perdita di 560 m<sup>2</sup> di superficie agricola, di cui:
  - 499 m<sup>2</sup> per permettere la realizzazione dell'ecocentro intercomunale (si tratta di un'area che, per dimensioni e ubicazione, presenta qualità agricole ridotte),
  - 61 m<sup>2</sup> per permettere, grazie alla succitata modifica della geometria della zona edificabile, l'ottimizzazione dei posteggi (creazione di 26 stalli).

Con la ricomposizione particellare ai sensi dell'art 77 LST è possibile restituire all'agricoltura una superficie di 31 m<sup>2</sup> (compensazione reale), che viene integrata al mappale 268 RFD. In sintesi, dopo ricomposizione particellare, la perdita di superfici agricole ammonta a 529 m<sup>2</sup>. Le modalità di compenso agricolo sono definite al cap. 6.6 del rapporto di pianificazione.

## **Compensazione agricola**

La presente variante di PR prevede una sottrazione di territorio agricolo (mappale 268 RFD), dovuta a:

- l'introduzione del nuovo vincolo AP 2.17 Ecocentro intercomunale;
- l'adeguamento puntuale del posteggio a sud di via Cureglia;

ma anche una restituzione parziale di superficie agricola legata all'adeguamento del posteggio. Dal bilancio delle superfici agricole interessate risulta una **sottrazione complessiva di superficie agricola pari a 529 m<sup>2</sup>**.

La verifica delle modalità compensazione per la perdita di territorio agricolo è stata oggetto di un incarto separato (febbraio 2024) con il quale è stato richiesto il previsto vincolato al Consiglio di Stato.

Con risoluzione n. 445 del 29 gennaio 2025, il Consiglio di Stato ha formulato il proprio preavviso vincolante confermando che "non è dovuto alcun contributo pecuniario sostitutivo relativo alla variante del PR "comparto RSI e Posteggio via Campagna" del Comune di Comano". È infatti riconosciuto il compenso reale legato alla variante PR relativa alla Casa Anziani.

Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto formulato nel documento “Verifica della compensazione agricola” (febbraio 2024) e la relativa decisione del CdS (n. 445 del 29 gennaio 2025) entrambi allegati al rapporto di pianificazione.

### **Opere e costi generati dalla variante**

I costi per la riorganizzazione del comparto RSI, inclusa la realizzazione del collegamento pedonale e dell'area di svago, sono a carico della RSI stessa.

I costi legati alla realizzazione dell'ecocentro sono invece a carico del Comune. Sarà oggetto di successive discussioni la possibilità di prevedere un finanziamento condiviso con Cureglia (aspetto da approfondire nelle successive fasi di progettazione).

Questi aspetti sono dettagliati nel programma di realizzazione contenuto nel rapporto di pianificazione.

### **Conclusione**

Il presente documento espone e fornisce motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta.

Quest'ultima è volta a:

- Definire le modalità di sviluppo del comparto della RSI, in modo da rispondere ai bisogni futuri e da permetterne una migliore integrazione all'interno del territorio comunale, sia in termini di fruibilità che di connessioni di mobilità lenta.
- Consentire la realizzazione di un nuovo ecocentro intercomunale, in sostituzione della struttura provvisoria esistente a sud di via Cureglia in zona Campagna, parzialmente ubicata in zona agricola.

Per tutti gli aspetti tecnici della variante si rimanda al corposo rapporto di pianificazione di Planidea SA, allegato.

Il Municipio e il pianificatore incaricato rimangono a disposizione delle Commissioni per eventuali complementi di informazione.



**Il municipio, in considerazione di quanto esposto, vi invita a voler**

## **RISOLVERE**

- a. È adottata la Variante di Piano regolatore - Comparto RSI e posteggio Campagna, con la relativa verifica di compensazione agricola;
- b. Sono adottati i seguenti atti di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo:  
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=rsi25&idOggettoVariante=ch083ch5059100000&idPubblicazione=1>
- Geodati e dati digitali di variante di PR
    - Modifica piani settoriali
      - piano delle zone
      - piano delle AP-EP
      - piano del traffico
      - piano del paesaggio
    - Modifica disposti normativi NAPR
      - modifica art. 17 "Distanza verso l'area pubblica" (cpv. b)
      - riformulazione completa art. 55 rinominato "Zona per la produzione di servizi ZPS-RSI"
      - nuovo art. 58 tris "Percorsi pedonali e ciclabili"
      - aggiunta art. 62 cpv. 7
  - **Rapporto di pianificazione** (marzo 2025), con relativi allegati tra cui figura Rapporto per la richiesta preavviso vincolante (febbraio 2023)  
Preavviso vincolante del Consiglio di Stato (RG 445 del 19.01.2025)
- c. Gli atti della variante di Piano regolatore sono adottati nel loro complesso.
- d. Il Municipio è autorizzato a procedere al completamento della procedura conformemente alle vigenti normative. È ordinata, scaduti i termini di ricorso e referendum a norma di legge, la pubblicazione delle modifiche del Piano Regolatore secondo i disposti della LST.

Con osservanza.

**Per il municipio di Comano:**

Il sindaco:

Il segretario:

Francesco Moghini

Stefano Chiesa

### **RM 05.05.2025**

Trasmesso per esame e rapporto alla commissione di Piano regolatore.

Per l'approvazione di questo MM è necessaria la maggioranza prevista all'art. 61 LOC.