



VARIANTE DI PIANO REGOLATORE: ADEGUAMENTO ALLA LST E INTE- GRAZIONE DI VARIANTI PUNTUALI

Messaggio municipale n° 429

2024/2028

Signora presidente,
Signore consigliere e signori consiglieri,

sottoponiamo con il presente messaggio la richiesta di approvazione della variante di PR - Adeguamento PR alla LST (Legge sullo sviluppo territoriale) e integrazione di varianti puntuali in vigore (Zona di espansione del nucleo; Zona di protezione delle acque di superficie; Territorio senza destinazione specifica; Adeguamento tracciato via S. Bernardo; Rete stradale e mobilità lenta).

INTRODUZIONE

a. Premessa

Il Comune di Comano è dotato di un Piano regolatore (PR) approvato dal Consiglio di Stato con R.G. 4368 del 6 agosto 1986 a cui hanno fatto seguito diverse varianti di PR puntuali nel corso degli anni, fra cui si segnalano le seguenti approvazioni:

- 15.02.1989, 31.05.1994 e 25.11.1998: varianti puntuali;
- 01.12.1994: modifica al Piano delle zone (fm n 1153);
- 23.08.2004: modifiche puntuali che interessano Via Pongiana;
- 22.04.2009: varianti di PR puntuali;
- 14.04.2010: variante di PR inerente alla strada di servizio in località Triangio;
- 02.08.2023: variante di PR "Nuovo centro scolastico Tavesio";
- 06.09.2023: variante di PR "Casa Anziani";
- 26.02.2025: variante di PR "Nuovo serbatoio acqua potabile San Bernardo";
- 06.05.2026: variante di PR "zona AP 2.18 - Impianto di telefonia mobile";
- 06.05.2026: variante di PR "Disciplinamento degli impianti di telefonia mobile".

In tempi più recenti il Municipio di Comano ha promosso altre varianti di PR, la cui procedura di approvazione non si è ancora conclusa. Si tratta di:

- la variante di PR "Comparto RSI e posteggio Campagna", adottata dal CC nella seduta del 29.09.2025 e pubblicata dal 02.03 al 15.04.2026. Attualmente è in corso l'approvazione da parte del Consiglio di Stato;
- la variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta". Questa variante è stata oggetto di esame preliminare cantonale il 31.07.2025 e di successiva informazione e partecipazione pubblica dal 18.11 al 17.12.2025, ma non è ancora stata adottata dal CC.

Il territorio di Comano è inoltre interessato da due piani regolatori particolareggiati in vigore:

- il PRP Priminzino, che è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. N. 1728 del 10.04.2001, a cui hanno fatto seguito delle varianti puntuali di PRP, approvate dal Consiglio di Stato il 20.05.2003 e il 22.04.2009;
- il PRP dei nuclei storici Tera d'Sott e Tera d'Sura, che è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. N. 6575 del 18.12.2024, unitamente a una serie di varianti di PR conseguenti al PRP.

Negli atti della presente variante di PR, che risponde all'obbligo di legge di adeguare il PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), sono integrati tutti questi documenti, in modo che alla conclusione di questa procedura il Municipio disporrà di un unico strumento pianificatorio (piani grafici e disposti normativi) completo, aggiornato e conforme alla LST.

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).

Con la presente variante di PR si procede all'adeguamento di tutti i citati atti di PR e PRP alla struttura stabilita dalla LST.

Dal profilo procedurale questo incarto segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST.

b. Obiettivi e contenuti della variante di PR

La LST impone una serie di adattamenti su forma e contenuto degli atti di PR, volti a:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da poter produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume il precedente piano del traffico;
- allestire il programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario;
- allestire il regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali Norme di attuazione, secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

Il PR in vigore di Comano, così come il PRP Priminzino e le varianti di PR in fase d'approvazione, è allestito secondo la Lalpt, mentre solo il più recente PRP dei nuclei storici è già stato elaborato secondo la struttura LST.



Il Municipio di Comano ha promosso la presente variante di PR (con procedura ordinaria) per adeguare il proprio PR alla forma e al contenuto stabiliti dalla LST. In particolare, la presente variante di PR comprende l'allestimento:

- dei geodati digitali di PR, in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone (in sostituzione dei precedenti piani delle zone, del paesaggio e AP-CP);
 - piano dell'urbanizzazione (in sostituzione del precedente piano del traffico);
- del regolamento edilizio (in sostituzione delle precedenti "Norme di attuazione");
- del programma di realizzazione, che riassume i costi generati dalla presente variante di PR;
- del programma di urbanizzazione, in relazione agli elementi oggetto della variante di PR.

Con la presente variante di PR vengono quindi integrati in unico documento:

- gli atti di PR in vigore, comprensivi di tutte le varianti di PR già approvate dal Consiglio di Stato;
- gli atti del PRP Priminzino in vigore;
- gli atti del PRP dei Nuclei storici in vigore;
- gli atti delle varianti di PR già adottate dal CC e pubblicate, ma non ancora approvate dal CdS;
- gli atti della variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta", non ancora adottata dal CC.

Inoltre, in aggiunta a quanto illustrato per la metodologia di adeguamento del PR alla LST, il Municipio ha colto l'occasione per integrare in questa procedura alcune modifiche puntuali di PR, comunque volte al rispetto delle leggi superiori (LPT, LST) e all'aggiornamento allo stato attuale, che riguardano:

- la zona di espansione del nucleo, EN;
- la zona di protezione delle acque di superficie (in relazione alla definizione degli spazi riservati ai corsi d'acqua);
- il territorio senza destinazione specifica;
- l'adeguamento del tracciato di via S. Bernardo.

I contenuti di queste quattro varianti puntuali, unitamente alla variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta", sono illustrati al cap. 5 del rapporto di pianificazione allegato.

c. Metodologia di lavoro

L'adeguamento del PR alla LST rappresenta un adeguamento di carattere formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti (come potrebbe essere nel caso di una revisione di PR).

Ciò significa che non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi, ma ci si limita ad assegnare loro la nuova nomenclatura prevista dalla LST e ad aggiornare le disposizioni secondo una struttura-tipo definita nelle linee guida cantonali e con eventuali adeguamenti necessari a garantire la coerenza con leggi di ordine superiore.

Nonostante il carattere principalmente formale dell'adeguamento alla LST, quest'ultimo inevitabilmente comporta alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli in vigore (formato Lalpt) e i nuovi vincoli di PR (formato LST) e garantire la coerenza e la compatibilità fra le informazioni



grafiche (geodati) e le disposizioni normative del Regolamento edilizio, entrambi allestiti in conformità alle linee guida cantonali.

Questi adeguamenti riguardano in particolare:

- la mappa catastale: laddove si sono riscontrate differenze minime riconducibili ad un semplice cambiamento della mappa catastale, i vincoli di PR sono stati adeguati di conseguenza;
- la nomenclatura di PR e la grafica dei piani, ad esempio:
 - i colori e i simboli utilizzati sui piani spesso sono diversi rispetto a quelli nei piani in vigore, anche se si tratta degli stessi oggetti. Si tratta di modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi rispetto al PR in vigore in formato Lalpt, ma che sono richiesti dall'adeguamento alla LST e dalla necessità di mantenere i piani ben leggibili;
 - per diversi vincoli è stata inserita una nuova numerazione (BCC, BCL, perimetri di rispetto...) come richiesto dalle linee guida cantonali RE;
 - in molti casi sono stati modificati i termini degli elementi di PR, per tenere conto della LST e della coerenza fra norme (nuovo RE) e piani;
- l'inserimento di elementi legati a nuove esigenze grafiche o giuridiche, come il limite accertato del bosco;
- la risoluzione di vuoti o insicurezze giuridiche presenti nel PR in vigore, nonché di incongruenze fra i piani in vigore.

In conclusione, per quanto riguarda l'adeguamento del PR alla LST (modifiche essenzialmente di carattere formale), si precisa che possono essere oggetto di ricorso unicamente:

- le varianti "di contenuto" illustrate nel presente rapporto di pianificazione;
- le eventuali differenze sostanziali non giustificate rispetto ai piani in vigore, che il cittadino dovesse individuare nei nuovi piani in formato LST. In questo caso il ricorrente dovrà dimostrare che il ricorso non riguarda la forma del PR, ma il contenuto dei piani o del regolamento edilizio.

Inoltre, è evidentemente possibile inoltrare ricorso contro le altre varianti puntuali di PR non ancora adottate dal CC, ossia:

- la variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta";
- le modifiche puntuali aggiuntive (zona di espansione del nucleo, zone di protezione delle acque di superficie, territorio senza destinazione specifica).

In questi casi, le motivazioni e i contenuti degli elementi oggetto di modifica rispetto al PR in vigore sono descritti in modo dettagliato al cap. 4 del rapporto di pianificazione allegato.

d. Esame preliminare e informazione pubblica

1. Adeguamento PR a LST

Esame preliminare cantonale

Con esame preliminare del 4 giugno 2025 il DT ha condiviso e preavvisato favorevolmente il piano di indirizzo della variante di adeguamento del PR alla LST (aprile 2023), formulando alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a adattare le disposizioni di PR alle nuove disposizioni di ordine



superiore. Al Municipio è data facoltà di riprendere le suggestioni formulate con l'esame preliminare, come pure di adattare il PR su alcuni temi puntuali in base alle informazioni evidenziate.

Le considerazioni dettagliate del DT e le relative decisioni del Municipio sono riassunte nell'allegato 3A (allegato).

Informazione e partecipazione pubblica

L'informazione e la partecipazione pubblica ha avuto luogo con il deposito pubblico degli atti di varianti di PR e dell'esame preliminare dal 27 marzo all'11 maggio 2026, periodo durante il quale sono state inoltrate 10 osservazioni da parte di privati.

Le osservazioni dei privati e le relative decisioni del Municipio sono riassunte nell'allegato 3B (allegato).

2. Variante di PR "Adeguamento della rete stradale e della mobilità lenta"

Esame preliminare cantonale

Con esame preliminare del 12 maggio 2024 il DT ha formulato un preavviso sostanzialmente positivo sul piano di indirizzo della variante di PR (dicembre 2023), circostanziato da due puntuali suggerimenti di valutazione, finalizzati a migliorare il contenuto della proposta pianificatoria.

Le considerazioni dettagliate del DT e le relative decisioni del Municipio sono riassunte nell'allegato 4A (allegato).

Informazione e partecipazione pubblica

L'informazione e la partecipazione pubblica ha avuto luogo con il deposito pubblico degli atti di variante di PR e dell'esame preliminare dal 18 novembre al 17 dicembre 2025, periodo durante il quale sono pervenute 7 osservazioni da parte di privati.

Le osservazioni dei privati e le relative considerazioni e decisioni del Municipio sono riassunte nell'allegato 4B (allegato).

3. Aggiornamento atti PR

Le decisioni del Municipio di Comano sull'esame preliminare cantonale e sulle osservazioni dei privati sono state ulteriormente verificate in fase di aggiornamento definitivo degli atti, per garantire la coerenza complessiva degli atti di PR, e le modifiche apportate sono illustrate nei singoli capitoli di pertinenza (allegato).

PR IN VIGORE

La struttura di base del PR e PRP in vigore è la seguente, su cui si innestano le varianti di PR citate in precedenza:

Tabella 1 Riassunto dei documenti di PR e PRP in vigore

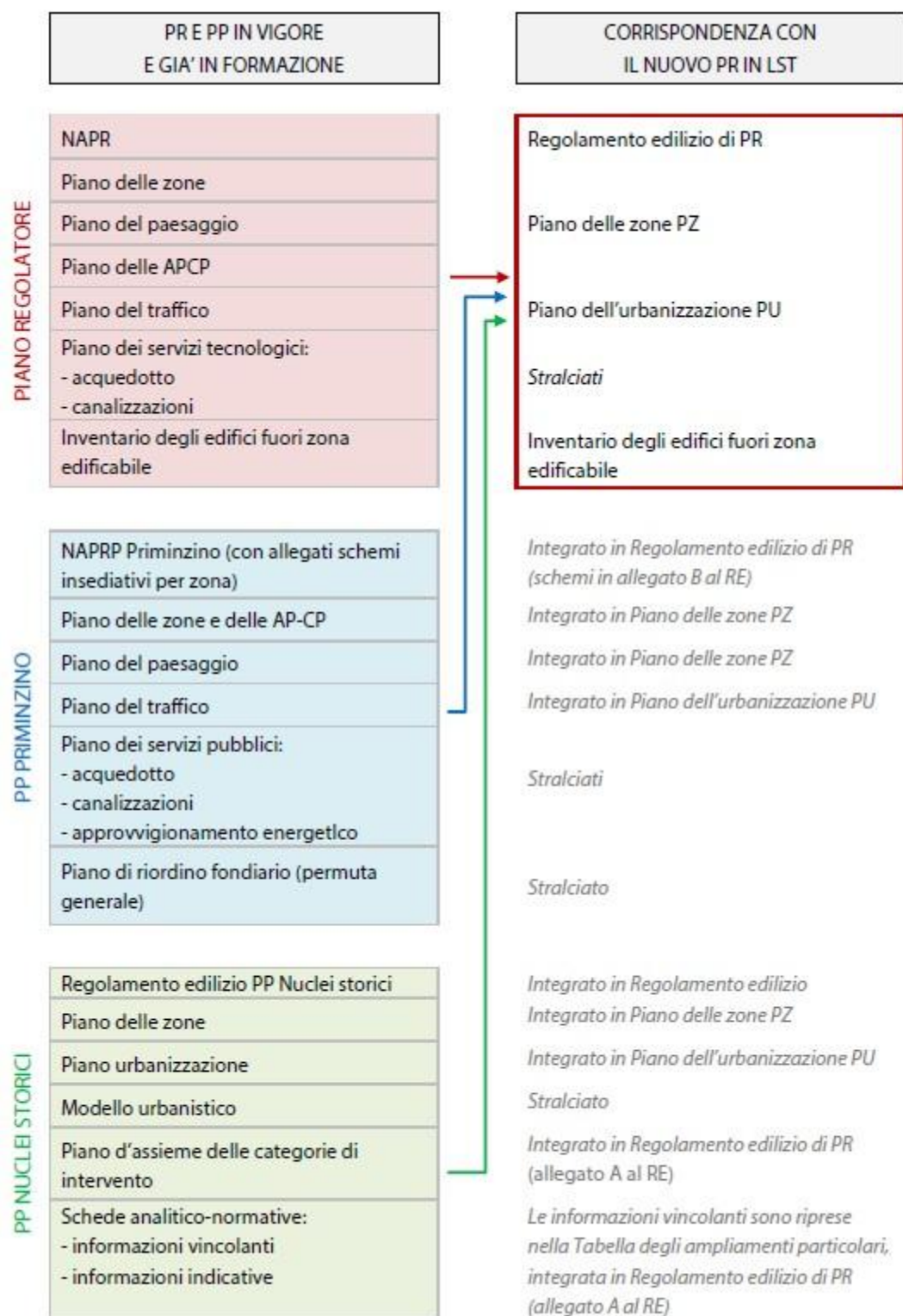
	PR <i>(Ris. 4368 del 06.08.1986 e successive varianti)</i>	PRP Priminzino <i>(Ris. 1728 del 10.04.2001 e successive varianti)</i>	PRP Nuclei storici <i>(Ris. 6575 del 18.12.2024)</i>
Norme	NAPR	NAPRP - Priminzino	REPRP – Nuclei storici
Piani	Piano delle zone Piano del paesaggio Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico Piano del traffico <i>Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili</i>	Piano delle zone Piano del paesaggio/ambiente Piano del traffico	Piano delle zone Piano dell'urbanizzazione Piano d'assieme delle categorie di intervento Programma di urbanizzazione
Atti indicativi	Rapporto di pianificazione e analisi finanziaria Piano dei servizi tecnologici – acquedotto Piano dei servizi tecnologici – canalizzazioni	Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione Piano di riordino fondiario (permuta generale) Piano dei servizi pubblici – acquedotto Piano dei servizi pubblici – canalizzazioni Piano dei servizi pubblici – approvvigionamento energetico	Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione Modello urbanistico Schede analitico-normative (di carattere prevalentemente indicativo)

In generale, tutti i contenuti dei piani particolareggiati di Priminzino e dei nuclei storici sono confluiti e integrati negli atti del PR secondo LST, sia dal profilo grafico (piano delle zone e dell'urbanizzazione) sia dal profilo normativo (regolamento edilizio con relativi allegati grafici).

Questa scelta permetterà al Comune di Comano di disporre, al termine della presente procedura, di un unico strumento pianificatorio completo, aggiornato e conforme alla LST.



Tabella 2 *Corrispondenza generale tra gli atti di PR e di PP in vigore (o già in formazione secondo altre procedure) e i nuovi atti di PR e PP secondo LST*



Per maggiori dettagli sull'integrazione degli atti dei piani particolareggiati Priminzino e Nuclei storici si richiama il cap. 4 del rapporto di pianificazione allegato.



ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST

a. Piano delle zone

Nel nuovo piano delle zone confluiscono le informazioni dei seguenti documenti:

- PR in vigore: piano delle zone, del paesaggio e delle AP-CP;
- PP Priminzino in vigore: piano delle zone, del paesaggio/ambiente e delle AP-CP;
- PP dei Nuclei storici in vigore: piano delle zone;

nonché le informazioni dei piani delle zone e AP-CP che scaturiscono dalle procedure pianificatorie in corso, segnatamente:

- la variante di PR “Comparto RSI e Posteggio Campagna”, adottata dal Consiglio comunale ma non ancora approvata dal Consiglio di Stato;
- la variante di PR “Adeguamento rete stradale e mobilità lenta”, che deve essere adottata dal CC nell’ambito della presente procedura.

Nel rapporto di pianificazione allegato, è illustrata (in forma tabellare) la struttura del nuovo piano delle zone PZ, con:

- la corrispondenza fra le denominazioni in vigore secondo Lalpt e le nuove denominazioni secondo LST;
- un riassunto delle modifiche formali apportate con l’adeguamento del PR alla LST.

b. Piano di urbanizzazione

Secondo l’art. 28 LST, il Piano dell’urbanizzazione stabilisce la rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali e ciclabili, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione, alberature).

Nel nuovo piano dell’urbanizzazione confluiscono le informazioni dei seguenti documenti:

- PR in vigore: piano del traffico;
- PP Priminzino in vigore: piano del traffico;
- PP dei Nuclei storici in vigore: piano dell’urbanizzazione;

nonché le informazioni del piano del traffico contenute nelle procedure pianificatorie in corso, segnatamente:

- la variante di PR “Comparto RSI e Posteggio Campagna”, adottata dal Consiglio comunale, ma non ancora approvata dal Consiglio di Stato;
- la variante di PR “Adeguamento rete stradale e mobilità lenta”, che deve essere adottata dal CC nell’ambito della presente procedura.

Come avvenuto per il Piano delle zone, anche in questo caso gli elementi di PR sono stati aggiornati in modo coerente con il nuovo Regolamento edilizio e sono state necessarie alcune scelte per garantire la coerenza dei vincoli di PR con la LST e con la struttura della banca dati cantonale, nonché con le linee guida cantonali.



La gerarchia stradale è stata aggiornata tenendo conto di quanto indicato nella scheda R/M3 del Piano direttore cantonale. I calibri stradali definiti dal PR in vigore sono stati di principio confermati, fatta eccezione delle tratte stradali/pedonali modificate con la variante di PR “Adeguamento rete stradale e mobilità lenta” integrata al presente incarto. I calibri stradali indicativi sono illustrati in Allegato 2 del rapporto di pianificazione allegato.

Nel rapporto di pianificazione allegato è illustrata (in forma tabellare) la struttura del nuovo piano dell'urbanizzazione PU, con un riassunto delle modifiche formali di adeguamento del PR alla LST.

c. Programma di urbanizzazione

Il programma di urbanizzazione è un nuovo strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv.2 e 22 LST.

Lo scopo del Programma di urbanizzazione, il cui allestimento avviene sulla base del Piano di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che tutti i fondi inseriti in zona edificabile siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Per l'allestimento del Programma di urbanizzazione bisogna tenere conto della specifica linea guida “Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione” emanata dal DT nel dicembre 2014, ossia:

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti in ragione, ad esempio, di una modifica della destinazione d'uso della zona;
- nel PRU non devono essere elencate tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel programma di realizzazione contenuto nel rapporto di pianificazione.

Per quanto concerne la presente procedura si osserva che:

- secondo il Compendio dello stato di urbanizzazione allestito nell'ambito delle verifiche del dimensionamento del PR, il territorio edificabile in vigore risulta completamente urbanizzato, ossia tutti i fondi risultano equipaggiati e senza problemi;
- l'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche dei contenuti delle zone in vigore; quindi, anche il compendio dello stato dell'urbanizzazione rimane invariato;
- le varianti di PR integrate nella presente procedura (vedi cap. 5) riguardano modifiche puntuali, che non modificano i dati del compendio dello stato dell'urbanizzazione. In particolare, esse riguardano fondi già urbanizzati, che non necessitano la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere esistenti per consentirne l'edificabilità.

Pertanto, dal profilo del PR in vigore non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.



d. Regolamento edilizio

Il nuovo regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore ed è elaborato tenendo conto dei contenuti della Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (DT - dicembre 2014), che presenta una formulazione standard degli articoli che ogni Comune è tenuto a riprendere nel proprio PR, riservati gli opportuni adeguamenti per le proprie particolarità territoriali.

In linea di principio l'adeguamento del PR alla LST è una modifica di carattere formale, che non prevede modifiche ai contenuti specifici delle disposizioni normative e ai parametri edificatori rispetto al PR in vigore, fatta eccezione di:

- quei casi che richiedono un adeguamento alle leggi di ordine superiore (si tratta soprattutto di quei piani regolatori che sono in vigore da tanti anni), ad esempio alle disposizioni della LST;
- quei casi puntuali per i quali il Municipio ha ritenuto opportuno modificare l'impianto pianificatorio (varianti di contenuto).

Il processo di adeguamento delle NAPR in vigore alla LST comporta una riorganizzazione generale dell'apparato normativo e l'unico modo per cogliere in modo completo le modifiche apportate rispetto alle NAPR in vigore è quello di confrontare il testo del nuovo Regolamento edilizio con quello delle NAPR in vigore. Si tratta di un passaggio delicato, ma necessario per legge e che consente di traghettare il vecchio PR nel nuovo quadro normativo di riferimento, costituito appunto dalla LST.

Fra le principali operazioni effettuate per giungere al nuovo Regolamento edilizio si segnalano:

- la riorganizzazione e la rinumerazione degli articoli rispetto alle NAPR in vigore. Nelle note a piè di pagina del Commentario al regolamento edilizio è indicata la corrispondenza fra le principali disposizioni delle NAPR e del RE;
- gli adeguamenti formali rispetto al PR in vigore in formato Lalpt (nomenclatura, formulazione, ...) ed alcune modifiche o integrazioni di concetti precedentemente non previsti o previsti in modo differente. Nelle note a piè di pagina tali modifiche ed adeguamenti sono indicate nella maggior parte dei casi;
- alcuni adeguamenti delle stesse linee guida RE, giustificate da aggiornamenti normativi o di giurisprudenza successivi all'elaborazione di tali linee guida e dalle NAPR attualmente in vigore. Questi adeguamenti sono stati segnalati nelle note a piè di pagina solo quando ritenuti di notevole importanza e portata.

Per quanto riguarda le modalità di integrazione delle norme di PP Priminizino e dei Nuclei storici nel Regolamento edilizio di PR si richiama quanto illustrato ai cap. 4.2.3 e 4.3.3 del rapporto di pianificazione allegato.

Per quanto riguarda infine le modifiche normative legate alle varianti puntuali di PR, esse sono già trattate negli specifici capitoli di queste varianti (cfr. cap. 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4).

Il rapporto di pianificazione e le indicazioni contenute nelle note a piè di pagina del Commentario al Regolamento edilizio costituiscono una guida per la comprensione delle modifiche apportate rispetto al PR in vigore.

VARIANTI PUNTUALI DI PR

a. Zona di espansione del nucleo

Premessa

Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST, il Municipio intende adattare la situazione pianificatoria dei mappali 363 e 1172 RFD allo stato di fatto attuale.

Secondo il PR in vigore, questi due fondi e il mappale 360 RFD fanno parte della zona per attrezzature e edifici pubblici *Scuola elementare località Prospò25*.

Nell'ambito della variante di PR *Centro scolastico Tavesio*, approvata dal CdS il 02.08.2023, il Municipio aveva segnalato la necessità di realizzare, a breve termine, una scuola provvisoria per consentire il risanamento delle scuole elementari esistenti. A tal fine era stato indicato il mappale 360 RFD quale area idonea per l'insediamento della struttura provvisoria, in quanto già vincolato a tale scopo dal PR vigente, unitamente ai mappali 363 e 1172 RFD.

In particolare, il mappale 360 RFD (2'262 m2) è un fondo di proprietà comunale libero da costruzioni, mentre i mappali 363 e 1172 RFD (214 m2 e 226 m2) sono fondi privati già ampiamente edificati.

Piani settoriali e aspetti normativi

Alla luce delle verifiche effettuate dal Municipio, è risultato che il mappale 360 RFD dispone dello spazio sufficiente per la realizzazione della scuola provvisoria.

Per questo motivo, si è ritenuto che i mappali 363 e 1172 RFD possano essere svincolati dalla destinazione di interesse pubblico, anche prima che la scuola provvisoria venga realizzata²⁶. Si tratta di un adeguamento puntuale del PR, giustificato dal fatto che la loro inclusione nella zona di interesse pubblico non risulta più necessaria per rispondere agli obiettivi comunali di interesse pubblico.

Considerato che entrambi i fondi sono già edificati con edifici residenziali, si ritiene opportuno e giustificato attribuire i mappali 363 e 1172 RFD alla limitrofa **zona di espansione del nucleo EN** (mappale 1317 RFD), consentendo così di formalizzare e rendere coerente lo stato di fatto esistente.

Si segnala del resto che nel primo PR questi due fondi erano già inclusi nella zona EN e la loro attribuzione alla zona per scopi pubblici è avvenuta mediante variante di PR adottata dal Consiglio di Stato il 25.11.1998, quando entrambi i fondi erano già stati edificati con le costruzioni esistenti. Con la presente variante di PR si ripristina dunque lo stato di diritto antecedente (stralcio di un vincolo d'interesse pubblico mai realizzato e non più giustificato).

b. Zona di protezione delle acque di superficie

Premessa

Gli spazi riservati alle acque devono essere introdotti nei piani di utilizzazione, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 36a cpv. 3 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), e devono essere definiti in conformità all'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), segnatamente con le modifiche degli artt. 41a e 41b OPAC, entrate in vigore il 04.05.2011.



L'attuale PR in vigore di Comano non comprende ancora le indicazioni degli spazi riservati alle acque. Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, il Municipio ha pertanto colto l'occasione per approfondire l'analisi di tutti i riali presenti sul territorio comunale e determinare gli spazi riservati alle acque conformemente alla LPAc e all'OPAc, sfociati successivamente nelle corrispondenti zone di protezione delle acque di superficie introdotte a PR.

A tal fine, è stato elaborato lo studio specialistico *Determinazione dello spazio riservato alle acque* (cfr. fascicolo separato allegato), che ha consentito di verificare, sulla base delle disposizioni dell'art.41a OPAC²⁹ e delle indicazioni contenute nella relativa Linea guida cantonale³⁰, gli spazi necessari da riservare alle acque affinché sia garantita la tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque, e in alcuni casi della biodiversità.

I risultati scaturiti da questo studio, che è stato aggiornato tenendo conto delle osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare, sono stati ripresi nel presente incarto di variante di PR quali elementi vincolanti (vincoli grafici e disposti normativi).

La presente variante di PR comporta quindi le seguenti modifiche di contenuto del PR in vigore:

- Introduzione delle zone di protezione delle acque di superficie nel piano delle zone;
- Nuovo articolo che regola gli interventi all'interno di queste zone.

Piani settoriali e aspetti normativi

Sul Piano delle zone PZ sono indicati:

- Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale;
- I corsi d'acqua intubati (tracciato indicativo);
- le zone di protezione delle acque di superficie, che corrispondono agli spazi riservati alle acque definiti nello studio specifico allegato.

All'interno dello spazio riservato alle acque è vietata la costruzione di edifici ed impianti (anche sotterranei), sistemazioni del terreno (naturali od artificiali) e muri di cinta.

Nel caso in cui alcuni edifici esistenti si trovassero già all'interno di questo spazio riservato alle acque. Il loro mantenimento è assicurato, ma in caso di demolizione e ricostruzione o in caso di ampliamenti le distanze dai corsi d'acqua devono essere rispettate.

Per gli spazi riservati alle acque valgono le prescrizioni del nuovo art. "Zona di protezione delle acque di superficie", la cui formulazione è ripresa dalle Linee guida sul Regolamento edilizio, con gli adattamenti precisati nel rapporto di pianificazione allegato.

c. Territorio senza destinazione specifica

Premessa

Nell'ambito della procedura di adattamento alla LST, si è proceduto a verificare le superfici oggi prive di destinazione specifica, valutandone la possibile attribuzione al fine in una maggiore coerenza con l'azzonamento dei fondi circostanti e con una visione pianificatoria d'insieme dei comparti interessati.



Nel caso di Comano, buona parte delle aree senza destinazione specifica deriva dallo scorporo di zona forestale a seguito dell'arretramento del limite del bosco accertato rispetto a quanto originariamente indicato nel PR.

In linea di principio, la zona senza destinazione specifica (ZSDS) dovrebbe essere limitata ai casi in cui i terreni non si prestano ad alcuna utilizzazione (terreni improduttivi) oppure risultano prevalentemente edificati e non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.

Piani settoriali e aspetti normativi

La scelta della zona più idonea a cui assegnare le aree senza destinazione specifica si è basata sui seguenti criteri principali:

- i terreni senza destinazione specifica si trovano all'esterno della zona edificabile e sono attualmente disciplinati dagli artt. 24 e segg. LPT;
- si è fissato come obiettivo il mantenimento, laddove possibile, dello stato naturale delle aree naturali a confine con il bosco, privilegiando l'attribuzione alla zona degli spazi liberi;
- si è proceduto ad una valutazione complessiva delle zone adiacenti ai mappali interessati, al fine di evitare attribuzioni puntuali, incoerenti rispetto al contesto, nonché arbitrarie;
- sono inoltre stati considerati la morfologia, la configurazione, l'estensione e la posizione dei mappali interessati.

Di principio, l'attribuzione alla zona edificabile è stata esclusa ed è stata valutata puntualmente nel caso di piccole superfici (≤ 120 m² riferiti non al singolo mappale, bensì al comparto senza destinazione specifica considerato) e qualora si rendesse necessario un adeguamento dell'azzoneamento allo *status quo*, ad esempio in presenza di parti di edifici o di sedime stradale.

Nella maggior parte dei casi, le aree analizzate si presentavano come aree naturali ai margini del bosco ancora libere da costruzioni, verosimilmente per la loro precedente appartenenza alla zona forestale.

In linea di principio, la definizione del nuovo azzoneamento ha quindi tenuto conto di tale stato, al fine di preservare le superfici ancora libere.

Buona parte delle aree è stata attribuita alla zona degli spazi liberi esclusiva (fuori zona edificabile), garantendo così il mantenimento dello stato naturale. Nei casi residuali, le superfici sono state assegnate alla zona edificabile limitrofa, segnatamente zona residenziale R2, zona per la produzione di servizi PS o zona per scopi pubblici ZSP, valutando, se del caso, l'introduzione del limite del bosco accertato, già riportato nei dati cantonali relativi ai limiti forestali.

I nuovi azzoneamenti scaturiti da questi approfondimenti e le ponderazioni relative ai diversi criteri applicati per ciascun comparto sono illustrate in dettaglio in Allegato 1 (allegato).

La presente modifica puntuale ha richiesto l'inserimento nel regolamento edilizio delle disposizioni relative alla zona degli spazi liberi esclusiva (testo secondo Linea guida cantonale sul RE).



d. Adeguamento tracciato di via San Bernardo

Premessa

Il tratto di via S. Bernardo che attraversa il nucleo di Terra di Sopra presenta attualmente un andamento a doppia curva lungo il mappale 154 RFD. Il Piano del traffico in vigore prevede la sua sostituzione con un nuovo tracciato rettilineo, che interessa in misura significativa il mappale 153 RFD e in modo più limitato il mappale 156 RFD.

Il Piano particolareggiato dei nuclei storici ha definito le categorie di utilizzazione degli edifici e degli spazi liberi, assumendo quale riferimento il tracciato rettilineo di via S. Bernardo del PR in vigore. Nell'ambito della procedura di approvazione, i proprietari dei mappali 148 e 153 RFD hanno presentato un ricorso, contestando il carattere eccessivamente invasivo del tracciato stradale nei confronti dello spazio libero sul mappale 153 RFD, che svolge un'importante funzione all'interno del sistema degli spazi aperti naturali del nucleo, come riconosciuto dal DT nell'esame preliminare.

A seguito delle trattative intercorse con il Municipio, in data 4 novembre 2024 è stata sottoscritta una convenzione che comprende una modifica puntuale del tracciato di via S. Bernardo (cfr. Figura 3), finalizzata a preservare maggiormente lo spazio libero al mappale 153 RFD (giardino e posteggio privato) e a disciplinare alcuni aspetti puntuali, fra cui:

- la superficie espropriata al mappale 153 RFD verrà compensata con uno scorporo del mappale 154 RFD, che verrà annesso al mappale 148 RFD e adibito ad aiuola, mentre i due parcheggi privati esistenti sul mappale 153 RFD verranno adeguati alla nuova situazione;
- la permuta dei terreni e le opere saranno realizzate contestualmente all'avvio dei lavori di allargamento di via San Bernardo (costi di realizzazione a carico del Comune).

A seguito della sottoscrizione della convenzione, i privati hanno ritirato il ricorso e successivamente il CdS ha approvato il Piano particolareggiato, ma senza aggiornamento dei vincoli concordati.

Nell'ambito della procedura di informazione pubblica relativa al presente incarto, i proprietari hanno segnalato la mancata corrispondenza tra gli atti pianificatori e quanto stabilito nella convenzione e hanno chiesto che la situazione disciplinata dalla convenzione fosse integrata negli atti di adeguamento del Piano regolatore alla LST (allegato 3B).

Il Municipio ha accolto tale richiesta e ha deciso di procedere all'aggiornamento formale degli atti di PR conformemente a quanto concordato nella convenzione.

Piani settoriali e aspetti normativi

Il tracciato di via S. Bernardo viene modificato, in attuazione di quanto concordato nella convenzione. La modifica interessa in particolare il mappale 153 RFD, oggetto della convenzione, ma si ripercuote indirettamente anche al mappale 156 RFD più a nord.

Rispetto al PR in vigore, il nuovo tracciato della strada di servizio presenta un impatto più contenuto sugli spazi liberi adiacenti, consentendo di preservare in misura maggiore sia lo spazio libero del mappale 153 RFD, sia quello del mappale 156 RFD (mantenimento del muro di cinta esistente).



La variante di PR comprende in particolare le seguenti modifiche ai mappali 153, 154 e 156 RFD:

- piano di urbanizzazione:
 - modifica del tracciato della strada di servizio;
 - adeguamento delle strade prevalentemente pedonali (raccordo alla strada di servizio);
- piano delle zone:
 - modifica del tracciato stradale;
 - adeguamento delle destinazioni delle superfici limitrofe al tracciato stradale, segnatamente la zona del nucleo di conservazione ZC (zona base) e la zona degli spazi liberi sovrapposta;
- piano d'assieme delle categorie di intervento (allegato al Regolamento edilizio):
 - adeguamento dell'estensione degli spazi liberi naturali al mappale 153 RFD;
 - adeguamento dell'estensione degli spazi liberi urbani (corti) al mappale 156 RFD;
 - attribuzione a spazi liberi naturali della superficie del mappale 154 RFD compresa fra il ciglio stradale e l'edificio al mappale 148 RFD.

e. Adeguamento rete stradale e mobilità lenta

Premessa

A seguito delle necessità di completamento e adeguamento della rete di mobilità lenta e delle strade comunali individuate nel PAC, il Municipio ha deciso di ridefinire l'organizzazione della gerarchia secondo un nuovo concetto e ha promosso a tale scopo la variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta".

In particolare, dopo una serie di verifiche preliminari condotte in collaborazione con lo Studio Ingg. Brugnoli e Gottardi, nel dicembre 2023 è stato allestito il piano di indirizzo della variante di PR, che è stato oggetto di:

- esame preliminare cantonale il 12 maggio 2024. Il DT ha formulato un preavviso sostanzialmente positivo, con alcune osservazioni puntuali da verificare. Le osservazioni del DT e le relative decisioni del Municipio sono riassunte in allegato 4A (allegato);
- procedura di informazione e partecipazione pubblica, durante la quale sono pervenute sette osservazioni da parte di privati. Le osservazioni dei privati e le relative decisioni del Municipio sono riassunte in allegato 4B (allegato).

Siccome la variante di PR comprende l'aggiornamento della rete delle vie di comunicazione dell'intero territorio comunale, il Municipio ha deciso di integrare le modifiche questa variante di PR nella presente procedura. Ciò permetterà di disporre, alla fine della procedura, di un Piano dell'urbanizzazione aggiornato e coerente alla LST in tutti i suoi aspetti.

La variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta" comprende sostanzialmente:

- una riorganizzazione della gerarchia stradale e della mobilità lenta, a seguito dello stralcio di alcune tratte stradali previste dal PR in vigore, ma mai realizzate;
- un approfondimento della rete viaria e pedonale, suddivisa in 12 ambiti, con conseguenti modifiche puntuali.



Nel capitolo 5.4 del rapporto di pianificazione allegato, sono illustrate le modifiche puntuali dei piani settoriali di PR (piano delle zone e piano dell'urbanizzazione), che sono scaturite da questa variante di PR.

Si osserva che:

- nei casi in cui non sono state sollevate osservazioni da parte del DT o dei privati, sono riprese le modifiche puntuali illustrate nel piano di indirizzo, senza ulteriori approfondimenti;
- nei casi in cui sono state sollevate osservazioni da parte del DT o dei privati, nel presente documento sono riassunti gli ulteriori approfondimenti eseguiti e sono illustrate le modifiche puntuali che ne scaturiscono (con eventuali modifiche rispetto al piano di indirizzo).

Per il dettaglio delle analisi preliminari e degli approfondimenti generali della proposta pianificatoria nel suo insieme, si richiama quanto illustrato nel piano di indirizzo (cap. 4) del dicembre 2023, che è allegato al presente incarto (senza alcuna modifica).

PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art.24 cpv.1 lett. c) LST. L'articolo di legge sancisce che nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere, i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione.

Dato che l'adeguamento del PR alla LST è un'operazione di carattere prevalentemente formale, che non modifica i contenuti dei vincoli in vigore e quindi non comporta modifiche al programma di realizzazione del PR in vigore, nell'ambito della presente procedura devono essere valutati esclusivamente gli eventuali costi generati dalle varianti puntuali del piano regolatore.

A questo proposito si osserva che:

- la variante relativa della zona EN non genera nuovi oneri a carico del Comune, ma se del caso potrà generare un contributo di plus valore immobiliare;
- la variante dello spazio riservato alle acque non comporta modifiche al programma di realizzazione del PR in vigore, dal momento che non genera obbligatoriamente nuovi oneri a carico del Comune. Gli eventuali costi per interventi di rivitalizzazione dovranno essere definiti sulla base di progetti specifici, che esulano dalla presente procedura pianificatoria;
- la variante relativa al territorio senza destinazione specifica, non genera nuovi oneri a carico del Comune, ma se del caso potrà generare un contributo di plus valore immobiliare;
- la variante di adeguamento del tracciato di via S. Bernardo non genera nuovi costi rispetto a quanto già previsto dal PR in vigore, nella misura in cui l'allargamento stradale è minore rispetto al PR in vigore e l'espropriazione per l'allargamento sul mappale 153 RFD è compensata con la cessione di uno scorporo stradale al mappale 148 RFD (vedi convenzione);
- la variante "Adeguamento della rete stradale e della mobilità lenta" può generare una modifica del programma di realizzazione del PR in vigore, nella misura in cui:
 - laddove si introduce un allargamento stradale rispetto alla situazione di PR in vigore, si possono prevedere nuovi oneri a carico del Comune;



- laddove si riduce il calibro stradale o dove si rinuncia alla realizzazione di una nuova, vi sono minori oneri a carico del Comune.

Inoltre, l'assegnazione alla zona edificabile di superfici stradali può portare ad un prelievo del contributo di plusvalore immobiliare.

Come illustrato cap. 5.4.6 del rapporto di pianificazione, questa variante di PR genera una riduzione significativa dei costi di espropriazione e di realizzazione delle opere rispetto a quanto previsto dal PR in vigore, che sicuramente ha una maggiore entità rispetto ai costi generati dall'aumento di alcuni calibri stradali o di slarghi puntuali. Di fatto, la variante di PR "Adeguamento rete stradale e mobilità lenta" genera sicuramente una riduzione dei costi rispetto a quanto previsto dal PR in vigore.

Per questi motivi, in questa procedura non vengono quantificati i costi delle opere dalla variante di PR, che potranno essere valutati in una procedura successiva, quando si provvederà ad aggiornare il Programma di realizzazione complessivo del PR, tenendo eventualmente conto anche dei prelievi del plusvalore immobiliare (da valutare con estimo peritale dopo l'approvazione della variante di PR).

PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante di PR è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt e riportata di seguito, distinguendo l'adeguamento del PR alla LST e le varianti di PR integrate nel presente incarto.

a. Adeguamento del PR alla LST

L'adeguamento del PR alla LST risponde ad un obbligo di legge imposto dalla LST stessa. La necessità del presente documento, accompagnato da alcune modifiche puntuali che permettono di formalizzare alcune nuove situazioni territoriali, è pertanto data.

Nell'elaborazione del documento, sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST è stato effettuato mantenendo nella misura massima possibile i vincoli di PR in vigore. Con l'approvazione di questo documento il Municipio dispone di uno strumento pianificatorio completo, che integra anche i contenuti dei piani particolareggiati di Priminzino e dei nuclei storici, che dal profilo formale risulta adeguato alle esigenze odierne e adempie agli scopi e ai principi della LPT, della LST e del Piano direttore cantonale.

b. Zona di espansione del nucleo (mappali 363 e 1172 RFD)

L'attribuzione dei mappali 363 e 1172 RFD alla zona di espansione del nucleo ha tenuto conto dei seguenti interessi pubblici e privati, in coerenza con lo sviluppo territoriale auspicato:

- il mantenimento di questi fondi nella zona per scopi pubblici non risulta più necessario ai fini dell'adempimento delle finalità pubbliche previste. Infatti, oggi la volontà comunale è quella di



confermare la scuola elementare Tavesio quale unica sede scolastica comunale e di realizzare la scuola provvisoria, necessaria per accogliere gli studenti durante la fase di rinnovo della scuola Tavesio, sul mappale 360 RFD (struttura nel frattempo già realizzata);

- lo stralcio parziale di un vincolo CP non più necessario per perseguire gli obiettivi del Comune risponde ad un interesse pubblico, in quanto consente di adeguare il PR alle effettive necessità della collettività ed evita un onere espropriativo ormai superfluo e non più giustificato;
- risultano tutelati anche gli interessi dei privati, i quali vengono sgravati da un vincolo d'interesse pubblico non più giustificato. Inoltre, per quanto concerne la situazione di non conformità con i parametri di zona, resta garantita la tutela della situazione acquisita e gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 66 LST e 86 RLST;
- la variante non comporta alcun aumento delle zone edificabili e del potenziale edificatorio e risulta conforme alle normative di ordine superiore.

c. Zona di protezione delle acque di superficie

La presente variante di PR risponde ad un obbligo di legge, sancito dalla LPAC e dalle disposizioni degli artt. 41a e 41b OPAC. La necessità della presente variante è pertanto data.

La determinazione dello spazio riservato alle acque di superficie ha considerato i seguenti interessi:

- definire gli spazi necessari affinché siano garantite le funzioni naturali, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque;
- preservare e valorizzare i corsi d'acqua e le loro rive, come elementi naturalistici che concorrono a disegnare e valorizzare il paesaggio del comune;
- dotare il Comune di uno strumento pianificatorio aggiornato alle più recenti disposizioni di legge, affinché l'ente pubblico disponga di una base legale chiara per eventuali interventi naturalistici e paesaggistici e nel contempo i privati possano conoscere chiaramente i vincoli che insistono sui propri fondi.

Questi interessi possono essere valutati come segue, in coerenza con lo sviluppo territoriale auspicato:

- lo spazio riservato alle acque è stato definito sulla base di leggi e direttive in materia e si è basato sull'analisi diretta dello stato di fatto (sopralluogo);
- la delimitazione dello spazio riservato alle acque è stata adeguata, per quanto possibile, alle esigenze naturalistiche e paesaggistiche del riale (valutazioni nello studio specialistico allegato);
- gli aspetti pianificatori sono stati considerati già in fase di studio dello spazio riservato alle acque, consentendo una ponderazione preventiva degli interessi pubblici e privati in gioco. In alcuni casi, la delimitazione di questo spazio rappresenta il risultato di un equilibrio fra l'interesse pubblico alla tutela, valorizzazione e sicurezza dei corsi d'acqua e l'interesse privato a evitare vincoli eccessivamente penalizzanti o disparità di trattamento (ad esempio spazi asimmetrici su un solo lato del riale);
- anche l'interesse pubblico legato alla zona forestale è stato considerato sin dall'inizio dello studio, nella misura in cui l'ubicazione in zona forestale costituisce, di principio, un fattore di esclusione per la definizione dello spazio riservato alle acque (art. 41 a cpv. 5 OPAC);
- la variante di PR è compatibile con lo sviluppo territoriale auspicato per il Comune, poiché garantisce la tutela e la valorizzazione di elementi naturali importanti per il territorio e consente di adottare misure adeguate alla sicurezza idraulica. Essa è inoltre conforme con la pianificazione e la normativa di ordine superiori, nonché con la pianificazione dei Comuni vicini.



Dal profilo dell'interesse privato, si osserva inoltre che:

- all'interno dello spazio riservato alle acque sono, di principio, vietate le costruzioni e gli interventi di modifica del terreno non funzionali al corso d'acqua. Le disposizioni transitorie dell'OPAc, attualmente in vigore, risultano più restrittive e comportano limitazioni maggiori rispetto a quelle definite nello studio specialistico allegato;
- la determinazione dello spazio riservato alle acque ha tenuto conto, per quanto possibile, degli edifici e dei manufatti esistenti, che rimangono comunque tutelati nel loro stato di fatto, contribuendo anche alla sicurezza dei fondi edificabili, in particolare contro le piene.

Alla luce della ponderazione degli interessi sopra esposta, si ritiene che la presente variante di PR risponda a un interesse pubblico preponderante.

d. Territorio senza destinazione specifica

Per la definizione delle specifiche destinazioni d'uso attribuite a queste porzioni di territorio si fonda su criteri chiari e coerenti e risponde a un compito pianificatorio di competenza comunale.

In particolare, è stato perseguito l'interesse pubblico volto a preservare spazi liberi naturali. L'inserimento in zona edificabile è stato pertanto considerato solo in casi puntuali e circoscritti, segnatamente laddove lo stato dell'edificazione esistente non consente già oggi di garantire spazi liberi adeguati. Nella ponderazione degli interessi si è inoltre tenuto conto anche delle esigenze dei proprietari privati interessati dall'edificazione esistente.

In conclusione, la presente variante di PR risponde a un interesse pubblico preponderante.

e. Adeguamento tracciato di via San Bernardo

L'adeguamento del tracciato di via S. Bernardo costituisce un aggiornamento di carattere formale, volto a rendere coerenti gli atti pianificatori con le modifiche concordate nella convenzione stipulata tra il Comune e i proprietari dei mappali 148-153 RFD nell'ambito della procedura ricorsuale relativa al Piano particolareggiato dei nuclei storici. Tale accordo ha consentito il ritiro del ricorso e la successiva approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Rispetto a quanto previsto dal PR in vigore, la modifica del tracciato di via S. Bernardo consente di ridurre l'incidenza della strada sullo spazio libero naturale del mappale 153 RFD, che riveste un ruolo significativo nel sistema degli spazi aperti del nucleo storico, nonché sullo spazio libero urbano del mappale 156 RFD. Parallelamente, la variante permette e di ricavare un ulteriore spazio libero naturale annesso al mappale 148 RFD. La variante di PR garantisce pertanto una migliore tutela degli spazi liberi all'interno del nucleo e risponde dunque ad un interesse pubblico evidente.

In conclusione, la presente variante di PR persegue un interesse pubblico preponderante, poiché consente di allineare gli atti pianificatori alle soluzioni concordate e già poste alla base dell'approvazione del Piano particolareggiato, migliorando nel contempo la salvaguardia degli spazi liberi all'interno del nucleo storico.



f. Rete stradale e mobilità lenta

Nell'ambito di questa variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, valutati in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- **Uso razionale del suolo:**
 - il nuovo concetto di gerarchia della rete viaria è stato definito sulla base dei sedimi stradali esistenti e adeguando, laddove necessario, i calibri in relazione alla funzione attribuita alle singole strade;
 - l'adeguamento della situazione pianificatoria allo stato di fatto, mediante l'attribuzione di superfici edificabili conseguenti allo stralcio di alcuni vincoli stradali in contesti già edificati, non si configura come nuova zona edificabile e genera un incremento irrilevante della contenibilità delle riserve a 15 anni;
- **Impatto sul traffico:**
 - la nuova rete delle vie di comunicazione non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e di conseguenza non comporta ripercussioni aggiuntive sul traffico esistente;
 - i nuovi collegamenti pedonali sono finalizzati a favorire la mobilità sostenibile e possono considerarsi strategici a livello comunale. Essi risultano inoltre coerenti con l'obiettivo di potenziamento della rete di mobilità lenta promosso dal PAC;
- **Inserimento nel paesaggio:**
 - la nuova proposta di organizzazione funzionale del traffico non prevede la realizzazione di nuove strade per il traffico, ma si limita a interventi di riqualifica funzionale e di adeguamento dei calibri stradali in coerenza con la gerarchia viaria prevista. Tali interventi offrono l'opportunità di riqualificare alcuni segmenti stradali, migliorandone l'inserimento paesaggistico e la qualità urbanistica dei comparti interessati;
 - il potenziamento della rete dei percorsi pedonali si traduce nella realizzazione di nuove connessioni che, mediante un adeguato inserimento paesaggistico, mirano ad aumentare la permeabilità dei quartieri e favorire la mobilità sostenibile;
- **Sostenibilità finanze pubbliche:** lo stralcio di alcuni vincoli di strada, necessari per il raggiungimento degli obiettivi della presente variante, risponde a un interesse pubblico nella misura in cui consente di adeguare il PR alle mutate esigenze del territorio e comporta una riduzione dei costi espropriativi;
- **Interessi privati:**
 - i proprietari dei fondi interessati dallo stralcio dei vincoli di strada vengono liberati da vincoli d'interesse pubblico, non più coerenti con gli obiettivi del PR;
 - la presente variante comporta la sottrazione di limitate porzioni di zona edificabile, prevalentemente di proprietà privata. Gli interessi dei proprietari risultano tutelati mediante la previsione di un indennizzo oppure, in alternativa, tramite la cessione gratuita delle superfici a fronte del mantenimento degli indici edificatori.

In sintesi, si ritiene che anche questa variante di PR rivesta un chiaro interesse pubblico e consenta una corretta ponderazione degli interessi in gioco. L'aggiornamento del PR può pertanto essere attuato conformemente a quanto previsto 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:

- Adeguare il PR alla LST
- Integrare varianti di PR già in vigore
- Integrare varianti di PR la cui procedura non è ancora conclusa.

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 - Adeguamento PR alla LST e varianti puntuali di Piano regolatore (Zona di espansione del nucleo; Zona di protezione delle acque di superficie; Territorio senza destinazione specifica; Adeguamento tracciato via S. Bernardo; Rete stradale e mobilità lenta);
- 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&idOggettoVariante=ch083ch5064100000&idPubblicazione=1>
- 1) Geodati digitali:
 - Piano delle zone
 - Piano dell'urbanizzazione
 - 2) Regolamento edilizio: articoli da 1 a 56 e allegato A e B
 - 3) Atti di carattere indicativo
 - Rapporto di pianificazione
 - Commentario al Regolamento edilizio
 - Determinazione dello spazio riservato alle acque
 - Adeguamento rete stradale e mobilità lenta - Piano di indirizzo dicembre 2023
- c. Gli atti dell'adeguamento del PR alla LST e delle varianti puntuali di Piano regolatore sono adottati nel loro complesso.
- d. Il Municipio è incaricato di provvedere 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 30.06.2026

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.