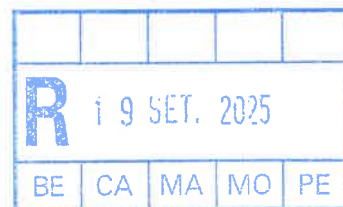




COMUNE DI COMANO
COMMISSIONE DI PIANO REGOLATORE



Rapporto della Commissione piano regolatore
Messaggio municipale n° 412
Variante PR “COMPARTO RSI E POSTEGGIO VIA CAMPAGNA”

Signor presidente,
Signore consigliere,
Signori consiglieri,

dopo una prima riunione alla presenza del Sindaco e della rappresentante dell'UTC, la Commissione piano regolatore si è riunita il 19 agosto 2025 ed ha effettuato un sopralluogo presso il parcheggio RSI alla presenza della Municipale Camplani, del pianificatore e della rappresentante dell'UTC.

La Commissione, che per il resto non ha rilevato aspetti problematici, si è concentrata sul posizionamento del previsto nuovo ecocentro.

A seguito di tale incontro la Commissione ha ritenuto chiedere al Municipio di effettuare, tramite il pianificatore, un ulteriore approfondimento volto a valutare la possibilità di completare la Variante 3 di cui agli atti di variante con l'edificazione di posteggi compensativi sul terreno compreso tra l'esistente parcheggio e la strada cantonale (in corrispondenza del sedime dove, secondo la Variante 1 attualmente prescelta, sorgerebbe il nuovo ecocentro o più a est).

Lo scopo è verificare se una tale nuova Variante (che sulla carta presenta il vantaggio intuitivo di una maggiore distanza dall'abitato di un'infrastruttura potenzialmente fonte di disturbo) sia tout court fattibile.

In quel contesto, il pianificatore e la rappresentante dell'UTC hanno individuato due precondizioni fondamentali, entrambe di competenza cantonale, senza le quali la detta nuova Variante non sarebbe possibile:

- ottenimento del nulla osta dal profilo dell'inserimento paesaggistico e
- possibilità di utilizzare la modalità di compenso agricolo accettata dal Cantone in relazione alla Variante 1 per compensare la maggiore superficie che sarebbe necessaria per la nuova Variante.

Pure attinente ai rapporti con l'Autorità cantonale è la questione di sapere se le tempistiche prevedibilmente necessarie per lo sviluppo completo di tale nuova Variante (che sarebbero giocoforza più lunghe rispetto alla semplice adozione della Variante 1) comportino un rischio accresciuto di dovere intervenire sull'ecocentro esistente in attesa della realizzazione di quello nuovo.

La Commissione è stata informata sui risultati delle verifiche dapprima oralmente dal Municipale Benzi (nel corso di una riunione tenutasi il 3 settembre 2025) e poi attraverso la trasmissione del verbale dell'incontro tra i rappresentanti del Comune, il pianificatore ed i competenti uffici cantonali tenutosi il 28 agosto 2025.

In sintesi, il verbale riporta quanto segue:

- “accesso: condiviso tra fruitori dell'ecocentro e i fruitori del posteggio RSI. La circolazione interna al posteggio risulterebbe difficoltosa e verosimilmente genererebbe dei conflitti tra le varie utenze. Quest'aspetto è valutato come problematico.
- posteggio: perdita di un numero significativo di posteggi (ca. 80), che potrebbe essere compensato solo in parte (ca. 60) invadendo la zona agricola. Quest'aspetto è considerato come problematico, sia per RSI che vedrebbe una riduzione di ca. 20 stalli che dal profilo paesaggistico (vedi sotto).

- zona agricola: la perdita di zona agricola sarebbe maggiore (ca. 890 m²) e sarebbe ancora più importante se si cercasse di creare ulteriori stalli per compensare quelli soppressi. La "fascia agricola" che verrebbe a crearsi tra via Cureglia e il posteggio ampliato risulterebbe di dimensioni esigue: si tratterebbe di un'area di risulta priva di valore ed interesse agricolo (e paesaggistico). Quest'aspetto è considerato come problematico.
- impatto paesaggistico: la posizione al margine est del posteggio renderebbe l'ecocentro un elemento chiaramente riconoscibile nel contesto agricolo circostante. L'infrastruttura si troverebbe infatti in posizione "centrale", chiaramente visibile dalla strada rendendo un trattamento paesaggistico dell'opera decisamente più complesso e meno efficace. In definitiva, la posizione risulta quindi problematica dal profilo paesaggistico (l'ecocentro risulterebbe "in mezzo" alla zona agricola, questo non sarebbe molto diverso dalla situazione attuale, identificata come problematica).
- prossimità agli edifici: l'ecocentro risulterebbe puntualmente più distanziato, con potenziale beneficio teorico. In controparte, a prossimità immediata delle residenze si andrebbero a creare ulteriori stalli (ca. 60). Non è identificato un vero beneficio.
- evoluzione futura del posteggio (lungo termine): l'ubicazione ai margini del posteggio (all'interno del quale occorre transitare per accedere), rende nettamente più complesso / preclude la possibilità, a lungo termine ed in funzione delle opportunità, di promuovere una riqualifica dell'intero posteggio".

La conclusione del verbale è dunque la seguente:

- "Alla luce degli approfondimenti fatti, e di quanto condiviso con UNP-UPL, la soluzione proposta dalla Commissione risulta chiaramente più impattante e sfavorevole.
- Nel suo complesso, la soluzione 1, confluita negli atti di variante al vaglio del Consiglio comunale, già preavvisata favorevolmente dal DT in sede di esame preliminare, permette di rispondere in modo adeguato alle diverse esigenze in termini di paesaggio, di accessi, di perdita di zona agricola e di posteggi.
- Le valutazioni svolte hanno permesso quindi di confermare la validità di quanto contenuto negli atti di variante di PR.
- Da ultimo, anche se non considerato nei criteri di valutazione qui esposti, dal profilo procedurale si conferma che l'eventuale cambiamento dell'ubicazione dell'ecocentro richiederebbe di aggiornare in modo sostanziale gli atti di variante, richiedendo anche un nuovo preavviso al CdS per la compensazione (reale) della perdita del territorio agricolo. Con le incognite del caso, ciò richiederebbe indicativamente 12 mesi".

Alla luce di questi approfondimenti, la Commissione preavvisa positivamente la proposta municipale relativa alla Variante PR in questione.

Con comunicazione separata del Municipio, la Commissione è stata informata in merito alla richiesta di modifica della linea di arretramento pervenuta dalla RSI:

"La linea di arretramento prevista è in conflitto spaziale con alcune infrastrutture del progetto BesCom, al beneficio della licenza edilizia. Soprattutto, la linea collide con un angolo dell'edificio Spazio Polifunzionale. Questo conflitto tra la variante e le costruzioni previste pone un grave problema, in particolare perché renderebbe il nuovo edificio "una costruzione in contrasto con la pianificazione", ciò che pone una serie di problemi dal profilo giuridico, in particolare qualora fossero necessarie delle modifiche (richiamiamo l'art. 66 LST)".

A seguito di tale comunicazione l'amministrazione e il Municipio hanno condiviso l'impegno a azzerare la linea di arretramento in concomitanza con l'area attualmente adibita a piazza di giro. Tale soluzione è stata condivisa con il pianificatore, il quale è concorde sul fatto che, trattandosi di una modifica marginale, possa essere rivista seduta stante, in linea con l'art. 38 LOC.

Senza entrare nelle questioni procedurali, per le quali si rimette al Municipio, la Commissione preavvisa positivamente questa modifica della Variante PR, visto che essa non fa altro che allineare la situazione di fatto esistente (dipendente da una precedente licenza edilizia) con la nuova pianificazione.

Per la Commissione piano regolatore

I membri:

Michele Oggioni, Presidente

Patrizia Cattaneo Beretta

Paolo Bernardoni

Cesare Jermini

Tiziano Soldini

Comano 10.9.2025

