



MUNICIPIO DI COMANO
091.941.84.86 . municipio@comano.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 335

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
NUCLEI STORICI DI COMANO DI SOPRA E
COMANO DI SOTTO**

**VARIANTI AL PIANO REGOLATORE COMUNALE
A SEGUITO DEL PRP DEI NUCLEI STORICI**

Signor presidente,
Signore e signori consiglieri,

per meglio conoscere le premesse alla base del presente messaggio è opportuno riprendere alcune considerazioni contenute nel messaggio municipale N° 104 dell'8 ottobre 2002 con il quale il municipio chiedeva al consiglio comunale il credito per la realizzazione del nuovo piano particolareggiato relativo ai nuclei storici di Comano. In particolare si ricordano i motivi per i quali, con una certa urgenza, è stato proposto il messaggio e pubblicata nell'estate 2002 la zona di pianificazione relativa al comparto territoriale dei nuclei di Tèra d'Ëssott e Tèra d'Ësùra.

La richiesta di credito contenuta nel presente messaggio trae origine e motivazione dalla consapevolezza che l'apparato normativo che regola gli interventi nel comprensorio della Zona del nucleo del villaggio, ha mostrato i suoi limiti e necessita di un adeguamento dei canoni (Norme di attuazione del piano regolatore e piano del paesaggio . piano della zona di protezione dell'architettura tradizionale) oggi in vigore. Le regole fin qui applicate si sono mostrate appropriate per interventi che possiamo definire " a misura del proprietario " mentre alla luce di approcci che vanno oltre alle strette necessità di un adeguamento delle superfici esistenti, stanno rivelandosi poco efficaci per mantenere le volumetrie preesistenti.

Proprio per le peculiarità di questi insediamenti siti nella zona di pianificazione in oggetto il municipio ritiene necessario eliminare le possibilità contenute nelle norme attuali di piano regolatore che permettono di poter ampliare e completare in orizzontale ed in verticale, la superficie degli edifici che compongono il tessuto del nucleo del villaggio.

Queste estensioni di superfici si tramutano infatti in aumenti volumetrici notevoli che modificano in modo sostanziale il tessuto esistente e in particolare gli attestamenti delle corone dei nuclei. Con un più attuale e approfondito metodo di ricerca verranno analizzate le caratteristiche di ogni edificio valutandone tramite la definizione di un certo numero di gradi di intervento, quello che più si addice per ogni situazione.

Tutto il processo di indagine e di preparazione dello strumento definitivo, sarà oggetto di approfondimenti con il coinvolgimento dei proprietari dei fondi per tenere in considerazione tutte le componenti che andranno a formare le nuove normative. Una simile verifica per evidenti motivi territoriali, non poteva essere circoscritta alla sola Zona del nucleo del villaggio ma doveva essere ampliata a quelle superfici sensibili che si trovano a stretto contatto e che sono state a suo tempo inserite nella Zona di espansione del nucleo.+

Con il messaggio municipale N° 155 del 21.8.2007 è stato richiesto il rinnovo del credito in base anche all'aggiornamento delle prestazioni non previste nel 2002 e richieste da nuove legislazioni.

Da questo documento estrapoliamo un'importante considerazione: *La tempestività nell'introduzione della misura pianificatoria ha esplicato i suoi aspetti positivi in quanto ha bloccato alcune iniziative immobiliari che, seppur rispettose del piano regolatore in vigore, avrebbero modificato in modo sensibile l'assetto volumetrico dei nuclei del villaggio. Da questo punto di vista si può essere soddisfatti del blocco di certe categorie di interventi e nel medesimo tempo constatiamo che l'attività edificatoria non ha comunque subito interruzioni.*

Osservazione che a tutt'oggi può essere confermata grazie all'attenta verifica da parte del municipio e del pianificatore che hanno valutato dal punto di vista delle normative vigenti e di quelle previste ogni intervento nei nuclei.

In data 3 aprile 2009 il documento è stato inviato alla Sezione della pianificazione urbanistica per esame preliminare. Il dipartimento in data 25 novembre 2009 ha trasmesso l'esame preliminare cantonale in merito ai cui contenuti si è proceduto all'aggiornamento della documentazione.

La procedura si è poi purtroppo dilungata di molto rispetto ai tempi prospettati inizialmente, questo non solo in relazione alla modifica di alcune disposizioni di legge e alla conseguente necessità di riadattare la documentazione ma anche al sovrapporsi a livello amministrativo di altre tematiche che ne hanno rallentato l'iter procedurale.

In particolare alla Planidea SA è stato dato mandato di verificare il contenuto del PRP alla luce delle modifiche di legge federali e cantonali apportate negli anni 2014 e 2015 verificando anche le disposizioni che regolano la posa di pannelli solari. I documenti sono stati aggiornati ed il municipio ha proceduto all'organizzazione di una serata informativa (17 maggio 2018) alla quale è seguita la pubblicazione della documentazione avvenuta dal 22 maggio al 20 giugno 2018. Durante il periodo di deposito degli atti sono pervenute alcune osservazioni da parte di proprietari di fondi interessati dal piano particolareggiato. Il municipio, con la collaborazione del pianificatore, ha di seguito aggiornato la documentazione ed ha provveduto alla seconda fase dell'informazione pubblica mettendo a disposizione dall'1 febbraio al 12 marzo 2019 tutti gli atti che compongono il PRP.

In conseguenza allo studio del PRP vengono apportate anche alcune modifiche al piano regolatore esterne al suo perimetro ma connesse allo stesso. Questo affinché sia assicurata la coerenza delle previsioni del PRP con i vincoli del PR generale.

La seguente documentazione è stata raccolta in una pennetta USB (allegata al messaggio) ed è visibile sul sito www.comano.ch.

Piano regolatore particolareggiato dei nuclei storici di Comano di Sopra e Comano di Sotto

- *Rapporto di pianificazione*
- *Regolamento edilizio*
- *Modello urbanistico*
- *Piano d'insieme delle categorie di intervento/schede analitico-normative*
- *Piano delle zone*
- *Piano dell'urbanizzazione: rete delle vie di comunicazione*

Varianti di PR a seguito del PRP dei nuclei storici

- *Rapporto di pianificazione*
- *Norme di attuazione*
- *Allegati grafici*

In considerazione del fatto che tutte le informazioni sono contenute nei documenti allegati non si è ritenuto necessario riprenderne i contenuti all'interno del messaggio.

Dopo l'approvazione del messaggio da parte del consiglio comunale tutta la documentazione verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni. Contro il contenuto del piano sarà data possibilità di ricorso entro il termine di 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.

Entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione il municipio trasmetterà al Consiglio di Stato i ricorsi con le relative osservazioni. L'esecutivo cantonale unitamente ai ricorsi valuterà tutti i documenti ed adotterà le decisioni di sua competenza.

Il municipio ritiene che il nuovo strumento pianificatorio doterà i futuri amministratori di tutti gli strumenti necessari per salvaguardare e gestire correttamente gli interventi all'interno dei nuclei con l'obiettivo che non vengano deturpati.

In tal senso vi invita a voler risolvere:

1. *È adottato il Piano Regolatore Particolareggiato del Nuclei di Comano, comprendente i seguenti atti:*
 - 1.1. *Rappresentazioni grafiche*
 - *il piano d'assieme delle categorie di intervento \ piano in documento allegato B*
 - *il piano delle zone \ piano allegato PZ*
 - *il piano dell'urbanizzazione \ piano allegato PU*
 - 1.2. *Regolamento edilizio di PRP*
 - 1.3. *Programma di urbanizzazione \ cap. 11 del rapporto di pianificazione*
 - 1.4. *Rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (di carattere indicativo)*
 - 1.5. *Modello urbanistico \ piano allegato A (di carattere indicativo)*
 - 1.6. *Schede analitico-normative \ schede in documento allegato B (di carattere prevalentemente indicativo)*
2. *Il PRP è adottato nel suo complesso*
3. *Sono adottate le varianti al PR di Comano, a seguito del PRP dei nuclei storici, comprendente i seguenti atti:*
 - 3.1. *Rappresentazioni grafiche*
 - *Varianti al piano delle zone \ fig. 1 del rapporto di pianificazione*
 - *Varianti al piano del traffico \ fig. 3 del rapporto di pianificazione*
 - 3.2. *Varianti alle norme di attuazione \ cap. 3 del rapporto di pianificazione*
 - 3.3. *Programma di urbanizzazione \ cap. 5 del rapporto di pianificazione*
 - 3.4. *Rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione e relativi allegati (di carattere indicativo)*
4. *Le varianti di PR sono adottate nel loro complesso.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Alex Farinelli Valerio Soldini

RM 7.1.2020