



MUNICIPIO DI COMANO

091.941.84.86 – fax 091.941.72.89
municipio@comano.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 235
CREDITO fr. 107'000.—
REVISIONE PARZIALE DEL PIANO REGOLATORE

Signor presidente,
Signore e signori consiglieri,

nel preavviso municipale del 19 giugno 2012 in merito alla mozione presentata dal gruppo PLR in Consiglio comunale sul tema “Sviluppo del comune: è necessario rivedere la pianificazione a medio-lungo termine” il municipio aveva preannunciato che le modifiche della Legge sullo sviluppo territoriale e del relativo Regolamento d'applicazione, prevedono l'aggiornamento di tutti i piani regolatori in base al nuovo diritto entro il 1° gennaio 2017.

Per raggiungere questo ambizioso obiettivo, soprattutto in considerazione dei tempi necessari a livello cantonale per l'esame di ogni modifica di piano regolatore, il municipio ha chiesto al pianificatore un programma ed un preventivo di spesa per la revisione parziale del nostro piano regolatore.

Al nostro pianificatore, Studio Planidea SA di Canobbio, è stato richiesto un preventivo di spesa per la revisione parziale del piano regolatore. Riportiamo le informazioni contenute nel rapporto accompagnante il preventivo di spesa.

L'adeguamento del piano regolatore alla nuova legge, può essere l'occasione per un aggiornamento di contenuti che va oltre il semplice esercizio formale. La revisione oggetto del presente preventivo è denominata “parziale”, perché “l'altra parte” della revisione del PR è già in corso. Alcuni di questi sono già conclusi e contribuiscono a semplificare e aiutare la conclusione dei lavori di revisione. E meglio:

Piano regolatore particolareggiato dei nuclei

Esame preliminare effettuato, informazione pubblica da fare e poi allestimento documento definitivo, per adozione da parte del Consiglio comunale;

Casa anziani – ecocentro – magazzini in località Campagna

Esame preliminare del 15 novembre 2012, informazione pubblica da fare e poi allestimento documento definitivo, per adozione da parte del Consiglio comunale;

Variante del piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio è stato allestito nel giugno 2002 e trasmesso al municipio per presa di posizione.

Moderazione del traffico su tutto il territorio comunale

Questo studio è stato concluso nel maggio 2007 e da esso sono scaturite diversi progetti, realizzati negli anni seguenti. In esso erano proposte anche delle modifiche di PR, segnatamente al Piano del traffico;

Posteggio delle scuole Tavesio

Esame preliminare effettuato. È possibile procedere con l'allestimento del documento per l'approvazione da parte del Consiglio comunale;

Studio sulla logistica dei rifiuti

Questo studio avrà conclusioni in parte direttamente traducibili in progetti concreti. Avrà però anche, verosimilmente, conclusioni che necessiteranno di inserimento a PR per essere operative.

Dati i mandati già in corso e quelli conclusi, con la revisione parziale (e conclusiva) del PR proponiamo di affrontare i seguenti argomenti principali.

Un aggiornamento del piano viario, che tenga conto delle proposte emerse nell'ambito del progetto di moderazione del traffico e che ponga le basi per una mobilità al passo con i tempi e dunque:

- Sostenibile dal punto di vista ambientale;
- Sostenibile dal punto di vista finanziario;
- Che tenga conto di tutti gli utenti e delle specifiche esigenze di pedoni, ciclisti, bambini, anziani (percorsi casa-scuola);
- Inserita nel tessuto edificato in modo efficiente e paesaggisticamente curato;

In particolare andranno verificati tutti i vincoli di allargamento delle strade esistenti, presenti nel PR in vigore, in modo da chiarire a quali si potrà rinunciare, quali potranno essere ridimensionati e quali invece andranno mantenuti;

Una verifica dei vincoli per attrezzature e costruzioni pubbliche, in modo da adeguarli alle necessità presenti e future della comunità di Comano che nel frattempo si è sviluppata (dall'ultima revisione di PR). Si pensa alle necessità scolastiche, sportive, amministrative e culturali/sociali;

La verifica dell'attualità del Piano del paesaggio allestito nel 2002, e la sua messa in vigore;

Un aggiornamento dei parametri e vincoli che reggono le zone residenziali, ritenuto che un loro ampliamento sarà poco probabile;

Una verifica costante della coerenza di tutte le procedure di variante in corso, elencate al cap. 0, con quelle che saranno gestite tramite la revisione parziale del PR

In merito alle novità legislative citate in apertura, possiamo osservare che la nuova legge chiede che i Piani regolatori siano strutturati in modo diverso rispetto a quanto fatto sinora. Le novità sono funzionali ad una migliore descrizione del nostro territorio, della sua realtà e dei progetti per il suo sviluppo.

In particolare, d'ora innanzi occorrerà:

Allestire i **piani sotto forma di geodati digitali** (art. 7 Lst, 12-13 RLst). Sono già stati digitalizzati degli atti di PR, nella forma stabilita dalla precedente legge (Lalpt), per quanto concerne i Piani delle zone e del traffico. Manca ancora il Piano del paesaggio.

Stampare una serie di **piani cartacei**, definiti come:

Piano delle zone, che suddivide tutto il comprensorio comunale in zone le cui tipologie sono definite a priori dalla RLst stessa (art. 20 Lst e 26-27 RLst). Questo piano riassume i precedenti Piani delle zone, del paesaggio e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico;

Piano dell'urbanizzazione, che definisce tutte le reti che interessano il territorio comunale: viaria, di approvvigionamento idrico ed energetico e di smaltimento (art. 21 Lst e 28 RLst). Questo piano riassume i precedenti Piani del traffico e Piani indicativi dei servizi pubblici.

In sostanza, si può affermare che il primo piano indica quel che c'è (o ci dovrà essere) sul territorio, mentre il secondo indicherà come ciò funzionerà.

Nel formato cartaceo (quello stampato, per intenderci), il Piano delle zone potrà essere suddiviso in più piani (art. 26 cpv. 3 RLst), affinché se ne possa comprendere i contenuti. Ovviamente, anche le stampe del Piano dell'urbanizzazione dovranno essere organizzate in modo che il contenuto sia comprensibile;

Allestire un programma di urbanizzazione (art. 22 e 36-39 Lst, così come 29 e 45-48 RLst). Questo documento, che è nuovo, permetterà ai proprietari di sapere quando saranno urbanizzati i loro terreni posti in zona edificabile. Il programma deve essere fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione ed il Piano finanziario (art. 45 cpv. 1 RLst). Il programma d'urbanizzazione deve essere allestito al più tardi entro 5 anni, dunque al più tardi entro il 1. gennaio 2017 (art. 110 Lst);

Allestire un regolamento edilizio secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge stessa (art. 7 Lst e 12-13 RLst). Questi contenuti minimi creano uniformità logica e di merito così come parità di trattamento tra i cittadini di tutti i Comuni ticinesi, allorquando sottoporranno domande di costruzione. L'uniformità logica serve inoltre ad avere banche dati consistenti (i geodati digitali) ciò che permetterà di ottenere preziose informazioni statistiche, atte a monitorare lo sviluppo del territorio.

Per l'allestimento dei piani sotto forma di geodati digitali e per il programma di urbanizzazione occorre procedere all'aggiornamento al più tardi entro 5 anni. Comano ha già provveduto a parte della digitalizzazione del piano regolatore ad eccezione del Piano del paesaggio.

Per il Piano ed il programma di urbanizzazione e per l'allestimento del Regolamento edilizio il Cantone prevede di allestire delle linee-guida, come pure di eseguire degli aggiornamenti sulle altre direttive esistenti.

Per quanto concerne la procedura, l'adattamento del PR alla Lst implica, di regola, una procedura ordinaria di approvazione (artt. 25-33 Lst).

Tenuto conto dei contenuti della nuova legge (Lst e RLst), dei tempi di apparizione delle direttive annunciate dal Dipartimento, delle varianti di PR che a Comano si stanno già studiando, dei temi principali che si propone siano oggetto della revisione parziale del PR, è possibile allestire il programma ed il preventivo in base alle indicazioni contenute nella tabella.

Programma e preventivo per la revisione parziale del Piano regolatore di Comano e l'aggiornamento secondo le disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e del relativo Regolamento (RLst)

Oggetto	Osservazioni	Preventivo
Aggiornamento dei contenuti del piano del traffico	Si terrà conto delle proposte emerse nell'ambito del progetto di moderazione del traffico e porrà le basi per una mobilità al passo con i tempi.	14'200.00
Verifica e aggiornamento dei vincoli per attrezzature e costruzioni pubbliche	Occorrerà verificare ubicazione e dimensione delle infrastrutture ed edifici (esistenti o solo vincolate a PR) e adeguarli alle necessità presenti e future.	11'500.00
Allestimento e messa in vigore del Piano del paesaggio	Occorrerà dunque procedere con la verifica dell'attualità del Piano del paesaggio allestito nel 2002. In seguito occorrerà procedere alla sua digitalizzazione e inserimento in banca dati.	8'100.00
Verifica ed aggiornamento dei parametri e vincoli che reggono le zone residenziali	Questo aggiornamento sarà inoltre coerente con l'allestimento del regolamento edilizio, ai sensi della Lst (si veda apposita voce di preventivo esposta più oltre).	4'600.00
Verifica della coerenza di tutte le procedure di variante in corso	Si tratta della coerenza tra le procedure di variante già in corso.	11'000.00
Banca dati del Piano delle zone e produzione delle sue stampe	Sulla base dei dati vettoriali già prodotti e conformi a precedente Lalpt.	7'200.00
Banca dati del Piano di Urbanizzazione e produzione delle sue stampe	Sulla base del manuale per la redazione dei piani del traffico del dicembre 2002 e successivo aggiornamento annunciato per fine 2012. I piani digitali di acquedotto, canalizzazione ed energia ci saranno preventivamente forniti dagli incaricati di settore.	8'000.00
Allestimento programma di urbanizzazione	Sulla base della direttiva "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione", del giugno 2007 e successivo aggiornamento in fase di allestimento	12'500.00
Allestimento regolamento edilizio	Sulla base della direttiva in fase di allestimento	7'800.00
Accompagnamento procedura di adozione ed approvazione degli atti	Aggiornamento atti dopo esame preliminare del Dipartimento, pronti per adozione da parte del Consiglio comunale, contributo ad informazione pubblica (con presenza a serata pubblica). Presentazione al Consiglio comunale	11'700.00
Totale preventivo		96'600.00
Spese 2.5%		2'400.00
IVA 8.0%		7'920.00
Totale preventivo con spese ed IVA		106'920.00 Arrotondato in 107'000.00

Per quanto concerne la tempistica, occorrerà prevedere un impegno di circa 6 mesi per l'insieme delle prestazioni qui elencate, fino alla loro consegna al dipartimento per l'esame preliminare.

La tempistica sarà però anche influenzata dalla concreta data di apparizione delle Linee guida annunciate dal Dipartimento e dall'influenza reciproca delle altre procedure di PR in corso.

Da ultimo, segnaliamo che non sono compresi nel preventivo eventuali necessità di aggiornamento del limite del bosco (approvato nel maggio 2001) o dell'inventario dei contenuti naturalistici (redatto nel marzo 2001), che dovessero scaturire nel corso della procedura.

Il municipio in considerazione di quanto esposto vi invita a voler risolvere:

- a) *E' concesso un credito di fr. 107'000.— per la revisione del piano regolatore e l'aggiornamento secondo le disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale entrata in vigore il 1° gennaio 2012 e del relativo regolamento.*
- b) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti.*
- c) *L'opera sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco:

Marco Valli

Il segretario:

Valerio Soldini

RM 29.1.2012

Trasmesso per esame e rapporto alla commissione della gestione