

Comune di

COMANO



ADEGUAMENTO ALLA LST

Presenza di posizione del Municipio su
Esame preliminare dipartimentale
del 4 Giugno 2025

Marzo 2026

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH - 6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | OBIETTIVI E METODO DELLA VARIANTE DI PR | 1 |
| 2 | ESAME PRELIMINARE CANTONALE | 1 |

ALLEGATO

RICHIESTE DEL DT - SINTESI, CONSIDERAZIONI E DECISIONI DEL MUNICIPIO

1 OBIETTIVI E METODO DELLA VARIANTE DI PR

Si ricorda la natura quasi esclusivamente formale della presente Variante di PR. Essa mira infatti ad adeguare formalmente il PR in vigore alla nuova LST. Il Comune ha effettuato questa precisa scelta prevalentemente per due motivi:

- sono già in corso alcune varianti di PR che modificano i contenuti del PR, in modo coerente alla visione d'insieme fornita dal PAC in formazione
- era necessario per il Comune dotarsi dei geodati del proprio piano regolatore, grazie ai quali procedere agli altri compiti assegnati al Comune, *in primis* l'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili secondo scheda R6 del Piano direttore (nel frattempo conclusa).

Per questi motivi il Municipio conferma ora questa scelta, mirando a concludere in breve tempo la presente procedura pianificatoria.

A pag. 2 del Rapporto di Piano di indirizzo aprile 2023 si spiegava infatti che:

“Non sarà quindi possibile, nell’ambito della presente procedura, ricorrere contro i contenuti dei vincoli adeguati alla LST, se non nella misura in cui essi si discostino dai contenuti (e non solo dalla forma) del PR e PRP in vigore o già in formazione con le altre procedure sopra citate”.

2 ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Il piano di indirizzo della variante di PR Adeguamento LST di Aprile 2023 (in seguito denominato Piano di indirizzo) è stato oggetto dell'esame preliminare cantonale rilasciato il 4 giugno 2025.

Le proposte di adeguamento alla LST sono di principio condivise e preavvisate favorevolmente. Alcune disposizioni necessitano però di essere verificate, aggiornate ed adattate alle nuove disposizioni di ordine superiore, mentre per altre al Municipio è data facoltà di riprendere le suggestioni formulate con il presente esame come pure di adattare il PR su alcuni temi puntuali in base alle informazioni evidenziate ai punti precedenti.

Il DT ha riconosciuto la natura prevalentemente formale dell'adeguamento alla LST che il Comune di Comano ha deciso di portare avanti, laddove afferma:

“La procedura in oggetto riguarda principalmente l'adeguamento del PR allo standard definito dalla LST, per cui sono mantenuti i vincoli già in vigore e pertanto, per tale tematica non si segnalano necessità di coordinamento con la pianificazione dei comuni vicini.”

Il DT richiede quindi alcuni **adeguamenti formali e puntuali**, come normale nel passaggio dal Piano di indirizzo alla stesura definitiva dell'incarto. Lascia pure al Municipio la facoltà di decidere se procedere oppure no ad alcuni adeguamenti di contenuto di cui il DT esprime l'auspicio e su cui si dirà nella tabella qui allegata, ove necessario.

ALLEGATO

RICHIESTE DEL DT

Sintesi, considerazioni e decisioni del Municipio

| | Esame preliminare DT | Considerazioni Planidea | Decisione del Municipio |
|------------|--|--|--|
| 1.2 | <i>Principi pianificatori e disposizioni per il dimensionamento delle zone edificabili</i> | | |
| | <p>La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse.</p> <p>Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".</p> | <p>Il DT cita il tema del dimensionamento delle zone edificabili in modo generale. Non vi sono considerazioni specifiche in relazione alla variante di PR in esame.</p> <p>La presente variante di PR può quindi procedere come avviata indipendentemente dal dimensionamento del Comune (che ha nel frattempo ricevuto l'esame di plausibilità SST del 13.11.2025 e non presenta problemi di sovradimensionamento).</p> | Nessuna modifica. |
| 3 | <i>COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI</i> | | |
| a | <p><i>Adeguamento allo standard LST</i></p> <p>La procedura in oggetto riguarda principalmente l'adeguamento del PR allo standard definito dalla LST, per cui sono mantenuti i vincoli già in vigore e pertanto, per tale tematica non si segnalano necessità di coordinamento con la pianificazione dei comuni vicini.</p> | Si conferma l'impostazione del Piano d'indirizzo. | Nessuna modifica. |
| b | <p><i>Spazio riservato alle acque</i></p> <p>La presente procedura include anche altre varianti, come quella inerente allo spazio riservato alle acque. In tale circostanza sarà necessario che l'Ufficio tecnico comunale si coordini con i corrispettivi dei comuni limitrofi, affinché la numerazione delle tratte dei corsi d'acqua sia coerente.</p> | Il coordinamento richiesto dal DT è previsto e sarà effettuato nell'ambito dell'aggiornamento definitivo degli atti per l'adozione da parte del DT. A quel momento, con il consenso dell'UTC, si prenderà contatto con i Comuni limitrofi per coordinare la numerazione delle tratte dei corsi d'acqua. Si dovrà in questo senso tenere conto della disponibilità e dello stato di consolidamento dello studio per la determinazione dello spazio riservato alle acque di tali Comuni. | Ove possibile, si coordina la numerazione delle tratte dei corsi d'acqua con i corrispettivi dei Comuni limitrofi. |

| | | |
|--|---|---|
| <p>5 ESAME DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI</p> | | |
| <p>5.1 Coordinamento tra le procedure</p> | | |
| <p>Nel periodo intercorrente la trasmissione del Piano d'indirizzo e il presente esame, sono state approvate alcune procedure pianificatorie che dovranno essere opportunamente recepite negli atti della presente variante che verranno trasmessi al Consiglio comunale per l'adozione.</p> <p>In particolare dovrà essere integrato quanto approvato con la RG n. 6576 del 18 dicembre 2024 relativa al Piano regolatore particolareggiato (PRP) dei nuclei storici di Comano di sopra e Comano di Sotto e varianti di PR conseguenti.</p> | <p>Come illustrato a pag. 2 del Rapporto di pianificazione aprile 2023, nella presente variante di PR sono state integrate formalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le varianti di PR già entrare in vigore dall'approvazione del primo PR al momento dell'elaborazione del Piano di indirizzo della presente variante di PR, elencate al cap. 1.1 del Rapporto stesso - le varianti di PR che si trovavano a quel momento in fase avanzata della procedura pianificatoria, ovvero in approvazione al CdS: PRP dei nuclei storici e le relative varianti di PR a seguito del PRP dei nuclei storici; Variante di PR Nuovi mappali - Centro scolastico Tavesio. Queste varianti di PR sono quindi già state integrate nella LST e sono nel frattempo state approvate dal CdS. Dunque, nella fase di aggiornamento definitivo degli atti si integreranno anche le modifiche d'ufficio apportate dal CdS. <p>Il Rapporto di pianificazione diceva anche che <i>“L'integrazione esclusivamente formale di altre varianti di PR (ad esempio la variante di PR relativa alla casa anziani in località Campagna VPR Casa anziani) sarà valutata nella fase di allestimento dell'incarto finale dell'adeguamento alla LST (dopo Esame preliminare) in base al loro grado di consolidamento.”</i></p> <p>Inoltre, si garantirà l'adeguato coordinamento e integrazione formale delle varianti di PR approvate o sufficientemente consolidate. Infine, confluisce nella presente procedura la variante di PR “Adeguamento rete stradale e mobilità lenta.”</p> | <p>Nella fase di aggiornamento definitivo degli atti si integreranno anche le modifiche d'ufficio apportate dal CdS per il PRP dei nuclei e per la variante PR Tavesio.</p> <p>Sarà garantito l'adeguato coordinamento e integrazione delle varianti di PR approvate o sufficientemente consolidate.</p> <p>Confluisce nella presente procedura la variante di PR “Adeguamento rete stradale e mobilità lenta.”</p> |

| | | |
|--|---|--|
| 5.2 Piano delle zone | | |
| 5.2.1 Considerazioni formali | | |
| Il Municipio ha deciso di suddividere in due elaborati grafici il Piano delle zone per garantirne la leggibilità delle informazioni: Piano delle zone 1 e Piano delle zone 2. Alla luce dell'art. 26 del RLST, in vigore dal 1 ° gennaio 2022, che non menziona la possibilità di suddividere il Piano delle zone in più rappresentazioni grafiche, e del Messaggio relativo al disegno di Legge sullo sviluppo territoriale n. 6309 del 9 dicembre 2009. Il Dipartimento reputa che non vi sia più motivo e nemmeno margine per allestire due piani delle zone. | Nel piano di indirizzo le informazioni del PZ sono state suddivise in due piani cartacei per facilitarne la lettura. Secondo art. 7 LST ad avere prevalenza giuridica saranno i geodati, non i piani cartacei. Il CC adotterà infatti i geodati. I geodati faranno riferimento ad un unico PZ. Per contro l'eventuale stampa del PZ potrà ancora essere suddivisa in più stampe cartacee. | Il piano delle zone PZ definitivo sarà uno solo ed in formato di geodati. Sarà pubblicato sul portale cantonale di pubblicazione. |
| 5.2.2 Elementi naturali | | |
| A seguito di recenti accertamenti, il rifugio di Chiroteri (Elemento naturale EN3) segnalato sul fmn 102, non è più stato confermato. L'Elemento naturale EN3 deve pertanto essere rimosso sia dal Piano zone sia dal RE. | Si prende atto e si aggiornano gli atti con lo stralcio dell'elemento EN3 (dato che era stato fornito dagli uffici cantonali). | Si aggiornano gli atti con lo stralcio dell'elemento EN3. |
| 5.2.3 Pericoli naturali | | |
| Si segnala una problematica di scivolamento e arretramento d'orlo generalmente innescata da scarichi di acque chiare abusivi lungo il Riale Crena*. Questi processi possono puntualmente toccare la zona edificabile in Via Costacce, Via alla Valle e Via Tavernola. Si tratta comunque di un pericolo limitato che tocca principalmente i giardini e gli edifici accessori. Ciononostante, s'invita l'Ente pianificante a prendere contatto con il preposto Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti affinché possa fornire i dati aggiornati relativi ai pericoli naturali da integrare nel PR. * nome del riale usato nell'Esame preliminare (citazione) | In giugno 2025 sono state richieste agli uffici cantonali competenti le zone di pericolo citate. L'ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti ha indicato quanto segue (mail 24.6.2025): <i>“Il Piano Zone di Pericolo per processi di crollo e scivolamento per il Comune di Comano è attualmente in fase di allestimento. A oggi sono state digitalizzate e delimitate le zone di pericolo indicative (ZPI), alcune delle quali interessano la zona edificabile (ZE). Come indicato nel capoverso 5.2.3 relativo ai pericoli naturali, sono state individuate alcune potenziali criticità nella ZE, in particolare lungo il Riale Crena (mappali 543, 1544, 473, 475 RFD) e in sponda sinistra del riale Cugnoli (mappale 586). Per queste zone all'interno della zona edificabile è previsto un approfondimento che consentirà di determinare il grado di pericolo (ZPG). Confermiamo che si tratta di pericoli limitati che interessano principalmente giardini e, eventualmente, edifici accessori. Attualmente, tuttavia, questi dati non sono ufficiali né pubblicati ai sensi della LTPNat, e pertanto devono essere considerati provvisori.”</i> | Al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti della presente variante di PR si verificherà nuovamente con gli uffici competenti se vi siano nuove zone di pericolo da inserire a PR. |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Dunque, al momento non sono state inviate al Comune queste zone di pericolo aggiornate, che saranno inserite a PR (con questa o altra procedura) solo al momento che saranno state approvate secondo la LTPNat.</p> <p>Al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti della presente variante di PR si verificherà nuovamente con gli uffici competenti se vi siano nuove zone di pericolo da inserire a PR.</p> | |
| 5.2.4 Spazio riservato ai corsi d'acqua (SRA) | | | |
| a | <p>Osservazioni generali</p> <p>Sulla base del rapporto Determinazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua allegato agli atti di variante, per le tratte intubate (tratte 5 e 9 riale Dangio e tratte 13 e 15 riale Creda*) è previsto unicamente un arretramento tecnico, ciò che non ne permetterà la rinaturazione. Considerato il contributo comunque sempre rilevante che la presenza di un corso d'acqua superficiale e rinaturato offre all'ambiente in generale e alla sostenibilità ambientale di un progetto pianificatorio, è auspicabile che sia possibile integrare nella pianificazione in atto la possibilità di rinaturazione di almeno alcune delle tratte in parola anche se il rapporto dei benefici puramente naturalistici sui costi appare contenuto.</p> <p><i>* nome del riale usato nell'Esame preliminare (citazione)</i></p> | <p>Si tratta di un auspicio espresso dal DT, non di un obbligo (vedere cap. 2 in entrata).</p> <p>Di principio si concorda sull'importanza del contributo rilevante che la presenza di un corso d'acqua superficiale e rinaturato offre all'ambiente in generale e alla sostenibilità ambientale.</p> <p>Nel dettaglio delle tratte indicate dal DT si osserva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rinaturazione del riale Dangio – tratte 5 e 9: <p>In generale, la riapertura delle tratte citate dovrà essere oggetto di uno studio specifico che ne determini la possibilità e l'opportuna ubicazione, valutando non solo le opportunità orografiche ma anche l'evoluzione dei pericoli naturali in seguito a eventuali progetti di riapertura. Lo SRA andrebbe idealmente fissato sulla base di tale studio, invece che probabilisticamente sulla base delle opportunità (spazi non edificati, orografia). La pianificazione strategica cantonale ha identificato un beneficio ecologico debole in seguito alla riapertura del riale. In seguito a sopralluoghi non sono state identificate specificità tali da mettere in dubbio tale valutazione. Per quanto attiene il concetto di regime delle acque e di regolazione climatica, si osserva che le tratte in questione si trovano all'interno o in prossimità di zone boschive e ombreggiate, ricche di vegetazione anche di valore climatico notevole per quanto concerne la regolazione della temperatura. La riapertura delle tratte di riale non contribuirebbe probabilmente in maniera preponderante alla regolazione climatica, anche se dal punto di vista del regime idrico un riale con fondo e sponde naturale ha generalmente un chiaro interesse. Lo spazio riservato alle acque dovrebbe inoltre favorire la fruizione alle acque, aspetto che in alcuni casi potrebbe essere problematico; dovrebbe essere valutato anche questo aspetto.</p> <p>In sintesi, si ritiene che i benefici naturalistici o climatici della eventuale riapertura di queste tratte non siano tali da giustificare da subito lo studio</p> | <p>Lo studio per l'eventuale riapertura a cielo aperto delle tratte intubate non viene integrato nella presente variante di PR. Ciò non toglie che in futuro questo studio potrebbe essere effettuato dal Municipio, con altra procedura ed in particolare per le tratte 13 e 15 del riale Crena-Tersaggio.</p> |

specifico, citato in entrata, che determini la possibilità e l'opportuna ubicazione di una eventuale riapertura a cielo aperto. In ogni modo tale studio esula da quello dell'adeguamento formale alla LST e relativo allestimento dei geodati. Quest'aspetto, qualora ritenuto opportuno dal Municipio, potrà essere approfondito separatamente con tempistiche e modalità da definire.

- **Rinaturazione del riale Crena-Tersaggio – tratte 13 e 15:**

Rispetto a quanto osservato per il riale Dangio, si osserva che il riale Crena-Tersaggio attraversa una zona edificata con poche alberature importanti. La riapertura del riale potrebbe in tal senso favorire l'instaurarsi di una lingua verde positiva per la regolazione climatica.

Tuttavia, come per il riale Dangio, le osservazioni naturalistiche effettuate non comportavano un chiaro beneficio nella riapertura del riale.

Anche in questo caso andrebbe identificata la miglior ubicazione per l'eventuale riapertura del riale, considerando in particolare che lo stesso si snoderebbe all'interno della zona edificabile e potrebbe potenzialmente porre dei vincoli all'edificazione di alcune parcelle e dei costi aumentati per gli espropri (almeno del letto del riale). Lo spazio riservato alle acque dovrebbe inoltre favorire la fruizione alle acque, aspetto che in alcuni casi potrebbe essere problematico; dovrebbe essere valutato anche questo aspetto.

Si ritiene che la verifica preliminarmente alla definizione degli spazi riservati alle acque sia necessaria: solo così infatti gli spazi riservati alle acque possono essere pienamente giustificati e a favore delle acque ed eventuali pericoli naturali (i quali non interessano attualmente il riale) possano essere considerati.

In sintesi, si ritiene che i benefici naturalistici della eventuale riapertura di queste tratte non siano rilevanti, mentre i benefici climatici potrebbero esserlo. Tuttavia occorrerebbe lo studio specifico, citato in entrata, che determini la possibilità e l'opportuna ubicazione di una eventuale riapertura a cielo aperto. Tale studio eccede lo scopo e gli obiettivi del presente adeguamento del PR alla LST. Ciò non toglie che in futuro l'approfondimento auspicato dal DT potrebbe essere effettuato dal Municipio, con altra procedura ed in particolare per le tratte 13 e 15 del riale Crena-Tersaggio.

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>b</p> | <p>Osservazioni di dettaglio</p> <p>S'invita l'Ente pianificante ad integrare nella documentazione: <u>Riale Dangio (RI-4597-4 E RI-4597-5):</u></p> <p>Tratta 6: su questa tratta vi è una zona di pericolo elevato nei pressi della nuova camera di ritenzione. Tale zona andrà aggiornata con i dati più recenti disponibili presso l'Ufficio dei corsi d'acqua. Per la documentazione di approvazione, si richiede che nei pressi della camera di ritenzione venga definito uno SRA sufficientemente ampio da includere per intero la zona di pericolo elevato.</p> <p><u>Riale Creda* (RI-5668-0):</u> Tratta 12: È auspicabile estendere verso sud la definizione dello SRA fino all'inizio della tratta intubata; Tratta 17: Si condividono le considerazioni fatte per questa tratta. Tuttavia si chiede che lo SRA venga esteso fino al confine tra i mappali n. 695 e 701 .</p> <p><i>* nome del riale usato nell'Esame preliminare (citazione)</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Riale Dangio – tratta 6: Lo spazio riservato alle acque sarà adattato alla zona di pericolo elevato come richiesto dal DT (se tale zona sarà approvata secondo la LTPNat – vedere precedente punto 5.2.3), premesso che non si riapra la tratta a valle, per cui le zone di pericolo potrebbero variare. - Riale Crena-Tersaggio Tratta 12: si estende verso sud la definizione dello spazio riservato alle acque fino all'inizio della tratta intubata, all'interno della competenza comunale. Si osserva tuttavia che, essendo la tratta in bosco, non occorrerebbe definire gli spazi riservati alle acque e la tratta intubata si trova sul comune di Canobbio. Tratta 17: si estende lo spazio riservato alle acque fino al confine tra i mappali n. 695 e 701, premesso che la tratta è essenzialmente in bosco. | <p>Si procede alle modifiche richieste, con le precisazioni formulate qui a lato.</p> |
| <p>5.2.5 Limite del bosco accertato</p> | | | |
| <p>a</p> | <p>Limite del bosco accertato non direttamente tangente la zona edificabile</p> <p>Il limite del bosco accertato deve essere rappresentato in tutta la zona edificabile, incluse le circostanze in cui non è direttamente tangente al confine della zona, ma ha un influsso per gli arretramenti di legge: p. es. i fmn 530 e 534.</p> | <p>Nel merito si osserva quanto segue: l'art. 4 LCFO prevede che: <i>Nell'ambito della procedura di adozione e revisione dei piani regolatori il Municipio fa rilevare il limite del bosco a contatto con la zona edificabile e lo riporta nel piano regolatore.</i></p> <p>In questo senso, il Piano di indirizzo della presente variante di PR rispetta quanto richiesto dalla Legge laddove la definizione "a contatto" risulta a nostro avviso chiara. Inoltre, l'arretramento del bosco vale sempre, indipendentemente che questo sia accertato o meno. Detto ciò, si ritiene possibile aderire comunque alla richiesta del Cantone, che verosimilmente mira a rendere evidente per il privato un vincolo che influenza l'edificabilità del proprio fondo. Prima di procedere in questo senso, si ritiene opportuno coordinarsi con l'Ufficio cantonale competente per confermare questa possibilità/necessità. In generale, nell'ambito del presente adeguamento formale alla LST si riprenderà unicamente il limite del bosco accertato già disponibile.</p> | <p>Previa verifica con l'Ufficio cantonale competente, sarebbe possibile riportare sul piano zone il limite accertato del bosco anche laddove esso non è direttamente tangente al confine di zona ma ha influsso per gli arretramenti dal bosco. In generale, si riprende unicamente il limite del bosco accertato già disponibile.</p> |

| | | | |
|----------|--|---|---|
| b | <p>Limite legale del bosco a seguito di una decisione</p> <p>Il limite legale del bosco deve essere rappresentato anche dove questo è dato da una decisione come quella di dissodamento, p. es. fmn 449 a bordo della strada d'accesso.</p> | <p>Si prende atto di questa richiesta e al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti come usuale si integreranno i dati più aggiornati del bosco disponibili nelle banche dati cantonali.</p> <p>Nel caso citato del mapp. 449 la strada esistente sarà tolta dal bosco e nell'ambito del presente adeguamento alla LST, di carattere formale, verrà inserita in zona senza destinazione specifica; il limite del bosco accertato verrà rappresentato come richiesto dal DT.</p> | <p>Al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti come usuale si integreranno i dati più aggiornati del bosco disponibili nelle banche dati cantonali.</p> <p>La strada esistente al mapp. 449 sarà inserita in zona senza destinazione specifica e sarà rappresentato il limite del bosco accertato ai suoi lati.</p> |
| c | <p>Limite del bosco accertato a contatto con le zone per scopi pubblici</p> <p>Analogamente, il limite accertato deve essere anche rappresentato a contatto con le zone AP-EP/per scopi pubblici.</p> | <p>Si prende atto di questa richiesta e al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti come usuale si integreranno i dati più aggiornati del bosco disponibili nelle banche dati cantonali, secondo il criterio riportato al precedente punto a.</p> | <p>Si prende atto di questa richiesta e al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti come usuale si integreranno i dati più aggiornati del bosco disponibili nelle banche dati cantonali, secondo il criterio riportato al precedente punto a.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| 5.2.6 Territorio senza destinazione specifica | | | |
| | <p>La maggior parte dei terreni assegnati attualmente a Territorio senza destinazione specifica sono stati attribuiti ad una confacente Zona d'utilizzazione. Le scelte del Municipio sono generalmente condivise. Per quanto riguarda i terreni attribuiti a zone edificabili, si ritiene che rientrino nella casistica delle limitate rettifiche del limite delle zone edificabili permesse dalla scheda R6 del PD.</p> <p>Per quanto riguarda invece il fmn 1657, a differenza di quanto esposto nel Rapporto di pianificazione, si ritiene essere idoneo all'attribuzione alla zona agricola, sia per morfologia sia per ubicazione.</p> | <p>Le scelte sono confermate.</p> <p>Per quanto riguarda il mapp. 1657, si riprendono le motivazioni riportate nel Rapporto di pianificazione a sostegno della scelta di vincolarne il giardino alla zona degli spazi liberi esclusiva e si osserva inoltre che lo scorporo in esame si trova a contatto diretto con l'edificio, in un corridoio tra quest'ultimo ed il bosco di soli 12-13m, per cui un effettivo uso agricolo risulterebbe difficile a mente del Municipio.</p> <p>Si conferma pertanto la scelta già effettuata.</p> | <p>Si confermano le scelte già effettuate.</p> |
| 5.2.7 Beni culturali | | | |
| a | <p>Elenco beni culturali nel Piano delle zone</p> <p>Si invita il Municipio a riportare in maniera completa i beni culturali con le correzioni esposte al cap. 5.4 dell'Esame preliminare (vedere dopo).</p> | <p>Si procede come richiesto dal DT, integrando le correzioni alle definizioni dei beni culturali sia nelle norme sia nel Piano delle zone.</p> | <p>Si integrano le correzioni sia nelle norme sia nel Piano delle zone.</p> |
| b | <p>Cappella al fmn 1240</p> <p>Il 24 febbraio 2021 il Consiglio di Stato ha adottato misure provvisoriale per la cappella al fmn 1240, al fine di impedirne la demolizione. Tale misura è stata attuata su richiesta del Municipio, che aveva informato il Consiglio di Stato sull'intenzione di proteggere la cappella quale bene culturale locale (si veda anche Programma d'azione comunale). La misura esplica i suoi effetti per la durata di cinque anni. S'invita quindi il Municipio a valutare l'istituzione della tutela della cappella con la presente procedura pianificatoria.</p> | <p>Si tratta di una modifica di contenuto. Tuttavia, considerato il carattere puntuale della proposta ed il fatto che già il Municipio si era espresso in tal senso, si procede ad istituire la tutela della cappella al fmn 1240 nell'ambito della presente variante di PR.</p> | <p>Si procede ad istituire la tutela della cappella al fmn 1240 nell'ambito della presente variante di PR.</p> |

| | | | |
|----------|--|---|--|
| c | <p>Tutela di nuovi beni culturali</p> <p>Il Dipartimento prende atto della decisione di demandare ad una successiva variante PR l'istituzione della tutela di nuovi beni culturali, rinnovando l'invito al Comune a selezionare altri beni meritevoli di un'eventuale tutela locale oltre a quelli già segnalati in occasione del PRP.</p> | <p>Tenuto conto che si tratterebbe di una modifica sostanziale che richiederebbe uno specifico approfondimento di dettaglio, si conferma la decisione di demandare ad una successiva variante PR l'istituzione della tutela di nuovi beni culturali.</p> | <p>Si conferma la decisione di demandare ad una successiva variante PR l'istituzione della tutela di nuovi beni culturali.</p> |
| d | <p>Perimetri di rispetto e d'interesse archeologico</p> <p>Sono stati inseriti negli elaborati grafici e nelle norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il perimetro di rispetto per la Chiesa di Santa Maria della Purificazione - il perimetro d'interesse archeologico per la Chiesa di Santa Maria della Purificazione - il perimetro d'interesse archeologico per la località S. Bernardo. <p>I tre perimetri, sebbene inclusi nel presente esame preliminare, sono oggetto di una procedura separata relativa all'intenzione d'istituzione della tutela formulata dal Consiglio di Stato nell'ambito della Risoluzione Governativa n. 6576 del 18 dicembre 2024. Il prosieguo della presente variante dovrà quindi recepire le risultanze della procedura testé citata.</p> | <p>Il DT si riferisce alla ris. del CdS n. 6576 del 18 dicembre 2024 di approvazione del PRP dei nuclei storici di Comano. In tale decisione, il CdS annunciava l'intenzione di istituire d'ufficio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un perimetro di rispetto per la chiesa parrocchiale di Santa Maria della Purificazione, con relativa disposizione normativa - un perimetro di interesse archeologico per la chiesa parrocchiale di Santa Maria della Purificazione, con relative disposizioni normative - un perimetro di interesse archeologico per l'oratorio di S. Bernardo, con relative disposizioni normative. <p>Il Municipio ha anche inviato le proprie osservazioni al CdS (lettera del 3.2.2025) sull'annuncio relativo al perimetro di rispetto della Chiesa ed è attualmente in attesa della decisione di merito da parte del CdS.</p> <p>La presente variante di PR sarà aggiornata in modo coerente alla procedura di PRP citata.</p> | <p>La presente variante di PR sarà aggiornata in modo coerente alla procedura di PRP citata.</p> |




















| | | | |
|--------------|---|---|---|
| 5.3 | Piano dell'urbanizzazione | | |
| 5.3.1 | Aspetti formali | | |
| a | <p>Strade ad uso prevalentemente pedonale</p> <p>La corretta denominazione delle strade utilizzate prevalentemente da pedoni è "Strada ad uso prevalentemente pedonale", si chiede pertanto di correggere questa denominazione nel sia Piano dell'urbanizzazione sia nel RE.</p> | <p>La definizione di strada "ad uso" prevalentemente pedonale è coerente alla Linea guida cantonale sul Piano di urbanizzazione, ma non con la Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio che non prevede "ad uso"). Ad ogni modo, trattandosi di un aspetto formale, si procede ad aggiornare come richiesto dal DT.</p> | <p>La denominazione delle strade utilizzate prevalentemente da pedoni viene aggiornata in "Strada ad uso prevalentemente pedonale".</p> |
| b | <p>Percorsi Pedonali</p> <p>La corretta denominazione dell'elemento "sentieri e passi pedonali" è "Percorso pedonale", si chiede pertanto di correggere questa denominazione sia nel Piano dell'urbanizzazione sia nel RE.</p> | <p>La definizione di "sentieri e passi pedonali" era precedentemente prevista dall'art. 28 RLST ma attualmente non è più in vigore. Si procede ad aggiornare come richiesto dal DT.</p> | <p>La denominazione dell'elemento "sentieri e passi pedonali" viene aggiornata in "Percorso pedonale".</p> |
| c | <p>Sezioni tipo</p> <p>Sebbene abbiano titolo puramente indicativo, si chiede di inserire le indicazioni inerenti ai calibri stradali come richiesto dalle linee guida cantonali.</p> | <p>Nell'ambito dell'aggiornamento definitivo degli atti si procede all'allestimento delle sezioni-tipo per le nuove strade e per quei tratti dove è prevista una modifica del calibro stradale. Siccome i calibri stradali sono di carattere indicativo (al contrario del geodato vincolante), si prevede di inserirli in allegato al rapporto di pianificazione (che è anch'esso di carattere indicativo).</p> | <p>Si inseriscono le indicazioni dei calibri stradali (sezioni-tipo) in allegato al rapporto di pianificazione.</p> |





d

Rappresentazioni grafiche

Si chiede di utilizzare la rappresentazione dei diversi elementi (per es. colori, tipo di linea, ecc.) come indicati nelle linee guida cantonali.

Il DT non specifica se vi siano casi in cui i piani del Piano di indirizzo non seguono le linee guida. Alla luce di ciò, si ritiene che i piani sottoposti al DT per esame preliminare tengono conto delle raccomandazioni (non vincolanti) presenti nelle Linee guida cantonali. Il leggero scostamento dei colori dei sentieri escursionistici cantonali e delle linee di arretramento derivano da questioni di leggibilità dei piani.

| | |
|--|---|
| Strade | |
|  | AS Autostrada |
|  | SP Strada principale |
|  | SC Strada di collegamento |
|  | SR Strada di raccolta |
|  | SS Strada di servizio |
|  | Pe Strada pedonale |
|  | SPe Strada ad uso prevalentemente pedonale |
|  | SCPe Strada ciclopedonale |
|  | PC Pista ciclabile |
| Percorsi pedonali e ciclabili | |
|  | Percorso pedonale |
|  | Sentiero escursionistico del Piano cantonale (PCSE) |
|  | Percorso ciclabile locale |
|  | Percorso ciclabile di competenza cantonale |
| Posteggi pubblici | |
|  | P Posteggio all'aperto |
|  | Pc Posteggio coperto |
| Trasporti pubblici | |
|  | Area ferroviaria |
| Elementi vari | |
|  | Linea di arretramento |
|  | Linea di costruzione |
|  | Alberatura |

| | |
|---|---|
| STRADE | |
|  | SC strada di collegamento |
|  | SR strada di raccolta |
|  | SS strada di servizio |
|  | SPe strada prevalentemente pedonale |
| PERCORSI PEDONALI E CICLABILI | |
|  | PP sentieri e passi pedonali |
|  | PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale |
|  | percorsi ciclabili di competenza cantonale |
| POSTEGGI PUBBLICI | |
|  | P posteggio all'aperto |
|  | Pc posteggio coperto |
| ELEMENTI VARI | |
|  | linea di arretramento |
|  | linea di costruzione |

Linea guida cantonale

Piano urbanizzazione LST Comano

Per quanto riguarda i geodati, che saranno allestiti per l'adozione da parte del CC e che saranno vincolanti, non esiste una simbologia a livello cantonale; potranno essere effettuate delle puntuali ottimizzazioni secondo linea guida laddove possibile per rapporto alla leggibilità dei diversi vincoli.

Si conferma di principio quanto indicato nel piano di indirizzo; si effettueranno delle puntuali ottimizzazioni secondo linea guida laddove possibile per rapporto alla leggibilità dei diversi vincoli.

| 5.4 | Regolamento edilizio | | |
|----------|--|---|---|
| a | <p>Art. 6 cpv 15 Area verde</p> <p>Il mantenimento di spazi verdi in un contesto costruito rappresenta un contributo positivo in senso paesaggistico e per la biodiversità.</p> <p>Quindi, si auspica una revisione dell'art. 6 cpv 15 RE che definisca il concetto di Area verde nel PR di Comano. In particolare, l'intenzione del Municipio di computare nell'area verde le piscine scoperte, che non sono arredate a verde e costituiscono un'impermeabilizzazione definitiva dell'area interessata (e che godono peraltro già della facilitazione di non essere computate nell'indice di occupazione secondo l'art. 8. Cap. VI pto 2 RE), non rispetta le indicazioni esposte sopra.</p> <p>Infine, la realizzazione di area verde sui tetti, comunque sostenuta dal Cantone anche tramite incentivi, non assolve alle funzioni svolte dalle aree verdi al suolo, ragione per cui il loro computo nell'area verde complessiva non rispetta quanto esposto in precedenza.</p> | <p>Si tratta di un auspicio espresso dal DT, non di un obbligo (vedere cap. 2 in entrata).</p> <p>L'art. 27 NAPR in vigore prevede:</p> <p><i>Per nuove costruzioni deve essere prevista una superficie minima del terreno edificabile da vincolare a verde permanente come giardini, orti, parchi, prati, viali non pavimentati, ecc.. Piscine scoperte sono comprese in queste superfici.</i></p> <p>Nell'ambito del Piano di indirizzo della presente variante di PR già si era andati nella direzione auspicata dal DT, di precisare la norma e favorire maggiormente la qualità dell'area verde. La possibilità di calcolare all'80% l'area verde che ricopre costruzioni sotterranee o i tetti era stata ripresa dalla revisione della LE cantonale in corso.</p> <p>Ad ogni modo, tenuto conto che quanto espresso dal DT costituisce unicamente un invito, il Municipio conferma di voler computare le piscine nell'area verde riprendendo il PR in vigore. Il Municipio ritiene inoltre opportuno approfondire ulteriormente il tema dell'eventuale computo dell'area verde sui tetti nell'ambito dell'allestimento definitivo degli atti.</p> | <p>In questa sede il Municipio conferma di voler computare le piscine nell'area verde.</p> <p>Nell'ambito dell'allestimento definitivo degli atti si approfondirà ulteriormente il tema dell'eventuale computo dell'area verde sui tetti.</p> |
| b | <p>Art. 18 cpv 3 Impianti solari</p> <p>Si ritiene pertanto che l'art. 18 cpv 3 lett. c) RE debba essere modificato nel modo seguente:</p> <p><i>c) nel caso di impianti solari visibili da uno spazio pubblico interno al nucleo (piazza, strada) o di impianti la cui superficie presenti conflitti di ordine paesaggistico, il Municipio può imporre particolari condizioni estetico-architettoniche, dimensionali e di posizione.</i></p> | <p>Si aggiorna l'art. 18 in modo coordinato con la ris. del CdS di approvazione del PRP dei nuclei storici (stralcio della lett. c).</p> | <p>Si aggiorna l'art. 18 in modo coordinato con la ris. del CdS di approvazione del PRP dei nuclei storici (stralcio della lett. c).</p> |

| | | | |
|----------|--|--|---|
| c | <p>Art.32 Zona degli spazi liberi</p> <p>Per quanto riguarda gli spazi liberi sovrapposti, che possono quindi essere utilizzati per costruzioni sotterranee, si rileva che queste aree, in genere, non riescono ad essere piantumate. Ne derivano spesso superfici prative piane ed artificiali, prive di particolari qualità e incapaci di mitigare l'impatto delle costruzioni, in assenza di alberature ad alto fusto o fitte piantumazioni arbustive. Per evitare l'impoverimento di queste aree libere, a meno che si tratti di piccoli interventi, è importante evitare o perlomeno controllare l'effetto delle parti sotterranee e aggiungere nelle norme l'indicazione "se non vi si oppongono interesse paesaggistici prominenti" o limitandone gli ingombri.</p> | <p>Si osserva che l'art. 12 cpv. 2 RE prevede già una nuova disposizione che non è presente nel PR in vigore, ovvero:</p> <p><i>Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.</i></p> <p>Pertanto, il Municipio non ritiene opportuno inserire la precisazione del DT all'art. 32 RE, in quanto risulterebbe vaga nella sua formulazione e quindi, di conseguenza, nella sua applicazione.</p> | <p>Il Municipio non ritiene opportuno inserire la precisazione del DT all'art. 32 RE.</p> |
| d | <p>Art. 35 Zona agricola estensiva</p> <p>Sebbene sia indicato all'interno delle Linee guida cantonali, si chiede di non utilizzare il termine "estensiva" per definire la Zona agricola, rettificando anche la legenda del Piano delle zone.</p> | <p>Si prende atto della richiesta e si aggiorna di conseguenza la definizione della zona agricola non SAC. Si tratta di una prassi recente, che è diversa rispetto a quanto indicato nella linea guida cantonale per l'allestimento del RE.</p> | <p>Si aggiorna di conseguenza la definizione della zona agricola non SAC (senza più "estensiva").</p> |
| e | <p>Art. 40 Punti di vista e tratte panoramiche</p> <p>In merito all'art. 40 cpv 2 lett. a) che si fonda sull'art. 39 NAPR, è ripreso in maniera incompleta, in quanto mancante nelle NAPR in vigore recita:</p> <p><i>a) su via Bellavista e Tersaggio: la distanza minima nelle zone indicate sul piano tra gli edifici deve essere almeno di 8.00 m. Tale distanza è applicabile anche ai corpi accessori qualora il punto più alto della costruzione superi la quota della strada.</i></p> | <p>Si prende atto della richiesta e si aggiorna l'art. 40 RE come richiesto.</p> | <p>Si aggiorna l'art. 40 RE come richiesto.</p> |

| | | | |
|----------|---|--|--|
| f | <p>Art. 42 e Art. 43 Beni culturali protetti e perimetri di rispetto Occorre apportare alcune modifiche di tipo formale.</p> | <p>In generale si concorda con le proposte del DT. Per quanto riguarda il perimetro di rispetto per la Chiesa di Santa Maria della Purificazione si rimanda a quanto illustrato alla lett. d del punto 5.2.7 riportato in precedenza.</p> | <p>In generale si concorda con le proposte del DT. Si rimanda anche a quanto illustrato alla lett. d del punto 5.2.7 riportato in precedenza.</p> |
| g | <p>Art. 45 Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici Occorre apportare alcune modifiche di tipo formale.</p> | <p>Si procede alle modifiche formali richieste dal DT.</p> | <p>Si procede alle modifiche formali richieste.</p> |
| h | <p>Art. 48 Prevenzione dei rumori L'articolo fa riferimento ai comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori limite di esposizione al rumore, che rettamente, non sono delimitati nel Piano delle zone. Si rileva che limitatamente alle immissioni provocate dagli assi stradali cantonali e comunali, fanno stato i dati del Progetto di Risanamento Fonico (PRF) recentemente approvato L'art. 48 RE riprende l'art. 31 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), che è in ogni caso vincolante e preminente sulle disposizioni del PR. Ad ogni buon conto, si sottolinea che l'Autorità cantonale, in sede di procedura edilizia, valuta caso per caso sia all'interno sia all'esterno di eventuali aree delimitate a PR (colpite da rumore stradale o di altro impianto) e può sempre richiedere approfondimenti in merito al tema delle immissioni foniche e relative misure di mitigazione del rumore esprimendosi direttamente su ogni singola istanza. In conclusione l'art. 48 RE non è di conseguenza formalmente in contrasto con l'art. 31 OIF, tuttavia, considerato quanto sopra, risulta ridondante.</p> | <p>Si ritiene che le considerazioni del DT siano condivisibili e si stralcia l'art. 48 RE Immissioni foniche.</p> | <p>Si stralcia l'art. 48 RE Immissioni foniche.</p> |

| | | | |
|---|--|---|---|
| i | <p>Art. 53 Strade – percorsi pedonali e ciclabili nel Piano dell'urbanizzazione</p> <p>L'art. 53 cpv e) del RE indica che sulle strade di collegamento, di raccolta e di servizio è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti (salvo misure di polizia). Come indicato nelle linee guida cantonali i percorsi pedonali e ciclabili di competenza comunale sono da inserire nella loro globalità nel Piano dell'urbanizzazione. La documentazione è dunque da aggiornare tenendo conto di questo aspetto.</p> | <p>Quanto indicato nelle Linee guida cantonali (di carattere indicativo) non consentirebbe la chiara lettura dei piani per il sovrapporsi di diverse linee. In questo senso si osservano sul portale cantonale già diversi PR approvati in formato LST e diversi PR in corso che non riportano le linee dei percorsi pedonali e ciclabili sulle strade di collegamento, di raccolta e di servizio.</p> <p>Il nuovo art. 53 cpv. 1 lett. e) chiarisce quanto indicato dal DT ovvero:</p> <p><i>sulle strade di cui ai cpv. a) b) e c) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti. Sono riservate contrarie misure di polizia.</i></p> <p>Laddove le strade di cui ai cpv. a) b) e c) sono quelle rispettivamente di collegamento, di raccolta e di servizio.</p> <p>Nella nota a pie' di pagina di questa norma del RE si è inoltre chiarito che:</p> <p><i>Questo cpv. consente di regolare nell'ambito del presente regolamento gli aspetti che secondo le Linee guida cantonali sul Piano e programma di urbanizzazione, vengono regolati con le linee (percorsi pedonali/ciclabili) riportate sulle superficie stradali.</i></p> <p>Sono invece riportati sul Piano i percorsi pedonali che necessitano di una base legale (diritto di passo) in quanto situati al di fuori di sedimi stradali, nonché quelli di competenza cantonale che derivano da altri strumenti.</p> <p>Si ritiene pertanto che l'impostazione del Piano di indirizzo su questo punto debba essere confermata.</p> | <p>Si ritiene che l'impostazione del Piano di indirizzo su questo punto debba essere confermata (percorsi pedonali e ciclabili non inseriti su tutte le strade ma regolate a livello normativo).</p> |
| I | <p>Art. 53 Strade – Diritti di passo</p> <p>L'art 53 cpv e) non pone le basi legali per l'istituzione o il mantenimento di un diritto di passo pubblico (cfr. pag. 24 del Rapporto di pianificazione). Infatti nel caso vengano toccati fondi privati, il calibro del percorso (ed eventuali altre caratteristiche particolari) devono essere inseriti esplicitamente nel Regolamento edilizio (cfr. sentenza TRAM del 4.12.2014).</p> | <p>Si suppone che il DT parli dell'art. 54 cpv. 3.</p> <p>Si condivide la richiesta del DT di cui si terrà conto in caso di eventuale istituzione di nuovi percorsi che necessitino di diritti di passo e che non sono già oggi previsti dal PR in vigore.</p> | <p>Si condivide la richiesta del DT di cui si terrà conto in caso di eventuale istituzione di nuovi percorsi che necessitino di diritti di passo e che non sono già oggi previsti dal PR in vigore.</p> |

| | | | |
|-----------------|--|--|--|
| <p>m</p> | <p>Gradi di pericolo</p> <p>Si invita l'Esecutivo comunale ad introdurre nel RE anche gli articoli riguardanti i gradi di pericolo relativi alle zone esposte a pericolo di movimenti di versante come descritte nelle Linee guida cantonali.</p> | <p>Nel Piano di indirizzo erano stati inseriti gli articoli relativi alla tipologia di zone di pericolo inserite nel piano (Zona esposta a pericolo di alluvionamento e Zona di pericolo indicativa (che era legato a movimenti di versante).</p> <p>Ad ogni modo, come detto al precedente punto 5.2.3, al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti della presente variante di PR si chiederà agli uffici competenti il grado di consolidamento delle zone di pericolo valutando quali occorre inserire nel piano e nel Regolamento edilizio.</p> | <p>Al momento dell'aggiornamento definitivo degli atti della presente variante di PR si chiederà agli uffici competenti il grado di consolidamento delle zone di pericolo valutando quali occorre inserire nel piano e nel Regolamento edilizio.</p> |
|-----------------|--|--|--|