

**MUNICIPIO DI COMANO**

091.941.84.86 . municipio@comano.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 346  
CREDITO fr. 107000.1  
ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE  
ALLA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE**

Signora presidente,  
Signore e signori consiglieri,

la gestione del territorio costituisce certamente uno dei compiti principali dell'ente pubblico e la pianificazione ne è uno strumento imprescindibile. Nel corso degli ultimi anni delle novelle legislative hanno creato la necessità di intervenire con delle modifiche puntuali prevalentemente dal profilo tecnico degli strumenti. In questo contesto è tuttavia importante inserire anche un ragionamento politico che vada a integrare la pianificazione attuale con le necessità che si sono sviluppate nel corso degli anni e che verosimilmente si verranno a creare nei prossimi 15-20 anni. In questo contesto costituisce certamente un tassello importante la creazione del Piano di azione comunale (PAC, recentemente presentato al legislativo) che pur non avendo carattere vincolante impone una serie di ragionamenti e di azioni che vadano nella direzione di uno sviluppo coerente e armonioso del territorio.

Con il presente messaggio il municipio chiede quindi al consiglio comunale di poter fare il passo successivo andando quindi a tradurre una parte degli indirizzi in scelte concrete che dovranno poi essere discusse e decise dal legislativo.

Parallelamente a questo progetto, di ampio respiro sul territorio comunale, sono poi in corso delle varianti puntuali volte a risolvere delle questioni precise legate alla pianificazione:

- la variante per la pianificazione del terreno dove sorge la SE di Tavesio (fase conclusiva)
- la variante per la pianificazione della casa anziani intercomunale (fase di consultazione)
- la variante per il sedime RSI (fase iniziale)

questi tre oggetti per ragioni legate alle tempistiche sono stati avviati quali procedure separate, rientrando naturalmente nelle logiche indicate precedentemente.

## **1. PREMESSA E CONTESTO NORMATIVO**

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 1° gennaio 2012 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, così come ad una migliore comprensione delle modalità di applicazione delle prescrizioni normative. In particolare, con la LST occorrerà informatizzare i piani regolatori sotto forma di geodati digitali.

L'obbligo di produrre i geodati secondo strutture digitali codificate è già in vigore. La struttura dati proposta dal Cantone Ticino (definita Modello 2016) deve essere utilizzata per ogni variante di PR, a partire dal 1° gennaio 2017.

Planidea SA . studio che da anni cura la nostra pianificazione . ha sviluppato un prodotto informatico apposito per produrre geodati in modo efficiente e nel rispetto dei requisiti imposti dal Dipartimento del Territorio. Questo prodotto è operativo da fine maggio 2017 ed è dunque considerato nell'ambito del presente programma e preventivo.

Per quanto riguarda le novità introdotte dalla LST accennate in apertura di lettera, si tratta di una specie di rivoluzione delle modalità di strutturazione e susseguente consultazione dei dati di piano regolatore. La Confederazione, e a seguire il Cantone ed i Comuni, produrranno i geodati secondo strutture codificate a livello nazionale, che a loro volta permetteranno una consultazione in rete ed in tempo reale delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà, di cui il piano regolatore è responsabile per una parte consistente ed essenziale. Si tratta di passaggi obbligati per la costituzione dello strumento del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP).

Di seguito vi informiamo le informazioni relative all'allestimento del preventivo d'onorario per la elaborazione delle varianti di piano regolatore che riguardano:

- l'adeguamento del PR alle modifiche di legge avvenute dopo l'approvazione del PR, in particolare l'entrata in vigore l'1.1.2012 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST);
- l'aggiornamento dei contenuti figuranti nella proposta di piano del paesaggio del 2002 integrandoli nel piano delle zone adeguato ai disposti della LST;
- l'aggiornamento del PR alle modifiche di leggi di ordine superiore, in particolare l'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC).

## 2. DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

### Adeguamento del PR alla LST

In dettaglio occorrono le seguenti prestazioni:

Allestire un **regolamento edilizio (RE)** secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge stessa. Questi contenuti minimi creano uniformità logica e di merito così come parità di trattamento tra i cittadini di tutti i Comuni ticinesi, allorché sottoporranno domande di costruzione e serve ad avere banche dati consistenti, ciò che permetterà di ottenere preziose informazioni statistiche, atte a monitorare lo sviluppo del territorio. Anche il regolamento edilizio è oggetto di una linea guida. Dato che con questo aggiornamento occorrerà anche modificare il contenuto di diversi articoli normativi, **l'intera operazione deve essere inserita in una procedura di variante di PR.**

Organizzare i **geodati digitali** (in sostanza la parte grafica dei PR) in modo che sia possibile produrre le seguenti visualizzazioni:

**Piano delle zone**, che suddivide tutto il comprensorio comunale in zone le cui tipologie sono definite a priori dalla LST stessa. Questo piano riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP.

**Piano dell'urbanizzazione**, che definisce tutte le reti che interessano il territorio comunale: in particolare quella viaria. Questo piano riassume i precedenti piani del traffico e piani indicativi dei servizi pubblici ed è oggetto di una linea guida.

Nell'ambito dell'allestimento dei geodati dell'intero PR, saranno prodotti anche i geodati del piano regolatore particolareggiato (PRP) dei Nuclei Storici di Comano di Sopra e di Comano di Sotto, appena adottati dal Consiglio comunale. I geodati saranno, in seguito, caricati sul portale cantonale.

Allestire un **programma di urbanizzazione**. Questo nuovo documento 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. Il programma d'urbanizzazione avrebbe dovuto essere allestito al più tardi entro 5 anni dall'entrata in vigore della LST, dunque entro il 1° gennaio 2017.

**Accompagnamento della procedura di approvazione.** L'adattamento del PR alla LST implica, di regola, una procedura ordinaria di approvazione. Il preventivo comprende quindi anche le prestazioni per l'accompagnamento della procedura di adozione e approvazione degli atti.

### **Approfondimento, definizione e integrazione nel piano regolatore dei contenuti e delle disposizioni inerenti al territorio fuori dalle zone edificabili**

Una proposta di piano del paesaggio è stata allestita nel giugno 2002 e trasmessa al municipio per presa di posizione, che non è mai potuta avvenire. Occorre ora verificare, aggiornarne e completare i contenuti figuranti nel piano del paesaggio del 2002, integrandoli nel piano delle zone adeguato ai disposti della LST.

### **Linee di arretramento dai corsi d'acqua (OPAC)**

In data 1° giugno 2011 sono entrate in vigore alcune modifiche delle disposizioni federali (OPAc) che impongono l'obbligo di aggiornare gli spazi riservati alle acque tenendo conto delle Linee guida cantonali del settembre 2015. Il presente preventivo comprende le prestazioni per l'allestimento dello studio necessario a determinare lo spazio riservato alle acque da riprendere a piano regolatore. Si tratta in altri termini di:

- approfondire, tramite sopralluoghi, le problematiche urbanistiche, naturalistiche e paesaggistiche (eventuali spazi necessari per far fronte alle piene, spazi per rivitalizzazione riali, ecc.) legate ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale;
- determinare la dimensione dell'area riservata per le acque in corrispondenza dei riali ai sensi dell'OPAC;
- riportare a PR gli spazi riservati alle acque.

### **Accompagnamento della procedura pianificatoria**

L'adattamento del PR alla LST implica, di regola, una procedura ordinaria di approvazione: esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale, pubblicazione; approvazione del Consiglio di Stato. Nel presente caso ciò sarebbe comunque stato necessario, dato che sono previste anche altre varianti al contenuto del PR.

Il preventivo comprende quindi anche le prestazioni per l'accompagnamento della procedura di adozione e approvazione degli atti, in particolare aggiornamento atti dopo esame preliminare del Dipartimento e osservazioni da parte dei privati.

## **3. PROGRAMMA E PREVENTIVO**

Tenuto conto dei contenuti della nuova legge (LST e RLST), e delle prestazioni illustrate ai capitoli precedenti, è possibile allestire il programma ed il preventivo esposti alla tabella che segue.

<b>FASE 1 ELABORAZIONE PIANO DI INDIRIZZO</b>	
Informatizzazione del PR sotto forma di geodati digitali (piano delle zone e piano dell'urbanizzazione) Secondo le leggi federali e cantonali in materia e tenendo conto del modello dati cantonale 2016 e delle linee guida apposite. I geodati digitali di acquedotto, canalizzazione ed energia saranno allestiti dagli incaricati di settore	17'400.-
Allestimento programma di urbanizzazione Sulla base dell'apposita linea guida cantonale del dicembre 2014, del compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione ed il piano finanziario (art. 45 cpv. 1 RLST)	10'700.-
Allestimento regolamento edilizio - Il regolamento edilizio sarà allestito sulla base dell'apposita linea guida cantonale del dicembre 2014	11'200.-
Approfondimento, definizione e integrazione a PR dei contenuti e delle disposizioni inerenti al territorio fuori dalle zone edificabili Aggiornamento dei contenuti figuranti nel piano del paesaggio del 2002, integrandoli nel piano delle zone adeguato ai disposti della LST	9'400.-
Elaborazione spazi riservati alle acque Secondo le direttive OPAC	9'300.-
Informatizzazione del PRP Nuclei sotto forma di geodati (Piano delle zone, piano dell'urbanizzazione e categorie d'intervento) caricamento sul portale cantonale	4'300.-
<b>TOTALE FASE 1</b>	<b>62'300.ì</b>
<b>FASE 2 ACCOMPAGNAMENTO PROCEDURA PIANIFICATORIA</b>	
Verifica esito piano di indirizzo e informazione pubblica Presenza di posizione su esame preliminare cantonale e su osservazioni dei privati	5'200.-
Aggiornamento atti dopo esame preliminare del Dipartimento ed informazione pubblica per adozione del Consiglio Comunale	5'300.-
Allestimento geodati e caricamento sul portale cantonale (dopo adozione Consiglio comunale)	2'700.-
<b>TOTALE FASE 2</b>	<b>13'200.ì</b>
<b>Valutazione spese in relazione all'iter procedurale</b>	
Da parte di Planidea sono state valutate le spese per <b>eventuali prestazioni</b> durante la procedura pianificatoria quali: accertamenti del limite del bosco, serate pubbliche informative, consulenze per esame rapporti commissionali, allestimento rapporti all'attenzione del municipio, aggiornamento delle varianti dopo approvazione del consiglio comunale, esame ricorsi presentati contro la variante, riproduzione dei documenti e incontri supplementari.	23000.-
<b>Totale valutazione spese in relazione all'iter procedurale</b>	<b>23'000.ì</b>
<b>TOTALE</b>	<b>99'000.ì</b>
IVA (7.7%)	7'623.-
<b>TOTALE (con arrotondamento)</b>	<b>107'000.ì</b>

Per quanto concerne la tempistica, occorrerà prevedere un impegno di circa **sei mesi** per l'insieme delle prestazioni, fino alla loro consegna al Dipartimento per l'esame preliminare.

Fatte queste considerazioni di carattere sia tecnico che politico si invita pertanto il consiglio comunale a risolvere:

- a) *È concesso un credito di fr. 107'000. per l'adeguamento del Piano Regolatore alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale.*
- b) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del comune.*
- c) *L'opera sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*
- d) *Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione.*

Con osservanza.

**Per il municipio di Comano:**

Il sindaco:                      Il segretario:  
*Alex Farinelli                      Valerio Soldini*

RM 20.10.2020

---

Trasmesso per esame e rapporto alla commissione della gestione