



Comune di

COMANO

VARIANTE PR

Nuovi mappali Centro scolastico Tavesio

Presenza di posizione del Municipio su esame preliminare

Novembre 2019

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

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

Considerazioni generali

La variante di PR relativa ai Nuovi mappali Centro scolastico Tavesio - mapp. 1679, 1680, 1681 è stata oggetto dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) del 29 settembre 2011.

In estrema sintesi si può affermare che il DT ha accolto positivamente le proposte formulate con la variante in oggetto, indicando alcune modifiche di metodo più che di contenuto (posteggi).

Situazione attuale (novembre 2019)

- Per il prosieguo dell'iter pianificatorio della presente variante di PR, passati otto anni dall'esame preliminare, occorre ora anche considerare che il Municipio intende a breve termine provvedere al risanamento delle scuole elementari esistenti. Per procedere con questi lavori e consentire nel frattempo la prosecuzione delle attività scolastiche, si rende necessaria la realizzazione di una scuola provvisoria. Il Municipio intende realizzare tale struttura provvisoria sul mapp. 360, già vincolato dal PR in vigore (insieme ai mapp. 363 e 1172) come zona di interesse pubblico destinata a scuole elementari.

L'interesse pubblico e la necessità della presente variante di PR e della sua conclusione in tempi brevi sono quindi ulteriormente dimostrati.

- I dati statistici contenuti nella variante di PR saranno aggiornati, per quanto necessario, alla situazione attuale
- La forma della variante di PR sarà adeguata a quanto richiesto dalla LST nella misura massima possibile, tenuto conto che la restante parte del PR presenta ad oggi ancora la forma della Lalpt (la precedente legge cantonale sulla pianificazione del territorio).

Sintesi dell'esame preliminare e relative decisioni municipali

Di seguito si sintetizza il contenuto dell'esame preliminare, in particolare le richieste di adeguamenti degli atti di variante. Al contempo, il presente documento contiene anche le decisioni del Municipio in merito alle richieste formulate dal DT.

Decisioni che saranno implementate nel documento definitivo da presentare per adozione al Consiglio comunale, assieme ad eventuali altri aggiornamenti che potranno scaturire dalla fase di informazione e consultazione pubblica.

No.	Considerazioni DT	Decisione del Municipio
Componenti del piano di indirizzo		
1	Il DT formula osservazioni riguardanti l'ottimizzazione dei documenti dal profilo formale .	Il documento definitivo sarà elaborato secondo la forma richiesta dalla nuova LST, nel frattempo entrata in vigore.
Situazione pianificatoria e considerazioni generali sulla variante		
2	Il DT, data la vetustà del Piano regolatore , ritiene che il Municipio dovrebbe avviare una procedura di revisione del PR.	<p>Il Municipio sta valutando le tempistiche e le modalità per avviare a breve la revisione di PR, che sarà a questo punto già anche conforme ai dettami LST ed ai dettami dei nuovi articoli Lpt entrati in vigore il 1 maggio 2014 così come alle susseguenti indicazioni contenute nelle schede R6 ed R10 Del Piano direttore cantonale, in fase di approvazione.</p> <p>Nondimeno, la presente variante di PR per il comparto scolastico, per i motivi già esposti, deve procedere con celerità e quindi in anticipo rispetto alla revisione generale di PR.</p>
Osservazioni puntuali sulle varianti di PR		
3	Il Municipio ha correttamente effettuato il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento della zona di carattere pubblico (scuole) e ne ha definito nuovi indici e parametri edificatori.	Si procederà comunque a verificare se i parametri edificatori previsti per la scuola rispondono alle richieste della LST. In questo senso, si può già dire che oltre all'altezza massima ed alla distanza da confine, definiti nel piano di indirizzo, dovranno essere definiti anche l'indice di sfruttamento e l'indice di occupazione, coerentemente con le esigenze di ampliamento degli edifici scolastici.
4	Il DT chiede al Municipio di provvedere, parallelamente alla variante di PR in oggetto, anche alla modifica del mapp. 360 , assegnandogli la destinazione d'uso più idonea, o a giustificare il mantenimento del vincolo di centro scolastico.	<p>In merito a questo punto, la necessità di installare una scuola provvisoria sul mappale 360 (vedere cap. introduttivo "Situazione attuale") porta a confermare almeno per il momento questo vincolo. Nell'ambito della presente variante di PR saranno così verificati e se del caso aggiornati i relativi parametri edificatori.</p> <p>Una volta conclusi i lavori sulle scuole attuali e quindi esaurita la funzione delle scuole provvisorie, il Municipio stabilirà la destinazione definitiva dei mappali 360, 1172, 363, come richiesto anche dall'Esame preliminare cantonale.</p>

No.	Considerazioni DT	Decisione del Municipio
5	<p>Il DT invita il Municipio sull'opportunità di inserire all'interno del perimetro amministrativo comunale di Comano anche il <u>mapp. 862 (campo di calcio)</u> di proprietà di entrambi i Comuni ma azzonato nel PR del Comune di Porza come AP EP, al fine di creare un'unitarietà della struttura scolastica.</p>	<p>Si tratta di una scelta che sarebbe da coordinare con il Comune di Porza. Ad ogni modo, non si vede la necessità e l'utilità di tale modifica da momento che il funzionamento del capo di calcio non è strettamente legato alle scuole e che dal profilo urbanistico esso è comunque parte di un uniforme comparto scolastico-sportivo, indipendentemente dalla suddivisione in due Comuni di appartenenza.</p>
6	<p>Per la variante di PR del <u>mapp. 1679 (ora mapp. 398) relativa al marciapiede</u>, il DT segnala che lo stesso, e l'intera strada, deve essere classificato come strada di collegamento, non come strada principale.</p>	<p>Si terrà conto dell'osservazione del DT per l'adeguamento della variante di PR e per la classificazione dell'intero asse stradale.</p>
7	<p>Il <u>calcolo del fabbisogno del posteggio</u> esistente è stato effettuato correttamente tenendo conto delle VSS.</p> <p>Per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno dei posteggi su tutto il territorio comunale, il DT segnala che il metodo da utilizzare avrebbe dovuto essere quello basato sulla differenza tra l'offerta esistente di posteggi e il fabbisogno futuro previsto.</p> <p>Per il calcolo dei posteggi al servizio delle zone AP CP il calcolo è stato eseguito correttamente; tuttavia si deve applicare la riduzione per la presenza del trasporto pubblico.</p>	<p>Si conferma il calcolo del fabbisogno del posteggio esistente.</p> <p>La questione relativa alla giustificazione della necessità del posteggio sarà quindi aggiornata alla luce dell'esperienza maturata in questi anni e della prassi adottata dal DT in varianti di PR elaborate in altri comuni. In tal senso si è nel frattempo potuto chiarire che il metodo adottato a Comano per Tavesio era ed è comunque corretto.</p> <p>Non si esclude ad ogni modo che, nell'ambito dell'allestimento dell'incarto definitivo della presente variante di PR, il posteggio esistente venga considerato come facente parte della zona di interesse pubblico (scuola elementare) e non costituisca quindi più un azzonamento separato. Si tratterebbe di una scelta coerente all'attuale azzonamento nel PR in vigore di Porza dello stesso posteggio e del posteggio più a sud all'interno delle zone di interesse pubblico (sempre nel PR di Porza).</p>
Conclusioni		
8	<p>Il DT rende attenti che il Comune di Comano deve <u>coordinare la presente variante di PR con il Comune di Porza</u>; quest'ultimo deve stralciare dal proprio PR quanto inserito nel PR di Comano.</p>	<p>In merito a questo punto, ci risulta che a Porza è in corso l'adeguamento del PR alla LST, attualmente in fase d'esame preliminare, in cui si dà per acquisito che questo vincolo non esiste più su Porza dopo che sono cambiati i confini comunali.</p>