



**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 351
APPROVAZIONE VARIANTE PIANO REGOLATORE
COMPARTO CAMPAGNA**

Signora presidente,
Signore e signori consiglieri,

Il presente messaggio, che il municipio sottopone al consiglio comunale è la prosecuzione dell'iter di approvazione relativo alla variante di Piano regolatore (PR) terreni zona Campagna (vedi Messaggio Municipale N° 244). Va ricordato come la variante di PR è stata originariamente sottoposta al legislativo comunale con il citato messaggio del 20 agosto 2013 unitamente all'assemblea preliminare dipartimentale del 15 novembre 2012. La commissione di Piano regolatore ha rassegnato in data 3 settembre 2013 il suo rapporto al consiglio comunale che, nella seduta del 23 settembre 2013, ha adottato la variante. La stessa è stata regolarmente pubblicata dal 7 ottobre al 5 novembre 2013. In seguito, con risoluzione del 9 giugno 2015 il Consiglio di Stato l'ha approvata e contestualmente deciso i due ricorsi inoltrati. Contro la decisione è stato interposto ricorso anche in seconda istanza al Tribunale cantonale amministrativo il quale, con decisione 22 agosto 2016, ha dato ragione al ricorso, accogliendolo. Riassumendo il TRAM ha annullato la decisione dell'esecutivo cantonale relativo alla variante di PR del comune di Comano concernente la nuova casa anziani consortile, l'arco-centro e i magazzini intercomunali in località Campagna con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- nel merito, la zona CP-zona per costruzioni di interesse pubblico non rispettava i principi di legge che obbliga i comuni a stabilire, attraverso apposite norme di attuazione del PR, le regole generali di utilizzazione ed edificabilità del suolo, e le regole particolari sull'utilizzazione e i parametri edilizi per ogni singola zona, comprese quelle destinate ad edifici e attrezzature pubbliche: nell'art. 62 NAPR mancavano in particolare le indicazioni relative agli indici di occupazione e sfruttamento (o di edificabilità);
- mancavano inoltre nell'art. 62 NAPR, che prevede un Piano di quartiere per l'attuazione del comparto, i requisiti qualitativi minimi stabiliti dal PR che dovrebbero concretizzare l'obiettivo di integrazione paesaggistica degli edifici, perseguito con il piano stesso, nonché le prescrizioni riguardanti gli indici.

A seguito della sentenza il municipio ha approfondito la riflessione circa i contenuti del progetto di variante di PR, rinunciando all'integrazione nel comparto dei magazzini comunali e dell'arco-centro . contenuti che verranno risolti con procedure separate . dando priorità all'attuazione della casa anziani.

Il municipio ha così conferito due mandati di studio tra loro coordinati:

- allo studio di architettura Tibiletti Associati di Lugano, per redigere uno Studio di fattibilità per la previsione della casa anziani intercomunale che tenesse conto delle osservazioni e delle criticità emerse nella prima variante e per impostare una proposta di progetto di massima che rispondesse alle esigenze della Casa anziani e del territorio, soprattutto nell'attenzione ai rapporti con il comparto paesaggistico.
- allo Studio di architettura e pianificazione urbanistica arch. Mauro Galfetti di Viganello, per l'allestimento della documentazione relativa alla variante di PR Casa anziani, con l'obiettivo di coordinare tutte le istanze territoriali, ambientali, paesaggistiche, tecniche e progettuali tenendo conto dello Studio di fattibilità citato.

L'impostazione progettuale, esito del coordinamento con lo Studio di fattibilità dell'arch. Tibiletti (vedi allegato A del rapporto di pianificazione), rappresenta la base concettuale sia per definire i criteri di progetto per indire il concorso di architettura per l'edificio da realizzare, sia la struttura urbanistica su cui calibrare la variante di piano regolatore necessaria alla realizzazione del complesso edilizio sociosanitario, ripensando alla ponderazione delle priorità di interesse pubblico in gioco: servizio intercomunale per gli anziani e salvaguardia paesaggistica del comparto Campagna.

La variante di piano regolatore, oggetto del presente messaggio, si rende necessaria per chiudere un iter iniziato nel 2006, che ha visto coinvolti molti soggetti istituzionali e tecnici alle diverse scale (comunale, intercomunale e cantonale) per arrivare alla soluzione maggiormente condivisa e sostenibile dal punto di vista della volontà politica, della caratterizzazione territoriale e dell'impegno economico, attraverso un percorso democratico fatto di confronti, opposizioni, scelte, aggiustamenti e decisioni.

In questo senso il municipio ha inviato, il 15 novembre 2018, la nuova proposta di variante per l'esame preliminare del Dipartimento del territorio, oggetto del preavviso 5 agosto 2019. Il capitolo 1.3 del Rapporto di pianificazione riassume i contenuti dell'esame preliminare con le considerazioni del municipio (dopo un incontro con la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento).

In seguito il municipio, in applicazione all'art. 26 Lst e al relativo Regolamento, con risoluzione municipale del 18 agosto 2020, ha indetto l'informazione e la partecipazione pubblica relativa alla variante di PR relativa alla Casa anziani comprensiva del citato esame preliminare. Pubblicazione effettuata dal 4 settembre al 5 ottobre 2020, con la presenza, in alcuni giorni prestabiliti, del pianificatore ed di un rappresentante del municipio che hanno dato informazioni più specifiche sulla variante. Durante il periodo di deposito ogni interessato ha potuto inoltrare osservazioni o suggerimenti in forma scritta al municipio, che ne ha tenuto conto nell'ambito della stesura dell'incarico definitivo allegato al presente messaggio.

Nei termini stabiliti sono pervenute al municipio tre osservazioni, i cui contenuti sono sintetizzati nella tabella al capitolo 1.4 del Rapporto di pianificazione con le relative considerazioni da parte del municipio per ogni tema trattato.

Nel merito della proposta pianificatoria il municipio rimanda ai documenti pianificatori presentati con particolare riferimento al Rapporto di pianificazione che, nei vari capitoli, descrive l'interesse pubblico della variante, chiarisce la scelta dell'ubicazione, riassume la situazione in vigore e la conformazione dei disposti legali di ordine superiore, le basi del progetto (contenuti, sinergie e opportunità) e definisce e chiarisce l'impostazione pianificatoria, la sostenibilità ambientale (questioni foniche, qualità dell'aria, incidenti rilevanti, siti inquinati, aspetti energetici).

Al capitolo 6 del Rapporto di pianificazione, nei piani e nella norma di attuazione viene chiarita la proposta di variante di PR in modo dettagliato. Si rimanda a questi documenti per una verifica di dettaglio.

Il municipio auspica dopo aver ulteriormente approfondito la tematica e proceduto a sistemare tutti gli aspetti formali e non che sono scaturiti in questi anni, che il progetto possa finalmente trovare avvio anche nella sua fase realizzativa. È infatti indubbio che una struttura per gli anziani nel nostro comprensorio non solo fornirà una risposta in termini di posti bensì, sarà pure un valore aggiunto dal profilo sociale e di socializzazione per i nostri anziani non più autosufficienti e quindi impossibilitati a rimanere al proprio domicilio.

Anche dal profilo occupazionale una struttura come quella prevista offrirà posti di lavoro qualificati anche in prospettiva per i nostri giovani permettendo nel contempo la possibilità di stage e di apprendistati al suo interno.

La documentazione relativa alla variante è stata raccolta in una pennetta USB È inviata a tutti i consiglieri comunali È ed è visibile sul sito www.comano.ch.

Considerato quanto esposto il municipio vi invita a voler risolvere:

1. *È adottata la variante al PR di Comano, relativa al comparto Campagna, comprendente i seguenti atti:*
 - 1.1. *Rappresentazioni grafiche:*
 - ” *Variante al piano delle zone (tavola 1 del rapporto di pianificazione)*
 - ” *Variante al piano delle AP-EP (tavola 2 del rapporto di pianificazione)*
 - ” *Variante al piano del traffico (tavola 3 del rapporto di pianificazione)*
 - ” *Variante al piano del paesaggio (tavola 4 del rapporto di pianificazione)*
 - 1.2. *Varianti alle norme di attuazione del piano regolatore (riportate al punto 6.5 del rapporto di pianificazione).*
 - 1.3. *Restanti parti del rapporto di pianificazione, programma di realizzazione e relativi allegati (di carattere indicativo).*
2. *La variante di PR relativa al comparto Campagna è adottata nel suo complesso.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Alex Farinelli Valerio Soldini

RM 19.1.2021