



**COMUNE DI COMANO
COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE**

Rapporto della Commissione del Piano Regolatore sul MM 351

**“APPROVAZIONE VARIANTE PIANO REGOLATORE
COMPARTO CAMPAGNA”**

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

La Commissione Piano Regolatore si è riunita due volte per analizzare e discutere il MM351 riguardante l'approvazione della variante di Piano Regolatore per il comparto Campagna

- Lunedì 01.03.2021 in presenza del Capo Dicastero Christian Grassi
- Giovedì 04.03.2021 in presenza del Capo Dicastero Christian Grassi e del pianificatore, Arch. Mauro Galfetti.

Nel rispetto delle norme sanitarie in vigore, gli incontri si sono tenuti presso la sala multiuso di Comano.

Premessa

Rispondendo alla confermata necessità di potersi dotare di una casa per anziani consortile in territorio di Comano, il Municipio sottopone al CC una variante di Piano Regolatore per il comparto Campagna, rivista e aggiornata rispetto a quella votata all'unanimità il 23.9.2013 (MM 244) e poi annullata a seguito di un ricorso al TRAM.

Approfondimenti della commissione Piano Regolatore

Per quanto riguarda i contenuti e gli aspetti tecnici, la Commissione si è concentrata sulle novità della nuova variante di Piano Regolatore per il comparto Campagna.

La commissione ha dunque ritenuto necessario chiarire con il pianificatore ed il rappresentante del Municipio in particolare i seguenti temi rilevanti:

1. Le criticità di tipo formale, evidenziate nella sentenza del TRAM del 22 agosto 2016 (Cap 1.1, pag 5-6), sono state risolte

La nuova variante introduce i parametri edificatori la cui mancanza aveva portato all'accoglimento del ricorso da parte del TRAM.

Dato il grado di dettaglio degli indici previsti, non è più necessario prevedere l'obbligo dell'allestimento di un Piano di quartiere.

2. La nuova variante tiene conto delle critiche di natura sostanziale avanzate dagli allora ricorrenti

I ricorrenti sono stati ascoltati e le loro critiche e suggerimenti sono stati presi in considerazione.

In particolare, è stata abbandonata l'idea di realizzare congiuntamente alla casa per anziani anche i nuovi magazzini comunali e l'ecocentro (a questo proposito è importante segnalare che l'ecocentro, in particolare, è oggetto di ulteriori analisi da parte del Municipio, che si prefigge di definirne per tempo la nuova ubicazione).

È inoltre stata prestata maggiore attenzione alla questione paesaggistica, restituendo una parte della zona precedentemente edificabile alla zona agricola.

3. Le ubicazioni alternative (Cap 1.6, pag 18-19) sono state valutate e ritenute meno adeguate rispetto a quella oggetto della nuova variante di PR

Le proposte di ubicazione alternative avanzate in particolare dai ricorrenti sono state oggetto di approfondita analisi da parte sia del Municipio, che del pianificatore.

Per ognuna delle proposte il rapporto contiene una valutazione esaustiva, che ne mostra la minore idoneità rispetto a quella oggetto della nuova variante di PR.

In particolar modo in merito alla opzione "e" (vicino alla rotonda Comano/Porza), la Commissione sottolinea che, allo stato attuale, la stessa non può essere presa in considerazione in quanto non tecnicamente possibile, trattandosi di una zona agricola. Inoltre, l'area in questione dovrebbe essere espropriata, con evidenti svantaggi in termini sia di tempistica, che finanziari.

4. I punti di forza della nuova variante

La pianificazione proposta risulta essere molto dettagliata (una sorta di Piano di quartiere), ciò che – seppure lasciando il necessario spazio di manovra – costituisce una garanzia per il nostro Comune in vista della fase di progettazione, che sarà condotta dal Consorzio.

Viene in particolare definita la collocazione dell'edificio in prossimità della strada cantonale (Cap 4.5.1, pag 11), a salvaguardia degli spazi verdi.

È pure prevista una particolare attenzione all'interazione col contiguo campus RSI, anche tramite opportune misure di moderazione del traffico sulla strada cantonale (ad esclusione di

una rotonda, che è stata accantonata), con lo scopo di favorire gli interscambi con la struttura per anziani.

5. Gli indici previsti consentono di ipotizzare l'allestimento di posti auto sotterranei in (parziale) sostituzione dell'attuale parcheggio RSI

La variante di PR permette l'edificazione di ulteriori due piani sotterranei di posteggi, oltre a quelli destinati al fabbisogno della casa per anziani.

Ciò permetterà al Municipio di valutare e se del caso promuovere per tempo, tramite opportuni contatti e accordi, la sostituzione (di una parte) dei posteggi RSI siti sul terreno adiacente.

La Commissione caldeggia uno sforzo in tal senso.

6. Camino Galleria Veduggio-Cassarate (Cap. 6.5, pag 49)

Le misurazioni effettuate in loco hanno mostrato come i valori di emissioni provenienti dalla Galleria Veduggio-Cassarate rientrino nella norma.

Inoltre, la variante di PR prevede esplicitamente l'obbligo di dotare la futura casa per anziani di dispositivi automatici volti ad impedire l'immissione di fumi all'interno della struttura nel caso di eventuali incidenti.

7. Sostenibilità finanziaria (Cap. 8, pag 50)

Il rapporto evidenzia come la prevista edificazione, che verrà effettuata dal Consorzio, comporta oneri finanziari sostenibili per il nostro Comune.

Conclusioni

La Commissione è dell'avviso che la nuova variante di PR sia stata oggetto di valutazioni serie ed approfondite, che tengono in debito conto aspetti critici e suggerimenti emersi in relazione alla prima versione.

La proposta che ne è scaturita è (più) solida e rappresenta ad oggi di gran lunga la migliore opzione, in termini di ubicazione, di tempistica e di impegno finanziario per l'edificazione di una casa per anziani nel perimetro del Consorzio di cui Comano fa parte.

Non appare improbabile che, qualora questa nuova variante non entrasse in vigore in tempi ragionevolmente brevi, il progetto di casa per anziani in territorio di Comano verrebbe accantonato.

Per queste ragioni e per quelle ampiamente esposte nel MM 351 si raccomanda al CC la sua approvazione invitando a risolvere come proposto dal Municipio.

Con osservanza.

Per la commissione del piano regolatore

Il presidente:

Moghini Francesco



I membri:

Jermini Cesare



Leonardi Leonilde



Oggioni Michele

