



COMUNE DI COMANO

---

## VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

# CASA ANZIANI

## RAPPORTO

DOCUMENTO PER L'ADOZIONE

Viganello, novembre 2020

---

### **MAURO GALFETTI**

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)  
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3  
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87  
cell. 079 207 11 73  
e-mail: mauro\_galfetti@ticino.com



## Sommario

1.	Premessa .....	4
1.1	Cronistoria.....	4
1.2	Motivazione della variante di PR.....	6
1.3	Esame preliminare dipartimentale .....	7
1.4	Informazione pubblica e partecipazione .....	13
1.5	Interesse pubblico.....	17
1.6	Scelta dell'ubicazione .....	18
2.	Stato di fatto .....	23
2.1	Il comparto .....	23
2.2	Il Piano regolatore vigente .....	24
2.3	La conformità alla Legge federale sulla pianificazione del territorio .....	26
3.	L'evoluzione del progetto.....	28
3.1	I contenuti della Casa anziani .....	28
3.2	Sinergie e opportunità.....	30
3.3	Lo Studio di fattibilità.....	33
3.4	Impostazione pianificatoria .....	34
4.	La sostenibilità ambientale .....	37
4.1	Le immissioni foniche.....	37
4.2	La qualità dell'aria .....	37
4.3	Gli incidenti rilevanti .....	40
4.4	Il Catasto dei siti inquinati .....	41
4.5	Energia.....	42
5.	La sostenibilità territoriale.....	43
6.	La variante di PR.....	47
6.1	Il Piano delle zone.....	47
6.2	Il Piano delle AP-EP.....	47
6.3	Piano del traffico .....	48
6.4	Piano del paesaggio .....	48
6.5	Le norme di attuazione .....	48
7.	Il Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC).....	50
8.	Sostenibilità finanziaria.....	50
9.	Procedure .....	50

### Allegati:

A – Studio di fattibilità “Casa Anziani Cinque Foglie”, Architetti Tibiletti Associati, ottobre 2018

B – Valutazione preliminare dell'impatto fonico “Casa per anziani a Comano – variante di PR”,  
Andrea Berrone ingegneria ambientale, 15 ottobre 2018

### Tavole di variante di PR

Tav. 1 - Estratto Piano delle zone, PR in variante, scala 1:2'000

Tav. 2 – Estratto Piano delle AP-EP, PR in variante, scala 1:2'000

Tav. 3 - Estratto Piano del traffico, PR in variante, scala 1:2'000

Tav. 4 – Estratto Piano del paesaggio, PR in variante, scala 1:2'000

Gruppo di progetto  
Arch. Mauro Galfetti  
Arch. Cristina Bocchi

# 1. Premessa

## 1.1 Cronistoria

- 2006/2012  
Costituzione e attività del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani (Comuni di Canobbio, Comano, Cureglia, Massagno, Porza, Savosa e Vezia)
- MM n° 198 del 4.10.2010 Comune di Comano  
Decisione di mettere a disposizione una superficie di 6'000 mq in località Campagna per la realizzazione di una nuova Casa per anziani intercomunale che verrà realizzata nella forma consortile
- MM n° 2015 del 9.01.2012 Comune di Comano  
Partecipazione alla costituzione del Consorzio Casa per anziani dei Comuni di Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia  
Il 20 marzo 2012 il Consiglio Comunale approva l'adesione al Consorzio
- 30 marzo 2012  
Il Municipio di Comano invia al Dipartimento del territorio cantonale (DT) formale richiesta per l'Esame preliminare dipartimentale della variante di PR inerente la località "Campagna" finalizzata ad adeguare le disposizioni della vigente zona AP11 (Centro sportivo) per potere realizzare diverse strutture di interesse pubblico come la Casa anziani consortile, lo Skate Park, i magazzini comunali, l'Eco-centro e posteggi a servizio dell'area pubblica
- 14 giugno 2012 Costituzione del Consorzio Casa anziani (scioglimento del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani)
- 15 novembre 2012  
Esito esame preliminare dipartimentale relativo alla variante di PR inerente la località "Campagna":
  - La località "Campagna" nel Comune di Comano è risultata quella che meglio soddisfa i diversi criteri che gli enti promotori hanno definito per l'insediamento della Casa per anziani consortile.
  - La realizzazione della nuova casa per anziani consortile risponde ad un indubbio interesse pubblico sovra comunale.
  - Affinare la pianificazione per garantire la piena sostenibilità dal profilo urbanistico della proposta che, nello specifico, risiede nel corretto equilibrio tra l'occupazione dello spazio necessario alla casa per anziani e alle altre infrastrutture previste e la loro incidenza sul paesaggio di riconosciuto pregio.
- Dal 13 maggio al 11 giugno 2013  
Deposito presso la Cancelleria comunale degli atti di variante di PR per la procedura di partecipazione pubblica
- 11 giugno 2013  
Ricevimento "Proposta di variante alternativa d'ubicazione della Casa anziani in località Campagna – Variante Casa anziani Piazzora", osservazioni di alcuni privati cittadini.

- MM n° 244 del 20.08.2013 Comune di Comano  
Approvazione variante di PR terreni zona Campagna; a seguito anche delle osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare, il Comune ha rivisto il programma dei contenuti:
  - rinunciando all'inserimento dello Skate Park
  - riducendo la profondità della zona entro la quale ammettere nuove costruzioni, per limitare la frammentazione del comparto di rilevanza paesaggistica
- Seduta del Consiglio comunale del 23.09 2013  
Adozione variante di PR terreni zona Campagna
- Dal 7 ottobre al 5 novembre 2013  
Pubblicazione presso la Cancelleria comunale della variante di PR terreni zona Campagna (FU n. 79 del 1° ottobre 2013, all'Albo comunale e sui quotidiani del Cantone)
- 18 novembre 2013  
Inoltro di un Ricorso al Consiglio di Stato (CdS) contro la variante PR Casa anziani in località Campagna da parte di due privati cittadini.
- 9 giugno 2015  
Ris. CdS n° 2418 per l'approvazione della variante di PR concernente la nuova casa anziani consortile, eco-centro e magazzini intercomunali in località Campagna
  - In ragione del fatto che la variante in esame concerne il cambiamento di destinazione di parte di una superficie riservata al centro sportivo del Comune, non vi sono incongruenze con altre vocazioni e destinazioni di questo territorio fissate dal PD
  - La variante non costituisce un ampliamento della zona edificabile
  - La variante ora all'esame fornisce una possibile risposta per abbinare tra loro le strutture di interesse pubblico e integrarle il più armoniosamente possibile nel contesto paesaggistico del sito
  - La documentazione a sostegno della variante (...) ha dal canto suo cercato di approfondire gli aspetti puntuali e specifici atti a definire le misure pianificatorie necessarie ad assicurare l'integrazione dei vari contenuti, sia dal profilo spaziale e paesaggistico, sia da quello funzionale
  - La realizzazione della nuova casa anziani consortile va a soddisfare un'esigenza riconosciuta e comprovata di poter mettere a disposizione degli anziani dei comuni consorziati una struttura conforme ai criteri qualitativi promossi dalla politica cantonale in materia
  - Il CdS ritiene che l'interesse pubblico insito nel cambio di destinazione d'uso di una zona già destinata a PR alla formazione di un centro sportivo a zona destinata all'insediamento di una casa anziani consortile e a magazzini comunali ed eco-centro intercomunale, possa essere prevalente all'interesse pubblico volto a conservare il più possibile libera da nuove costruzioni la superficie in oggetto e più in generale la località Campagna
  - Il CdS respinge il ricorso inoltrato da parte dei due privati cittadini e approva contestualmente la variante di PR
- 6 luglio 2015  
Ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) con domanda di conferimento dell'effetto sospensivo presentato da un ricorrente contro la decisione n° 2418 del 9 giugno 2015 del CdS con la quale è stata approvata la nuova casa anziani consortile, l'eco-centro e i magazzini intercomunali in località Campagna

- 22 agosto 2016  
Sentenza TRAM (Incarto n. 90.2015.71)
  - Il ricorso è accolto, di conseguenza la ris. CdS n. 2418 del 9 giugno 2015, con cui si approva la variante di PR del Comune di Comano concernente la nuova casa anziani consortile, l'eco-centro e i magazzini intercomunali in località Campagna, è annullata
  - Nel merito, la zona CP-zona per costruzioni di interesse pubblico non rispetta 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 mancano in particolare le indicazioni relative agli indici di occupazione e sfruttamento (o di edificabilità)
  - Mancano inoltre nell'art. 62 NAPR, che prevede un Piano di quartiere (PQ) 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 PQ stesso, nonché le prescrizioni riguardanti gli indici

## 1.2 Motivazione della variante di PR

A seguito della sentenza del TRAM del 22 agosto 2016, il Municipio ha approfondito la riflessione circa i contenuti del progetto di variante di PR, rinunciando alla previsione dei magazzini comunali e dell'eco-centro, che verranno risolti con procedure separate, e concentrandosi quindi sulla priorità dell'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 tenga conto delle osservazioni e criticità emerse e imposti una proposta di progetto di massima che risponda alle esigenze della Casa anziani e del territorio, soprattutto nell'attenzione ai rapporti con il comparto paesaggistico.
- a questo 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 (e quindi i contenuti dello Studio di fattibilità citato), tra cui anche un possibile coordinamento urbanistico e funzionale con il progetto di ristrutturazione in corso della sede regionale unica a Comano della Società Svizzera di radiotelevisione - Radiotelevisione della Svizzera italiana (SSR-RSI).

L'impostazione progettuale, esito del coordinamento con lo Studio di fattibilità dell'arch. Tibiletti, 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 PR 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 a Comano.

La presente variante di PR 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, posizioni, scelte, aggiustamenti e decisioni.

Partendo dal presupposto dell'interesse pubblico regionale dell'intervento e della validità della scelta localizzativa, frutto di una selezione ragionata e condivisa a livello locale e cantonale tra diverse possibili opzioni disponibili - questioni che vengono affrontate nei prossimi due capitoli -, nell'ambito del presente Rapporto di pianificazione si approfondiscono le molte tematiche che confluiscono sul comparto Campagna a Comano e la sua destinazione d'uso e che devono essere trattate e risolte per potere prevedere la Casa anziani.

### 1.3 Esame preliminare dipartimentale

Il 15 novembre 2018 il Municipio di Comano ha inviato al DT l'incarto relativo alla variante di PR necessaria all'attuazione della programmata casa anziani intercomunale.

Il DT ha espresso le proprie considerazioni tramite l'Esame preliminare del 5 agosto 2019, a seguito del quale si è ritenuto necessario organizzare un incontro tra i rappresentanti per il Municipio di Comano, degli uffici cantonali e il pianificatore incaricato per verificare nel dettaglio il contenuto dello scritto cantonale tale da garantire una strategia di proseguimento dell'iter pianificatorio condiviso.

Di seguito si riporta il verbale in forma sintetica dell'incontro citato tenutosi il 18 dicembre 2019 presso la Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità a Bellinzona, in cui sono esplicitate le tematiche principali emerse dall'esame preliminare dipartimentale e le relative considerazioni e decisioni espresse nell'ambito dell'incontro:

<i>Temi Esame preliminare dipartimentale</i>	<i>Considerazioni</i>
<b>3. CONTENUTO DELLA VARIANTE</b>	
Il DT riassume in questo capitolo il contenuto della variante di PR presentata mettendo in evidenza gli elementi salienti.	La previsione della Casa anziani a Comano è confermata dal Consorzio (dei 5 comuni per la Casa anziani) nell'ambito delle politiche dei servizi pubblici per la popolazione ed è inserita nella programmazione cantonale del DSS.  Si intendono quindi chiarire le problematiche, confermare l'interesse pubblico e definire le priorità, anche rispetto alla variante di PR presentata dal Comune di Vezia (Comune che fa parte del Consorzio) per una eventuale Casa anziani privata sul suo territorio.
<b>4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE</b>	
<b>4.1 PREMESSA</b>	
Il DT riassume come il CdS abbia già con la prima variante di PR sostanzialmente condiviso e quindi approvato la soluzione del Comune, menzionando però come successivamente il Tram, esprimendosi su un ricorso respinto in prima istanza, ha evidenziato nella sua sentenza del 22.08.2016 come <u>la zona AP/EP non stabiliva le regole generali di utilizzazione ed edificabilità del suolo e le regole particolari all'utilizzazione.</u> Di conseguenza il Tram, senza contestare il cambiamento di destinazione proposto, ha cassato la proposta comunale.	La problematica è stata trattata e risolta nell'ambito della variante di PR presentata.

4.2 CONTESTO PAESAGGISTICO		
a	<p>Dopo una contestualizzazione paesaggistica del comparto dove si intende ubicare la nuova casa anziani intercomunale, il DT segnala come vede con favore <u>la rinuncia alle strutture quali l'eco-centro e il magazzino comunale</u> che permettono di mantenere libero da costruzioni una parte maggiore di territorio rispetto alla precedente proposta pianificatoria.</p>	Si conferma l'impostazione pianificatoria anche nei contenuti.
b	<p>Il DT apprezza inoltre l'intenzione di <u>mantenere il più possibile uno spazio verde che si collega senza interruzione di continuità a quello agricolo che lo circonda</u>, cosa possibile grazie al fatto che l'edificio è pensato in prossimità della strada cantonale, lasciando il resto del comparto libero e studiato a verde.</p>	Si tratta di un aspetto importante della nuova proposta pianificatoria.
c	<p>Il DT invita il Municipio ad <u>anticipare un primo concetto di PAC (piano d'azione comunale)</u> in modo da valutare l'inserimento della parte a parco (pto. 2.11 del Piano delle AP/EP in variante) in zona agricola.</p>	Nel merito la richiesta cantonale è condivisa, considerato che la richiesta va intesa come considerazioni limitate al comparto di variante a sostegno della sostenibilità della proposta di inserire parte della zona edificabile AP-EP in zona agricola, da tenere in considerazione negli equilibri del dimensionamento del PR nel momento in cui si elaborerà il PAC complessivo per il territorio comunale, così come richiesto dalla Scheda PD R6.
d	<p>Per quanto riguarda <u>il posteggio RSI</u>, sul quale si erano già espressi nel merito sia DT che CdS, si constata come il tema sia stato contestualizzato in modo marginale. Il DT segnala come la variante non propone delle soluzioni per risolvere l'evidente errore urbanistico, se non menzionando potenziali sinergie con la Casa anziani (uso condiviso dei posteggi) e rivedendo solo in un secondo momento l'eventuale aggiustamento del Piano regolatore. Ritenuto che è con questa procedura di modifica che si mettono in atto le sinergie funzionali e di riassetto paesaggistico del comparto, il DT ritiene che la questione vada affrontata già sin d'ora, senza demandare la soluzione a tappe successive di PR.</p>	<p>Il tema è conosciuto e tecnicamente chiaro.</p> <p>Il problema dei posteggi per la RSI deve essere risolto nell'ambito degli interventi e previsioni future in atto del comparto speciale RSI; oggi, in questa procedura di variante di PR, è possibile anticipare la problematica ammettendo l'eventuale previsione di posteggi a servizio della Radio e Televisione nel progetto della Casa anziani, quindi da inserire nella normativa di PR tale evenienza e porla quale premessa per il bando di concorso per la Casa anziani; sarà quindi il progetto e la DC a specificare quanti.</p>
4.3 ASPETTI AMBIENTALI		
	<p>La <u>rinuncia con la presente variante a definire un nuovo eco centro</u> è vista positivamente anche dal profilo ambientale e segnatamente da quello della protezione dell'aria.</p>	Si conferma l'impostazione pianificatoria.

<p>4.3.1 SITI INQUINATI</p> <p>Come ripreso nel Rapporto di pianificazione al cap. 4.4 nel perimetro oggetto della variante di PR è presente parte del sito inquinato n. 536d4. <u>Le condizioni derivanti dalla presenza del sito inquinato saranno espresse in fase edilizia.</u></p>	<p>Nessuna osservazione per la fase pianificatoria che ci occupa.</p>
<p>4.3.2 PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI RILEVANTI</p> <p>Il DT concorda pienamente con la misura anticipata in questa sede pianificatoria di <u>dotare la nuova Casa anziani di un sistema di chiusura delle proprie condotte di areazione in modo da impedire l'aspirazione dei fumi di combustione emessi da un eventuale incendio nella galleria Vedeggio-Cassarate e la loro propagazione all'interno dell'edificio.</u></p>	<p>Si conferma l'impostazione pianificatoria.</p>
<p>4.3.3 ENERGIA</p> <p>Il DT suggerisce al Municipio di analizzare delle possibilità di risparmio energetico e di uso di energie rinnovabili (oltre l'edificio stesso) tramite un'ottimizzazione dell'urbanizzazione e/o sviluppare un concetto di promozione per sfruttare energie rinnovabili anche nel comparto circostante (ai sensi dei nuovi indirizzi formulati dal CdS nelle linee direttive 2015-2019 e nella scheda V3 Energia del Piano direttore). Una possibilità potrebbe essere quella di considerare ad esempio la realizzazione di un sistema comune di distribuzione <u>dell'energia tramite un impianto di teleriscaldamento</u> che potrebbe servire il nuovo comparto edificabile e i dintorni.</p> <p>Sarebbe inoltre appropriato prevedere un piano di illuminazione efficiente ed ecologica, conformemente alle direttive cantonali in materia.</p>	<p>Tema prematuro da affrontare in questa procedura pianificatoria, che potrà comunque essere preso in considerazione.</p> <p>Si esprime questo concetto come auspicio nel Rapporto di pianificazione / NAPR e di svilupparlo in seguito nell'ambito del concorso.</p>
<p>4.4 ASPETTI VARI</p>	
<p>4.4.1 LINEE DI ARRETRAMENTO</p> <p>Si richiama la necessità di indicare chiaramente le linee di arretramento e le distanze dalla strada cantonale</p>	<p>La distanza che va tenuta dalle strade cantonali è disciplinata dalla Legge strade. Nessun problema nel merito a riprenderla nei documenti di PR di questa variante di PR.</p>

<p>4.4.2 ACCESSI VEICOLARI</p> <p>Il DT ritiene che si debba dare attenzione al <u>tema degli accessi già in fase pianificatoria</u>. Nel merito il DT ritiene che sarebbe auspicabile considerare un unico accesso comune con il posteggio esistente destinato ai collaboratori RSI, così come formulato dal CdS il 9.06.2015. Il DT non esclude la possibilità di esaminare e <u>risolvere questi aspetti nell'ambito di un concetto di moderazione del traffico per la fascia fra il Centro anziani e lo stabile RSI che pure suddivida spazialmente e risolva convenientemente gli accessi</u>.</p> <p>Sempre in relazione alla moderazione viaria si dovrà riservare particolare attenzione all'attraversamento pedonale su una strada con TGM &gt; 13'000.</p>	<p>A livello di tempistiche è necessario un coordinamento con le seguenti tappe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. procedere con la variante di PR;</li> <li>2. inserire il tema degli accessi e dei percorsi pedonali nel bando di Concorso del progetto per la Casa anziani;</li> <li>3. progetto di moderazione del traffico su strada cantonale</li> </ol> <p>In considerazione della soluzione relativa alla rinuncia della rotonda (cfr. successivo pto. 4.4.3), la proposta di viabilità e accesso scaturita dalla discussione con il DT verrà presa quale base di concetto per la variante di PR e quindi nel bando di Concorso del progetto della Casa anziani: la soluzione indicata prevede inoltre interventi di moderazione del traffico, che dovranno interessare tutto il tragitto di strada cantonale che relazione la Casa anziani con il comparto della RSI. Lo studio di moderazione del traffico è quindi confermato.</p>
<p>4.4.3 ROTONDA</p> <p><u>La rinuncia a voler considerare l'attuazione di una rotonda lungo la strada cantonale all'altezza del comparto in esame</u> costituisce un punto sensibile dal profilo del trasporto pubblico. Secondo gli ultimi sviluppi in tale ambito <u>è necessario garantire l'inversione di marcia dei trasporti pubblici nei pressi del complesso della RSI</u>. Attualmente questa è assicurata da una piazza di giro sui terreni della stessa azienda che tuttavia rappresenta una soluzione provvisoria, in attesa di adottarne una definitiva. Nel merito il DT deve confermare l'obiettivo di garantire una soluzione nel contesto del complesso RSI che consenta l'inversione di marcia dei mezzi di trasporto pubblico. Questo aspetto sarà da approfondire e coordinare fra autorità comunale e cantonale in proseguo di procedura.</p>	<p>Per la variante inerente la casa anziani intercomunale non si sono ravvisati motivi per proporre una rotonda. Va rilevato che si tratta di una strada cantonale e che quindi la competenza non è, almeno inizialmente, comunale.</p> <p>Nel 2009 il Cantone approntò studi interni di approfondimento progettuale per risolvere l'inversione di marcia dei bus a Comano, anche in relazione al capolinea del trasporto pubblico, proponendo 3 varianti: la 1° propone la soluzione più semplice, la 2° propone una soluzione maggiormente complessa e la 3° propone la soluzione della rotonda, che però entrerebbe ora in conflitto con l'intervento della Casa anziani. Va anche considerato che con l'attuale variante di PR, diminuendo il carico di funzioni (eliminazione dell'ecocentro e dello skatepark) risulterebbe comunque più difficile giustificare la rotonda stessa.</p> <p>Si valuta più rispondente alla situazione la prima proposta cantonale, rinunciando quindi alla rotonda.</p> <p>Si propone di integrare la 1° soluzione studiata nella variante di PR per la Casa anziani come concetto, in quanto la pianificazione non può demandare le soluzioni ai problemi territoriali e infrastrutturali, e porre la problematica della viabilità e dell'inversione di marcia del trasporto pubblico come tema di progetto del Concorso, il cui esito può migliorare e modificare il concetto di base.</p>

<p>4.4.4 POSTEGGI</p> <p>Come già evidenziato dal CdS il 9.06.2015 e in riferimento a quanto richiamato dal DT nel presente EP al pto. 4.2, pur non potendo essere imposta, si ritiene che l'integrazione dei posteggi RSI nel contesto del nuovo insediamento della casa anziani non dovrebbe essere preclusa. Concretamente il DT consiglia di <u>introdurre nelle disposizioni normative della zona CP la possibilità di integrare parte del fabbisogno di posteggi esistenti della RSI in una struttura interrata</u></p>	<p>L'adozione di una norma di PR che permetta, ma non obblighi, la possibilità di disporre all'interno del comparto della Casa anziani, di un certo numero di posteggi per la RSI è condivisa (cfr. 4.2.d).</p>
<p>4.5 CAMBIO DI DESTINAZIONE IN LOCALITÀ CAMPAGNA</p>	
<p>4.5.1 INTERESSE PUBBLICO E CONFLITTI</p> <p><u>Aspetti favorevoli:</u></p> <p>La collocazione dell'edificio in prossimità della strada cantonale ha delle implicazioni territoriali positive nella misura in cui mantiene il più possibile uno spazio verde che si collega a quello agricolo che lo circonda, valorizzandolo. La continuità sia percettiva che morfologica del territorio diventa l'occasione di valorizzazione della fruibilità pubblica come origine di percorsi pedonali che si diramano verso la rete di sentieri e collegamenti esistenti. Le sinergie di vario tipo con la RSI si potranno tradurre nella creazione di un luogo riconoscibile e vivibile da tutta la popolazione.</p> <p><u>Conflitti</u></p> <p>Si denota una certa debolezza nelle relazioni indicate tra il campus RSI, la Casa anziani e la campagna a valle descritte a pag. 19 e 20 del Rapporto di pianificazione a causa delle difficoltà di riuscire a <u>rapportare concretamente le varie funzioni attraverso uno spazio pubblico interrotto da una strada a forte percorrenza.</u></p>	<p>Si conferma l'impostazione pianificatoria.</p> <p>Il conflitto menzionato riprende il tema già sollevato e risolto al punto 4.4.2.</p>
<p>4.5.2 PONDERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 OPT</p> <p>a Il DT prende atto positivamente al fatto che con la nuova proposta pianificatoria si è intrapreso un percorso di approfondimento dei temi sensibili emersi che ha permesso di migliorare sensibilmente l'integrazione della nuova struttura nel contesto paesaggistico del sito.</p>	<p>Si conferma l'impostazione pianificatoria.</p>

<p>b</p> <p>Il DT comunica formalmente al Municipio che il 12.06.2019 ha esaminato preliminarmente una variante di PR nel Comune di Vezia, comparto di Via San Gottardo e Via Kosciuszko, che prevede la possibilità di realizzare una casa anziani con reparto Alzheimer all'interno della zona speciale "Porta nord". L'ipotesi di una simile destinazione è da prendere in considerazione quale alternativa in caso di mancata realizzazione della casa consortile prevista sul territorio del Comune di Comano secondo la procedura in corso di variante di PR per la località Campagna.</p> <p>Nel merito il DT chiede al Municipio di Comano di riprendere le indicazioni di cui sopra nel Rapporto di pianificazione in vista della fase di adozione della variante di PR.</p>	<p>Il Municipio di Comano ha preso atto che il Municipio di Vezia ha, parallelamente all'inoltro di questa variante di PR, proposto di completare la variante riguardante il comparto di Via San Gottardo e Via Kosciuszko inserendo la possibilità di ammettere in questa zona anche una casa anziani.</p> <p>Il Municipio di Comano è soddisfatto che il DT, nel complemento all'esame preliminare della variante di PR a Vezia, abbia evidenziato che la Casa anziani a Comano è quella prevista dalla pianificazione cantonale e per questo resta l'opzione principale e che quella di Vezia subentra solo nel caso in cui a Comano sorgessero problemi ed impedimenti a concretizzare quanto sin qui previsto dal Consorzio e dal Municipio. Solo a quel momento potrà essere fatta una nuova istanza sostitutiva da parte dello stesso Consorzio all'Ufficio della Sanità per inserire la casa anziani di Vezia nella pianificazione cantonale. Il Consorzio non ha d'altronde mai discusso la possibilità di un'eventuale casa anziani consortile a Vezia.</p> <p>Nessun problema ad adeguare il Rapporto di pianificazione citando la proposta di Vezia.</p> <p>Il Municipio di Comano avanza l'ipotesi di discutere in seno al Consorzio che nell'eventualità che la variante di PR di Vezia venga approvata prima, per evitare che l'attuazione di una possibile casa anziani privata in questo luogo possa interferire con la programmazione delle politiche pubbliche sul territorio di Comano, sarebbe opportuno prevedere un accordo di coordinamento per cui non si realizza una struttura per anziani a Vezia sino a quando le procedure pianificatorie ed edilizie a Comano non sono sbloccate e avviate.</p>
<p>c</p> <p>Il DT ritiene che vi sia <u>un interesse pubblico nel cambio di destinazione di una zona destinata a PR alla formazione di un centro sportivo a zona destinata all'inse-diamento di una Casa anziani consortile intercomunale</u> e che lo stesso sia prevalente rispetto a quello di conservare il più possibile libera da nuove costruzioni la superficie in oggetto e più in generale la località Campagna (già con il PR in vigore si potrebbero realizzare strutture sportive di altezza 10.50 ml, intaccando quindi la porzione di territorio libero).</p> <p>Il DT menziona quindi che il preavviso del DT è positivo.</p>	<p>Bene, si tratta del punto fondamentale dell'esame preliminare del DT che accetta e condivide la variante di PR (tenuto conto degli aspetti di dettaglio sopra riportati).</p>

<b>4.6 NORME</b>	
<p>Il DT invita il Municipio a <u>prevedere delle condizioni per prevedere un'eventuale integrazione dei posteggi RSI nel contesto del nuovo insediamento a carattere pubblico della Casa Anziani</u> (vedi precedente punto 4.4.4).</p> <p>Il DT chiede inoltre che, per conferire la continuità sia percettiva che morfologica del territorio in località Campagna, si rende necessario <u>porre delle restrizioni alla sistemazione esterna nella zona CP vietando la formazione di cinte, se non allo stretto necessario per la tutela degli ospiti e comunque con tipologia e altezze tali da permettere la contiguità percettiva e morfologica di area verde che si stende dal giardino verso la Zona agricola.</u></p>	<p>Per il primo punto si rinvia a quanto esposto al punto 4.4.4.</p> <p>Il tema è certamente condivisibile. Si proporrà una formulazione tipo quella riportata dal DT che lascia comunque ampio margine di manovra sia per il concorso di progetto che di realizzazione futura.</p>
<b>5 CONCLUSIONI</b>	
<p>Il DT condivide la variante di Piano regolatore e comunica che <u>l'esame preliminare è quindi favorevole.</u></p> <p>Resta riservato che il Municipio è chiamato ad approfondire alcuni temi così come richiesto nel merito dell'esame.</p>	<p>In relazione alle conclusioni si apporteranno i correttivi puntuali necessari, così come condiviso nei punti precedenti, per poter proseguire l'iter di approvazione con informazione pubblica e messaggio municipale all'attenzione del Consiglio Comunale.</p>

Le decisioni e soluzioni condivise sono quindi state integrate puntualmente nella presente variante di PR per la previsione della casa anziani consortile a Comano.

## 1.4 Informazione pubblica e partecipazione

Il Municipio di Comano, 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, esaminata preliminarmente dal Dipartimento del territorio il 05 agosto 2019.

La consultazione della documentazione relativa alla variante e all'esito dell'esame preliminare (pubblicazione) è stata predisposta dal 4 settembre al 5 ottobre 2020, con la presenza, in alcuni giorni prestabiliti, del pianificatore ed un rappresentante del Municipio per fornire informazioni più specifiche.

Durante il periodo di deposito ogni interessato ha potuto inoltrare osservazioni o suggerimenti in forma scritta al Municipio di Comano, che ne ha tenuto conto nell'ambito della stesura dell'incarto definitivo da sottoporre per adozione al Consiglio comunale.

Nei termini stabiliti sono pervenute al Municipio tre osservazioni, i cui contenuti sono sintetizzati nella tabella seguente con le relative considerazioni da parte del Municipio per ogni tema trattato.

<i>Osservazioni</i>	<i>Commenti del Comune</i>
<p>Vengono presentate una serie di domande su argomenti non di pertinenza alla variante di PR (partecipazioni comuni, posti letto casa anziani, forza finanziaria del Comune, ecc.)</p>	<p>Il Municipio e Consorzio prenderanno, nell'ambito delle rispettive procedure, competenze e tempistiche, le decisioni opportune: gli argomenti sollevati non essendo di competenza della presente variante di PR non hanno risposta in questa sede.</p>
<p>Aspetti edilizi: Considerazioni circa l'esposizione e la vista dell'edificio, che si propone verso sud-ovest con vista sulle montagne.</p> <p>Si chiede se esiste la possibilità di alzare di un piano l'edificio, se necessario.</p>	<p>La posizione dell'edificio è data sia da considerazioni in ordine all'esposizione e alla vista (verso sud sull'area campagna e boschiva), sia dall'opportunità di occupare meno suolo possibile senza intaccare ulteriormente il comparto libero: una conformazione a L che penetra in profondità nell'area libera confligge con i principi di inserimento armonioso e uso parsimonioso del suolo.</p> <p>La volumetria dell'edificio è codificata nei parametri edilizi della norma di attuazione variante di PR (cfr. art. 62), che rappresentano le quantità massime realizzabili: un supplemento di altezza per un ulteriore piano non è previsto da questa proposta di variante di PR.</p> <p>Questo nuovo approccio urbanistico comunale è stato lodato dal DT.</p>
<p>Dezonamento: Si esprimono perplessità circa la proposta di inserire in zona agricola parte dell'attuale zona AP 2.11.</p>	<p>Il "dezonamento" proposto in questa sede di circa 4'865 mq di superficie di parte della zona AP 2.11 a zona agricola, sarà tenuto in considerazione quale diminuzione del territorio edificabile nel momento in cui si allestirà il PAC in ambito di verifica degli equilibri generali del PR, così come concordato con il DT.</p> <p>In questa fase si anticipa un'importante scelta strategica di sviluppo insediativo per i suoi contenuti di interesse pubblico: l'intenzione di mantenere il più possibile libero da costruzioni una parte maggiore di territorio rappresenta un aspetto ripreso e lodato dal DT nel proprio Esame preliminare.</p>
<p>Accesso: Si esprimono perplessità circa la scelta di prevedere l'accesso al posteggio sotterraneo della struttura verso ovest (Cureglia) e non lo stesso del posteggio RSI, anche per questioni di rumore.</p>	<p>Nella variante di PR l'accesso al posteggio sotterraneo della casa anziani è previsto come unico accesso con il posteggio della RSI; l'osservazione fa riferimento al progetto di massima dell'arch. Tibiletti, superato dall'elaborazione della variante stessa (disciplina di NAPR e tavole).</p>
<p>Progetto Campus RSI: Emerge come la variante di PR pubblicata fa riferimento al progetto Campus RSI ormai non più attuale, la stessa dovrà essere aggiornata di conseguenza.</p>	<p>Di principio la validità del contenuto della variante di PR non è modificata dal progetto specifico: il Rapporto di pianificazione viene comunque adattato precisando che la variante mantiene la propria impostazione urbanistica a prescindere dalle scelte di progetto puntuali del campus RSI.</p>

<i>Osservazioni</i>	<i>Commenti del Comune</i>
<p>Ubicazione Casa anziani: Si contesta la posizione della Casa anziani nel luogo individuato dalla variante di PR, riportando valutazioni espresse dalle diverse istanze coinvolte negli anni nel corso della procedura pianificatoria, integrate da considerazioni soggettive.</p>	<p>Il Municipio è consapevole della presa di posizione di alcuni cittadini, ritenuti che gli stessi si sono opposti nell'ambito della procedura variante di PR fino al TRAM portando le stesse osservazioni e argomentazioni: l'ubicazione scelta non è stata messa in discussione né dal DT prima, né dal CDS poi, né TRAM in ultima analisi.</p> <p>Il rinvio degli atti al Comune da parte del TRAM è derivato da lacune formali legate alle NAPR e non nel merito dell'ubicazione. Nel Rapporto di pianificazione sono esplicitate le considerazioni sulla bontà di tale ubicazione rispetto a quelle possibili alternative, ritenuto che l'ente pianificante è il Comune, il quale ha la facoltà, se non il dovere, di fare questo tipo di scelte che, proprio per la natura democratica del processo decisionale, può non avere l'unanimità dei cittadini.</p>
<p>Contesto paesaggistico: si riporta il parere critico della Commissione cantonale paesaggio sull'edificazione del comparto in esame espresso nelle precedenti proposte di varianti.</p>	<p>Il parere critico della Commissione del paesaggio era riferito alle precedenti proposte di varianti di PR e quindi ad un diverso approccio urbanistico, che con questa variante è stato invece apprezzato dal DT in occasione dell'ultimo Esame preliminare dipartimentale.</p>
<p>Piano di azione comunale (PAC): si riporta la posizione del DT nell'ambito dell'Esame preliminare dipartimentale sull'opportunità di anticipare il PAC.</p>	<p>La questione è stata già affrontata nell'ambito delle considerazioni in merito all'Esame preliminare dipartimentale del 5 agosto 2019, a cui si fa riferimento: la richiesta va intesa come considerazioni limitate al comparto di variante a sostegno della sostenibilità della proposta di inserire parte della zona edificabile AP-EP in zona agricola, da tenere in considerazione negli equilibri del dimensionamento del PR nel momento in cui si elaborerà il PAC (nei termini concessi dalla Scheda di PD) complessivo per il territorio comunale, così come richiesto dalla Scheda PD R6, peraltro ancora in fase di approvazione e non in vigore.</p>
<p>Posteggi RSI: si riporta la posizione del DT nell'ambito dell'Esame preliminare dipartimentale di risolvere in questa procedura di variante l'eliminazione del posteggio RSI.</p>	<p>La questione è stata già affrontata e condivisa con il DT a seguito dell'Esame preliminare dipartimentale del 5 agosto 2019, a cui si fa riferimento: Il tema è conosciuto e tecnicamente chiaro. Il problema dei posteggi per la RSI deve essere risolto nell'ambito degli interventi e previsioni future in atto del comparto speciale RSI; oggi, in questa procedura di variante di PR, è possibile anticipare la problematica ammettendo l'eventuale previsione di posteggi a servizio della Radio e Televisione nel progetto della Casa anziani, quindi da inserire nella normativa di PR tale evenienza e porla quale premessa per il bando di concorso per la Casa anziani; sarà quindi il progetto e la DC a specificare quanti.</p>

<i>Osservazioni</i>	<i>Commenti del Comune</i>
<p>Integrazione con le preesistenze RSI: si fa riferimento alle osservazioni del DT in ambito di esame preliminare dipartimentale circa la debolezza delle relazioni tra Campus RSI e Casa anziani a causa della cesura della strada cantonale; si esprimono valutazioni soggettive circa gli orientamenti degli spazi di percorrenza.</p>	<p>La questione è stata già affrontata nell'ambito delle considerazioni in merito all'Esame preliminare dipartimentale del 5 agosto 2019, a cui si fa riferimento: la proposta di viabilità e accesso scaturita dalla discussione con il DT verrà presa quale base di concetto per la variante di PR e quindi nel bando di Concorso del progetto della Casa anziani (in modo da proporre nuove soluzioni progettuali di qualità): la soluzione indicata prevede inoltre interventi di moderazione del traffico, che dovranno interessare tutto il tragitto di strada cantonale che relazione la Casa anziani con il comparto della RSI. Lo studio di moderazione del traffico è quindi confermato.</p>
<p>Cambio di destinazione - interesse pubblico: si contesta la posizione del DT per cui l'interesse pubblico della Casa anziani è prevalente rispetto alla conservazione delle aree libere da costruzioni.</p>	<p>Si ricorda che, a parte il DT, questa posizione l'ha confermata il Tribunale amministrativo nella propria sentenza.</p>
<p>Sostenibilità territoriale: con riferimento alle aree di svago definite dal PD, si sostiene che l'inserimento della casa anziani sottrae superfici a queste aree. Si sostiene inoltre che sulla strada cantonale il traffico aumenterà, anche per la presenza stessa della Casa anziani e progetti RSI, quindi la strada rappresenta un elemento di rottura spaziale e funzionale, che l'ubicazione della Casa anziani non considera.</p>	<p>Proponendo una diminuzione di zona edificabile, al contrario si aumentano le superfici libera per lo svago di prossimità definite dal PD.</p> <p>Per le questioni foniche sono state fatte valutazioni ambientali specifiche che garantiscono la tutela e la garanzia delle basi legali in vigore.</p> <p>Le relazioni spaziali sono garantite dal rapporto progettuale delle due realtà, Casa anziani e Campus RSI, che sarà considerato come criterio di progetto nel bando di concorso del progetto per la Casa anziani.</p>
<p>Considerazioni di natura giuridica: Si contesta la valenza giuridica del vincolo AP-EP del PR vigente per piscina e tennis, essendo esigenze non più attuali, di conseguenza la zona AP-EP decade diventando non edificabile (agricola o territorio fuori zona edificabile).</p> <p>Sulla base di stime volumetriche, si contesta la definizione del TRAM per cui l'intervento della Casa anziani è solo un incremento delle densità edilizie, ma un ampliamento delle potenzialità di sviluppo insediativo e quindi un aumento delle residenze primarie (aumento degli abitanti residenti e delle unità insediative in generale), in contrasto con la Lst.</p>	<p>L'ente pianificante considera la sentenza del TRAM degna di essere presa in considerazione ed estremamente chiarificatrice, non si ravvedono quindi motivi per non sostenerla.</p>
<p>Conclusioni: di fronte ad un ripensamento da parte del Municipio sull'ubicazione in località Campagna, viene proposta l'ubicazione in località Tavesio.</p>	<p>A seguito di una ponderazione degli interessi, approfondita, motivata ed esplicitata nel Rapporto di pianificazione, l'Ente pianificante fa un'altra scelta.</p>

Il presente Rapporto di pianificazione ha tenuto conto di alcune precisazioni a seguito delle osservazioni pervenute, in particolare relative al rapporto con il progetto del Campus RSI, senza modificare comunque l'impostazione e i contenuti della variante di PR.

## 1.5 Interesse pubblico

La politica cantonale a favore della popolazione anziana, trova riscontro nella Legge specifica del 25 giugno 1973 (ora Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane del 30 novembre 2010, Legge anziani – Lanz -) adottata dal Parlamento per realizzare in proprio o per sostenere e accompagnare enti promotori (Comuni, Fondazioni) nella costruzione di strutture di accoglienza per la fascia di popolazione anziana più fragile.

Il Cantone assume le competenze e l'intero onere finanziario nel settore ospedaliero pubblico facente capo all'Ente Ospedaliero Cantonale (EOC), mentre ai Comuni è stato attribuito l'80 % del disavanzo aggregato a livello cantonale per tutte le case per anziani (ai sensi della LAnz) ed i servizi ambulatoriali secondo la nuova Legge sull'assistenza e cura a domicilio (LACD). Il quinto rimanente rimane a carico del Cantone.

Per entrambi questi settori il Cantone mantiene le competenze attinenti agli aspetti pianificatori, al coordinamento, alla verifica della conformità dell'attività, dell'organizzazione e delle prestazioni erogate dagli enti riconosciuti nonché per quanto attiene alla gestione finanziaria.

Le tappe di elaborazione della proposta per la previsione di una Casa Anziani che coprisse il fabbisogno del comprensorio sono state le seguenti:

- Con lettera 17 luglio 2007 i Municipi di Canobbio, Comano, Cureglia, Massagno, Porza, Savosa e Vezia informano il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) di essere interessati ad edificare una nuova Casa per anziani per il comprensorio dei Comuni indicati in precedenza.
- Il Dipartimento risponde il 6 settembre 2007 prendendo atto dell'iniziativa e confermando che il nulla osta sull'iniziativa e sul relativo finanziamento presupponeva la presentazione di uno studio di fattibilità ai sensi della LAnz.
- Con lettera del 17 ottobre 2008 del DSS al Tavolo di lavoro dei Municipi dei Comuni interessati, l'iniziativa di edificare una nuova Casa anziani rientra tra quelle che permettono, per dimensione e localizzazione, di conseguire l'obiettivo di realizzare, oltre ai progetti in corso all'epoca (ampliamento Casa Rizio Rezzonico e Residenza Gemmo a Lugano; Opera Charitas a Sonvico; nuova costruzione della casa per anziani di Pregassona) i posti letto supplementari necessari a coprire il fabbisogno di posti letto pianificato per il comprensorio del Luganese fino all'orizzonte 2020.

In tale lettera il DSS si esprime a favore della realizzazione di un nuovo istituto di 70/80 posti letto.

- La previsione della Casa anziani intercomunale a Comano per i cinque Comuni di Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia, denominata "CasaCinqueFoglie" è contemplata nella pianificazione cantonale per le politiche di accoglienza degli istituti per anziani nel cantone Ticino, approvata dal Gran Consiglio nel 2012<sup>1</sup>, in base alla Legge Anziani (LAnz).

La struttura è concepita quale struttura pubblica, riconosciuta ed inserita nella pianificazione cantonale di settore. Questo riconoscimento permetterà di poter beneficiare di un sussidio cantonale sui costi di costruzione e di un mandato di prestazione annuale a copertura dei costi di gestione ricorrenti.

L'interesse pubblico a livello cantonale è quindi dato.

---

<sup>1</sup> - "Rapporto sull'aggiornamento della Pianificazione ospedaliera secondo l'articolo 39 della Legge federale sull'assicurazione malattie (LAMal) - Parte Pianificazione case di cura – 1a fase (art. 39 cpv. 3 LAMal: Anziani e Invalidi)" datato dicembre 2011, Commissione Pianificazione sanitaria del Dipartimento della sanità e socialità cantonale (DSS), approvato dal Gran Consiglio con Decreto legislativo, Messaggio n. 6620 del 21 marzo 2012.

- "Pianificazione 2010-2020 della capacità d'accoglienza degli istituti per anziani nel Cantone Ticino - Aggiornamento della pianificazione 2000-2010" datato dicembre 2011, Ufficio degli Anziani e delle cure a domicilio del DSS, approvato dal Gran Consiglio con Decreto legislativo, Messaggio n. 6621 del 21 marzo 2012.

Il Municipio prende atto che il Municipio di Vezia ha, parallelamente all'inoltro di questa variante di PR, commissionato una variante di PR sul suo territorio con la medesima destinazione, recentemente respinta dal proprio legislativo.

Il DT, nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale (cfr. cap. 1.3) aveva comunque ribadito che la previsione della Casa anziani a Comano sarebbe restata prioritaria rispetto a Vezia, la cui destinazione era solamente ammessa nell'ambito di una zona mista di altra natura, solo se quella di Comano non avesse dovuto proseguire per un qualche problema. Si conferma quindi che la Casa anziani consortile programmata a livello cantonale dal DSS è quella prevista a Comano, a cui si dà la priorità.

Si evidenzia inoltre che il Consorzio non ha mai discusso la possibilità di un'eventuale casa anziani a Vezia (che rappresenterebbe quindi un intervento di interesse privato, e non pubblico).

## 1.6 Scelta dell'ubicazione

Sin dalla costituzione nel 2006 il Gruppo di lavoro intercomunale Casa anziani si è occupato della selezione di possibili ubicazioni della nuova struttura.

Nel 2008 è stato commissionato uno studio di confronto di possibili ubicazioni all' arch. Lorenzo Denti della Archidoc sagl che ha redatto lo "Studio preliminare per l'identificazione del sedime più adatto all'edificazione di una casa anziani medicalizzata nel territorio amministrativo dei Comuni di Canobbio, Porza, Savosa, Vezia e Massaggio" del 31 marzo 2009.

La strategia scelta dal Gruppo di lavoro per giungere alla selezione del sedime su cui realizzare la nuova casa per anziani è stata la seguente:

1. Selezione di quattro ubicazioni ritenute meritevoli di approfondimento e che rispettano requisiti di base essenziali
2. Ottenimento di una disponibilità di principio alla messa a disposizione di questi sedimi da parte dei rispettivi Municipi e Consigli comunali, per il tramite di un impegno formale (decisione di principio)
3. Selezione dell'opzione migliore secondo criteri di valutazione economici e qualitativi da parte di un perito esterno indipendente
4. Decisione da parte del Gruppo di lavoro (proposta)
5. Approvazione formale da parte del Municipio e del Consiglio comunale del Comune interessato (cessione del terreno al costituendo Consorzio e avvio delle procedure pianificatorie necessarie)

Di seguito si ripercorrono i passaggi prospettati dalla metodologia per arrivare ad una proposta condivisa a livello istituzionale:

1. Sulla base dello Studio del 2009 sono stati quindi eseguiti ulteriori approfondimenti che hanno permesso di precisare la strategia di selezione della migliore ubicazione per la nuova casa per anziani, arrivando a proporre quattro ubicazioni ritenute meritevoli:
  - a) Comune di Vezia → fmn 269 RFD: 13'463 mq – Zona di PR Rar3/R3
  - b) Comune di Porza → fmn 266 RFD: 10'539 mq – Zona di PR AP-EP
  - c) Comune di Comano → fmn 226-240 e 1080 RFD: 17'000 mq – Zona di PR AP-EP
  - d) Comune di Canobbio → fmn 755B RFD: 6'265 mq – PRP Corba
2. I Municipi interessati hanno deliberato la propria disponibilità di principio di cessione del terreno: questa decisione di principio è stata formalizzata entro i termini stabiliti dai soli Consigli comunali di Canobbio e di Comano (cfr. per il Comune di Comano MM n. 198 del 31.08.2010);
3. Incarico alla Consavis SA di redigere il Rapporto della Fase 1.1 del progetto di costruzione della Casa anziani "Realizzazione di una nuova casa per anziani - Elaborazione della proposta di ubicazione" del 11 febbraio 2011, mettendo quindi a confronto i siti messi a disposizione dai Comuni di Comano (c) e Canobbio (d).

In conclusione del Rapporto, tenuto conto delle valutazioni complessive delle caratteristiche dei siti, la proposta di ubicazione sottoposta per preavviso al Gruppo di lavoro intercomunale è quella di insediare la nuova casa per anziani sul terreno in località Campagna a Comano (c).

4. Sulla base degli elementi raccolti il Gruppo di lavoro intercomunale anziani ha proposto ai Municipi di adottare la scelta di ubicazione della nuova casa in zona “Campagna” nel comune di Comano

A seguito della decisione del Gruppo, il Comune di Canobbio si è ritirato dal tavolo di lavoro, di modo che i Comuni partecipanti al progetto di realizzazione del nuovo istituto sono gli attuali cinque (Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia).

5. Il Comune di Comano ha accettato le condizioni di messa a disposizione del terreno al costituendo Consorzio Casa anziani tramite MM n. 215 del 9.01.2012, approvato dal Consiglio Comunale.

Come accennato al capitolo 1.1 “Cronistoria”, alla variante di PR approvata per i terreni in zona “Campagna” è stata presentato ricorso al TRAM circa la localizzazione della Casa anziani, proponendo un’ubicazione alternativa in località Piazzora:

- e) Comune di Comano → fmn 256, 263, 264, 265 266, 267, 268, 272, 1396, 1412, 1414 RFD  
5'000 mq – Zona agricola

A seguito della sentenza del TRAM, in cui si accoglie l’opposizione presentata e si annulla la variante di PR per i terreni in località “Campagna”, nel settembre del 2017 l’allora ricorrente ha diffuso alla cittadinanza di Comano un volantino in cui propone un’ulteriore possibilità di ubicazione della Casa anziani consortile in località Tevasio a Porza:

- f) Comune di Porza → fmn 862 RFD: 6'702 mq – Zona di PR AP-EP



Figura 1: individuazione delle diverse proposte di ubicazione della Casa anziani intercomunale

Per chiarezza rispetto alla ponderazione degli interessi, di cui all’art. 3 dell’Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) per cui si è giunti alla proposta finale di prevedere la nuova Casa anziani consortile in località “Campagna” sul territorio del Comune di Comano, riportiamo una sintesi delle considerazioni per

ciascuna ubicazione, senza restituire per esteso le analisi tecniche territoriali, infrastrutturali, ambientali ed economiche, per cui si fa diretto riferimento agli studi specifici già citati (Archidoc sagl del 2009 e Consavis SA del 2011):

- a) Il Comune di Vezia non ha dato disponibilità formale del sedime nell'ambito della procedura di concertazione con i Comuni del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani e Consorzio Casa anziani: oggi è oggetto di una procedura concorsuale di progettazione per la previsione di appartamenti per anziani autosufficienti;
- b) Il Comune di Porza non ha dato disponibilità formale del sedime nell'ambito della procedura di concertazione con i Comuni del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani e Consorzio Casa anziani: oggi è oggetto di una procedura pianificatoria per una destinazione scolastica e sportiva dei fondi;
- c) Il Comune di Comano ha dato disponibilità formale del sedime nell'ambito della procedura di concertazione con i Comuni del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani e Consorzio Casa anziani: il comparto è stato selezionato a conclusione degli studi specialistici e dell'iter decisionale intercomunale; il Municipio di Comano sta affinando la relativa variante di PR;
- d) Il Comune di Canobbio ha dato disponibilità formale del sedime nell'ambito della procedura di concertazione con i Comuni del Gruppo di lavoro intercomunale Anziani e Consorzio Casa anziani: a seguito della decisione del Gruppo di optare per il sito a Comano, così come proposto dal Rapporto della Fase 1.1 "Elaborazione della proposta di ubicazione" già citato, il Comune di Canobbio si è ritirato dal tavolo di lavoro, realizzando per conto proprio, in accordo con il Comune di Lugano;
- e) Il terreno proposto è in zona agricola, non edificabile e in conflitto con le politiche, i dispositivi di legge e pianificatori cantonali per lo sviluppo centripeto degli insediamenti;
- f) Il Comune di Porza non ha avanzato proposte di disponibilità del fondo per prevedere la nuova Casa anziani e, essendo oggi il sedime destinato a campo di calcio integrato agli spazi scolastici esistenti, trovare conseguentemente una soluzione sostitutiva all'impianto sportivo.

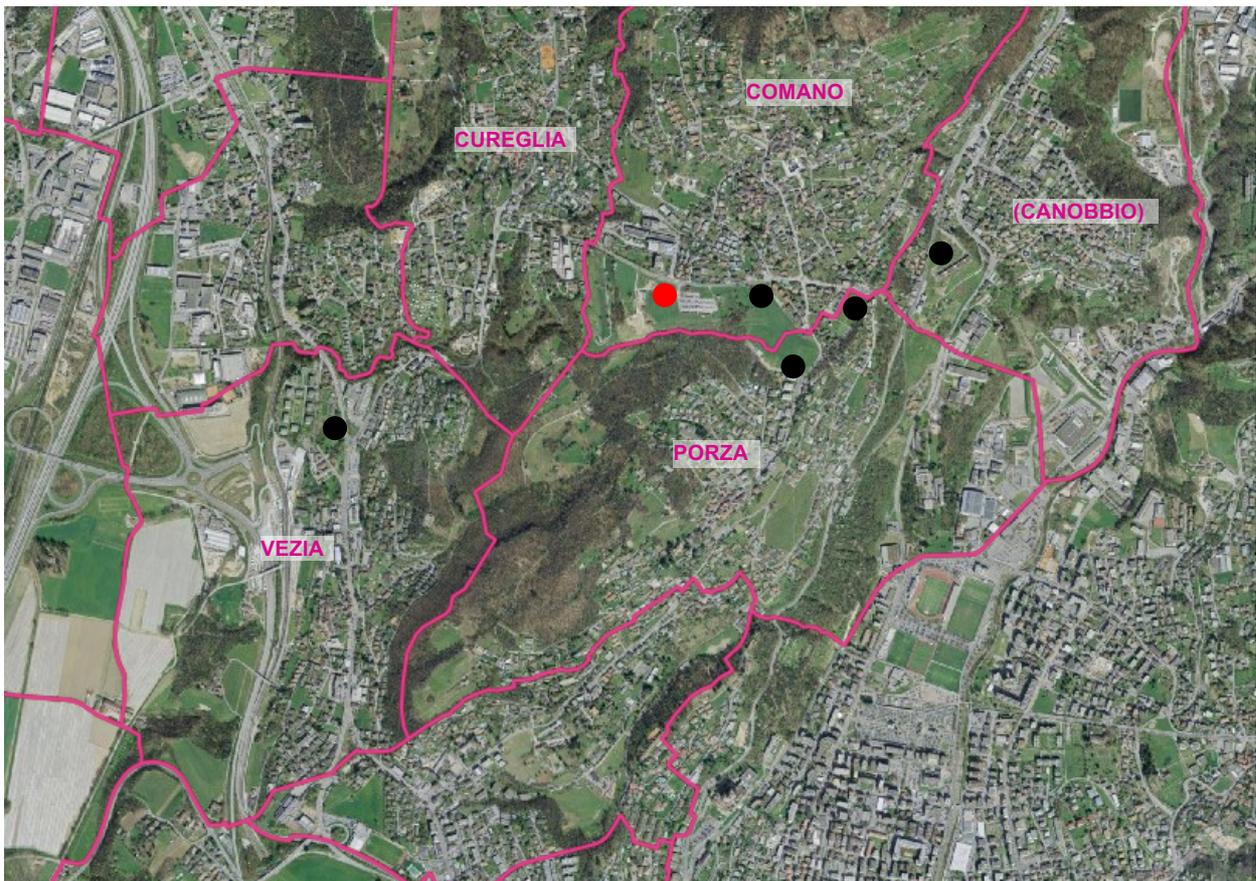


Figura 2: comprensorio territoriale del Consorzio Casa anziani (Comuni di Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia; il Comune di Canobbio non ha aderito al Consorzio), con evidenziate le proposte localizzative (pallino nero) e la scelta dell'ubicazione finale (pallino rosso)

Il sito in località Campagna è riuscito a rispondere alle aspettative del comprensorio territoriale rispettando i diversi criteri di valutazione adottati: dalla centralità rispetto al comprensorio, all'accessibilità, dallo stato della pianificazione al dimensionamento, dall'esposizione al sole alla vicinanza con i centri abitati e altri servizi.

Di seguito riportiamo lo schema conclusivo della valutazione complessiva del Rapporto della Fase 1.1 del progetto di realizzazione della Casa anziani intercomunale 1 "Elaborazione della proposta di ubicazione", che mette a confronto le ubicazioni di Comano in località Campagna e Canobbio in località Corba (oggi esclusa dalla rosa delle possibilità), considerate le migliori rispetto alle proposte iniziali, in modo da ribadire gli esiti della ponderazione degli interessi considerati rispetto alla compatibilità con lo sviluppo territoriale auspicato e con le implicazioni possibili, così come richiesto dall'art. 3 OPT.

Criteri qualitativi	Variante migliore	Alternativa
Distanze / Centralità	Comano	Canobbio
Mobilità privata	Equivalente	
Traffico pubblico	Comano	Canobbio
Mobilità lenta	Comano	Canobbio
Servizi e commerci	Equivalente	
Qualità dell'aria	Equivalente	
Rumore	Comano	Canobbio
Esposizione solare	Comano	Canobbio
Protezione delle acque	Canobbio	Comano
Procedure pianificatorie	Canobbio	Comano
Inserimento	Equivalente	
Paesaggio / Vista	Equivalente	
Criteri quantitativi	Variante migliore	Alternativa
Superficie disponibile	Equivalente	
SUL	Equivalente	
Criteri economici	Variante migliore	Alternativa
Prezzo di vendita	Comano	Canobbio
Condizioni A - J	Equivalente	
Criteri politici	Variante migliore	Alternativa
Fattibilità / Interesse	Equivalente	

Tabella 1: estratto della valutazione complessiva del Rapporto Fase 1.1 "Elaborazione della proposta di ubicazione"

Si tenga comunque in considerazione che:

- i siti alternativi emersi tra Porza e Comano, mentre si equivalgono sostanzialmente rispetto ai criteri qualitativi di inquadramento territoriale, essendo poco distanti dal luogo effettivamente prescelto (distanza/centralità, mobilità e traffico, servizi e commerci, qualità dell'aria e rumore, inserimento - con qualche attenuante essendo poste ai bordi del comparto di pregio paesaggistico - e paesaggio/vista), presentano delle criticità maggiori per quanto riguarda le procedure pianificatorie, le superfici disponibili, l'economicità, la fattibilità e l'interesse espresso dai Comuni;
- il sito a Vezia, oltre a presentare criticità maggiori rispetto alle procedure pianificatorie, le superfici disponibili, l'economicità, la fattibilità e l'interesse espresso dai Comuni stessi, che non è dato, non garantisce comunque una migliore rispondenza ai criteri qualitativi quali la centralità, la qualità dell'aria e l'inquinamento acustico, l'esposizione solare, il paesaggio e la vista, essendo posto sull'incrocio che smista il traffico verso la Valle del Vedeggio a ovest e la Capriasca a est, ai limiti di una zona commerciale lungo l'asse stradale cantonale a traffico intenso.

Si ricorda che sia nell'ambito dell'esame preliminare (cfr. Relazione DT del 15.11.2012), che nella decisione di approvazione da parte del CdS (cfr. Ris. n° 2418 del 09.06. 2015) della variante di PR "Terreni Campagna", il Cantone ha preso atto e confermato il processo ed esito di scelta di localizzazione della nuova Casa anziani consortile, pur sollevando critiche e perplessità rispetto alle soluzioni e ai provvedimenti proposti inerenti all'inserimento paesaggistico:

*“Avantutto, la scelta dell’ubicazione non è il frutto di un’improvvisa volontà specifica e puntuale del solo Comune di Comano di trovare una diversa destinazione della superficie attribuita da PR vigente a centro sportivo. L’ubicazione è infatti il risultato di uno studio specifico e di una valutazione svolta dal Consorzio dei Comuni che ha messo in gioco diverse ubicazioni e diversi criteri, per trovare la soluzione che meglio rispondesse alle proprie prerogative. Vi è stata quindi un’analisi localizzativa che ha messo a confronto più soluzioni, su più Comuni, addivenendo infine ad una precisa e motivata ubicazione nel territorio del Comune di Comano in località Campagna” (cfr. Ris. CdS n° 2418 del 09.06. 2015).*

## 2. Stato di fatto

### 2.1 Il comparto

Il comparto interessato per la realizzazione della nuova Casa anziani consortile presenta le seguenti caratteristiche:

- occupa una superficie complessiva di 17'064 mq
- coinvolgendo a catasto i fondi di proprietà pubblica
  - fmn 226 RFD per 999 mq
  - fmn 230 RFD per 514 mq
  - fmn 232 RFD per 2'016 mq
  - fmn 235 RFD per 2'348 mq
  - fmn 237 RFD per 2'122 mq
  - fmn 239 RFD per 3'804 mq
- fmn 1080 RFD per 419 mq
- fmn 229 RFD per 633 mq
- fmn 231 RFD per 668 mq
- fmn 233 RFD per 633 mq
- fmn 236 RFD per 753 mq
- fmn 238 RFD per 407 mq
- fmn 240 RFD per 1'748 mq



Figura 3: Individuazione del comparto oggetto di variante di PR

## 2.2 Il Piano regolatore vigente

Il Piano regolatore vigente è stato approvato con ris CdS n. 4368 del 6 agosto 1986 e prevede sul comparto oggetto di variante una zona per attrezzature pubbliche (AP), con i seguenti contenuti:

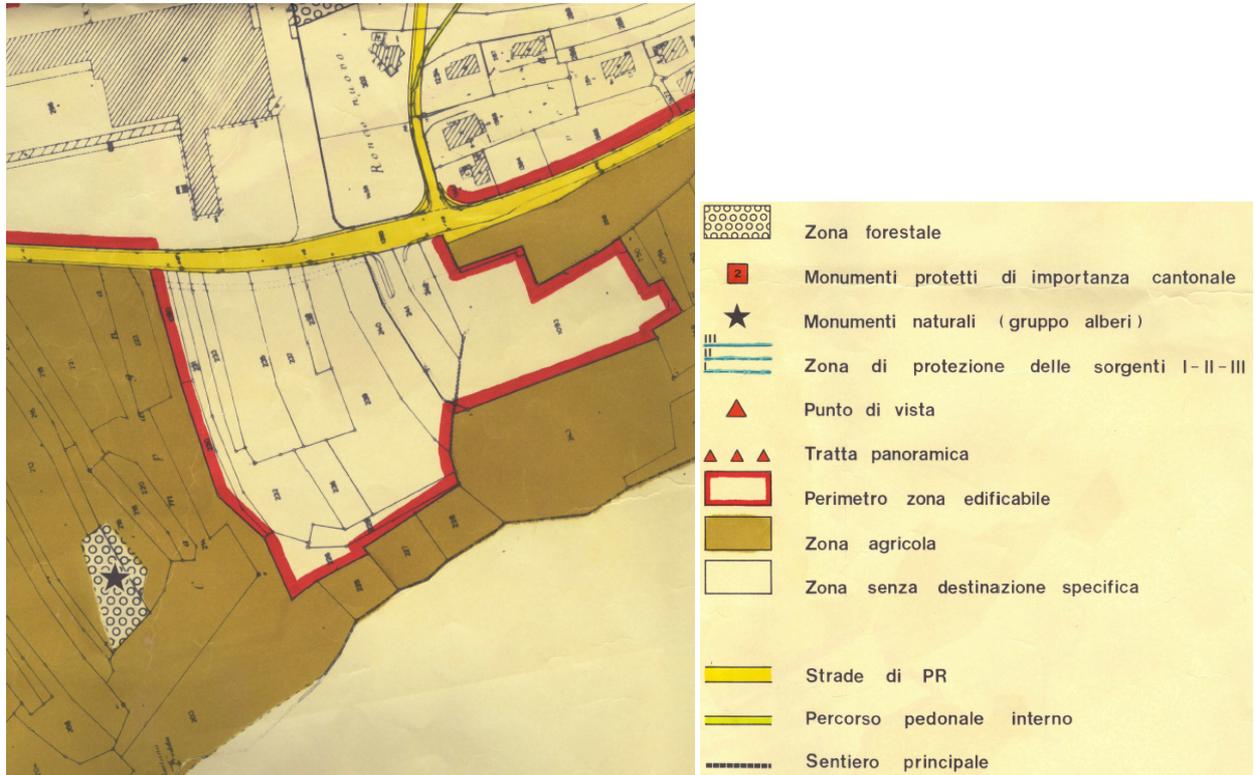


Figura 4: estratto Piano del paesaggio

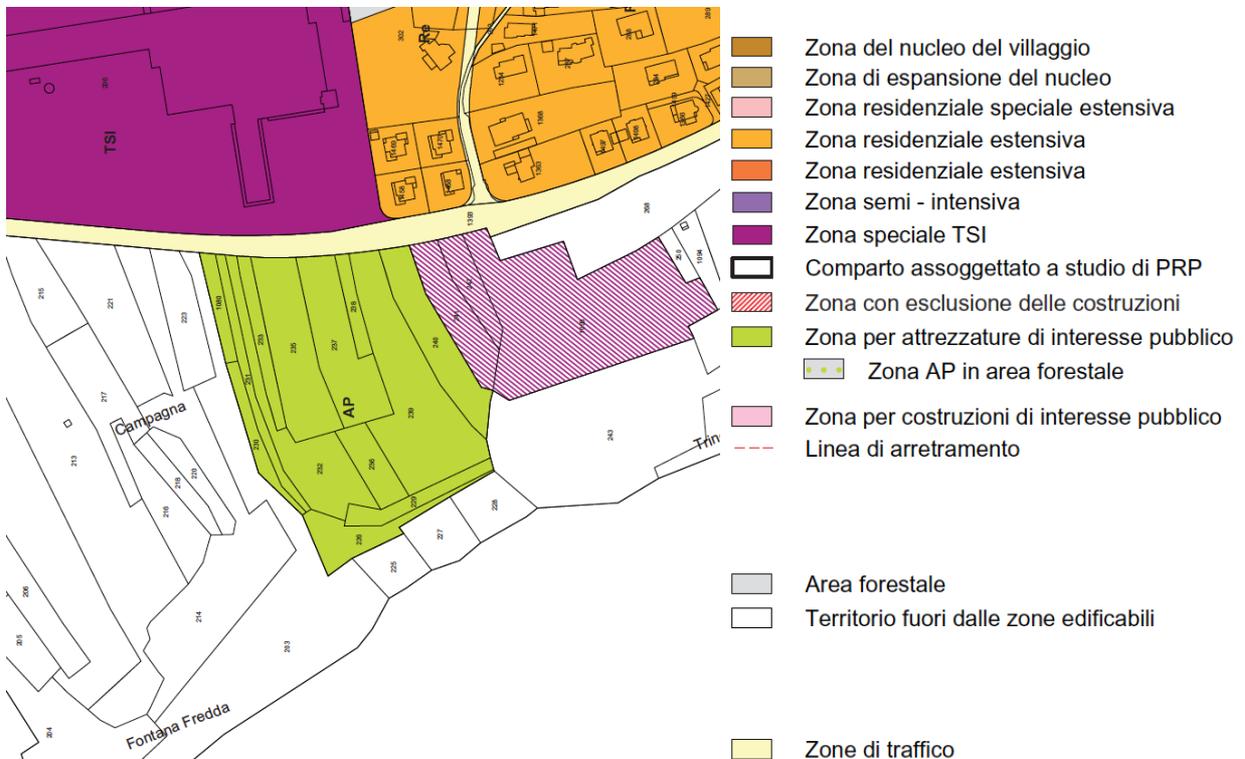


Figura 5: estratto del Piano delle zone

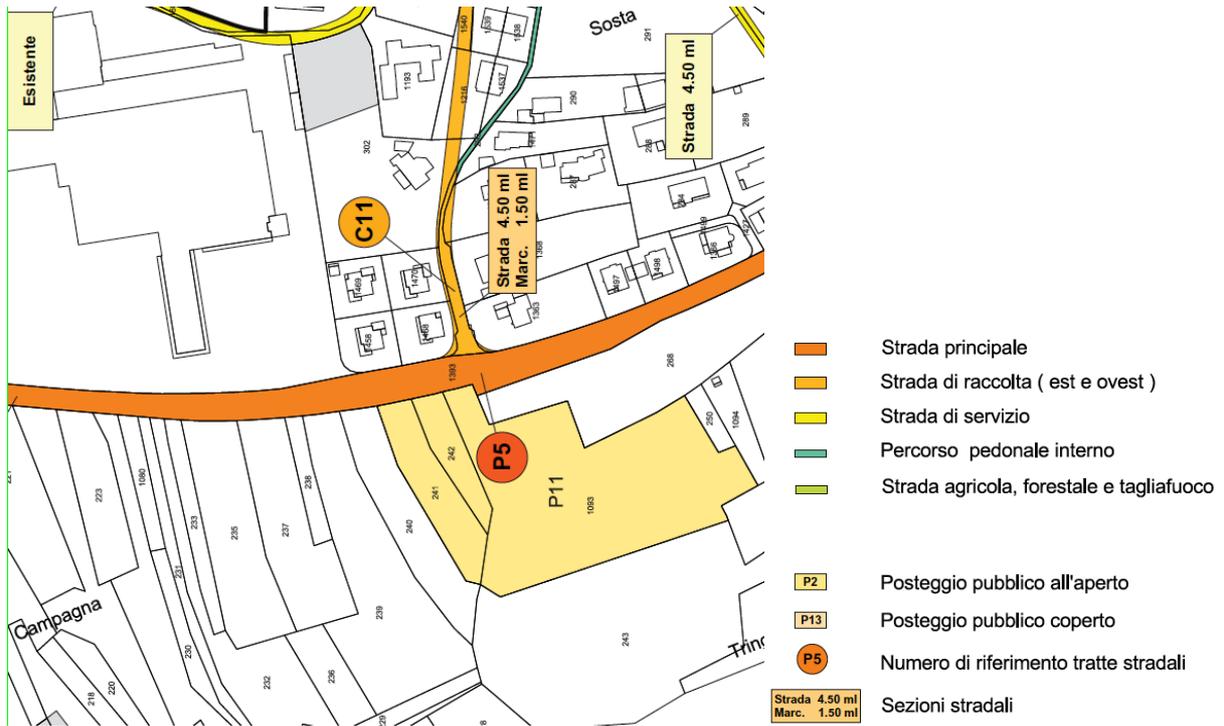


Figura 6: estratto del Piano del traffico



Figura 7: estratto del Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)

- Piano del paesaggio (cfr. fig. 4)

Il comparto è inserito nel perimetro delle zone edificabili, circondata da un'area agricola con elementi di pregio rilevati, come gruppi di alberi quali monumenti naturali;

- Piano delle zone (cfr. fig. 5)

Il comparto è definito quale zona per attrezzature di interesse pubblico e adiacente al parcheggio della zona speciale RSI.

- Piano del traffico (cfr. fig. 6)

La strada cantonale che lambisce a nord il comparto e asse di accesso dello stesso, è classificata a PR come Strada principale e il posteggio a servizio della RSI come P11; di fronte al posteggio, dall'altro lato della strada cantonale vi è l'innesto di una strada di raccolta per collegare il centro del paese, ad oggi non realizzata così come indicata a PR sia nel tracciato sia nelle sezioni (via Ronco nuovo).

- Piano delle AP-EP (cfr. fig. 7)

L'area è individuata come zona per attrezzature pubbliche 2.11 - Centro Sportivo, mentre il posteggio adiacente è definito attrezzature 2.12 – posteggio privato aperto al pubblico

I contenuti definiti a PR sono disciplinati dalle Norme di attuazione (NAPR), che per gli oggetti considerati stabiliscono:

- NAPR

### C. Piano del traffico

#### **Art. 61 Posteggi pubblici**

*Le caratteristiche tecniche dei posteggi pubblici sono definite nel piano a carattere generale, dovranno quindi essere precisate con una progettazione dettagliata.*

*Per la progettazione e la costruzione di marciapiedi e di posteggi pubblici bisognerà tener conto delle Direttive sui provvedimenti edili a favore dei motulesi, pubblicate dal Consiglio Federale il 15 ottobre 1975 e di quelle stabilite dalla legislazione edilizia cantonale.*

*Il P11 è un posteggio privato ad uso pubblico. Vedi anche art. 62.*

### D. Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico

#### **Art. 62 Finalità ed effetto**

*La zona delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico comprende tutta la zona segnata sul piano con colore verde-chiaro e grigio con puntini neri.*

*Valgono i seguenti parametri edilizi:*

- altezza massima dei fabbricati                      10.50 m
- distanza minima da confine                              5.00 m

*Per i mappali 108 e 109, in caso di demolizione e ricostruzione possono essere mantenute le distanze da confine degli edifici esistenti.*

*La zona AP destinata a parco pubblico "S. Bernardo" situata in località Pastura in Valle di Crena, è area boschiva assoggettata alla legislazione forestale federale*

## 2.3 La conformità alla Legge federale sulla pianificazione del territorio

La legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) stabilisce che il suolo deve essere utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del paese, tenendo conto delle condizioni della natura come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia.

Nel 2012 la LPT è stata riformata, rendendo più stringenti le misure contro il consumo di suolo.

Secondo l'art. 15 "Zone edificabile" della LPT, le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni, mentre quelle sovradimensionate devono essere ridotte; occorre inoltre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio.

In generale, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative e la loro distribuzione a livello cantonale. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie dell'art. 38a LPT e 52a OPT (Ordinanza sulla pianificazione del territorio) impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili (restano comunque delimitabili le zone destinate a utilizzazioni pubbliche).

L'art. 15 LPT pone le condizioni minime affinché l'attribuzione alla zona edificabile possa essere presa in considerazione: la variante qui proposta è conforme ai disposti delle nuove normative federali della LPT in quanto non costituisce un ampliamento della zona edificabile, ma un cambiamento di destinazione d'uso, da Centro sportivo a casa per anziani (cfr. Ris. CdS n. 2418 del 9 giugno 2015 "Approvazione della variante di PR del Comune di Comano concernente la nuova casa anziani consortile, eco-centro e magazzini intercomunali in località Campagna").

Ed in effetti anche la sentenza del TRAM già citata, conferma tale conclusione:

*"Nel caso concreto, secondo il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato nel 1986, la zona AP11-Centro sportivo era destinata ad accogliere una piscina scoperta, campi da tennis e le relative infrastrutture (...). Come esposto in narrativa, l'art. 62 NAPR ammette che nelle zone AP/EP possano venir erette costruzioni, purché conformi allo scopo della zona, d'altezza non superiore a 10.50 m e rispettose delle distanze da confine di 5.00 m. Alla luce del nuovo ordinamento previsto dalla variante bisogna convenire che, contrariamente a quanto sostiene il ricorrente, non si è in presenza della creazione di una zona edificabile ex novo, bensì di un'intensificazione delle potenzialità di sfruttamento della stessa. Da ciò ne consegue che, come rilevato dal Consiglio di Stato nella decisione impugnata, la variante configuri semmai un (parziale) cambiamento di destinazione della zona e non una sua nuova delimitazione, che sarebbe di principio vietata dall'art. 38a cpv. 2 LPT."* (cfr. Sentenza n. 91.2015.71 del 22 agosto 2016)

### 3. L'evoluzione del progetto

Come dichiarato dal DT nel 2012 nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale della variante di PR citata:

*“si tratta ora di affinare la pianificazione per garantire la piena sostenibilità dal profilo urbanistico della proposta che, nello specifico, risiede nel corretto equilibrio tra l'occupazione dello spazio necessario alla casa per anziani e alle altre infrastrutture previste e la loro incidenza su un paesaggio di riconosciuto pregio.”*

Con l'approvazione da parte del CdS del 2015 della variante di PR, si legge invece:

*“La sostenibilità paesaggistica della proposta rappresenta l'unico elemento di criticità della proposta. Va preso atto che il Comune ha cercato di fare proprie alcune delle riserve formulate dal dipartimento nel suo esame preliminare, tanto che la variante ora in esame fornisce una possibile risposta per abbinare tra loro le strutture di interesse pubblico e per integrarle il più armoniosamente possibile al contesto paesaggistico del sito.”*

Dall'annullamento della variante di PR dei terreni in località Campagna da parte del TRAM nel 2016 (per motivi formali puntuali) ad oggi, il Municipio ha ulteriormente approfondito le questioni critiche sollevate nell'iter di approvazione e di ricorso della variante stessa, affinando e mitigando gli impatti che la proposta pianificatoria precedente non aveva completamente soddisfatto, pur ricordando che la sentenza del Tribunale non metteva in discussione le scelte e opportunità pianificatorie, bensì la non completezza dei contenuti disciplinari della norma di attuazione proposta.

Per prima cosa, come accennato al capitolo 1.2 “Motivazione della variante di PR”, si è intervenuti sui contenuti, limitando l'uso del comparto alla sola struttura sociosanitaria, eliminando quindi quelle funzioni, come il magazzino comunale e l'eco-centro che occupano estensivamente parte delle superfici libere per spazi di deposito e manovra, squalificanti il contesto paesaggistico.

Si sono quindi concentrati gli sforzi progettuali per rispondere alle esigenze della futura Casa anziani, che rappresenta l'interesse pubblico primario, e al suo corretto inserimento nel delicato contesto paesaggistico e ambientale (cfr. capitoli 4 e 5), cercando di calibrare l'impianto urbanistico della proposta di progetto, minimizzando l'occupazione e la distribuzione del costruito e valorizzando invece le relazioni degli spazi liberi e verdi al territorio agricolo circostante.

#### 3.1 I contenuti della Casa anziani

Il Gruppo di lavoro prima e il Consorzio Casa anziani poi hanno condotto un lavoro di indagine circa le esigenze del territorio cui la Casa anziani deve rispondere.

Già con la costituzione del Consorzio si delineava la natura della nuova Casa anziani consortile (cfr. MM n. 215 del 9.1.2012):

*“La nuova struttura sarà concepita come casa medicalizzata con **circa 70 posti**, completa di strutture specifiche per il supporto a persone anziane affette dal morbo di Alzheimer e patologie correlate.*

*I servizi saranno coordinati con la rete dei servizi di appoggio già presenti sul territorio (servizi di cura a domicilio, centri diurni, servizi pasti e trasporti), così come previsto ed auspicato dalla legislazione e dalla pianificazione cantonale. Tenuto conto di quanto già esiste a livello locale, l'attenzione è stata rivolta verso nuove **soluzioni in appoggio alla famiglia** e complementari al sostegno fornito dalla rete sociosanitaria ambulatoriale.*

*Inoltre si intende mettere a disposizione della popolazione un **centro diurno terapeutico**. Il nuovo centro diurno terapeutico dovrebbe essere aperto tutti i giorni, incluso il fine settimana, subordinatamente con **possibilità di presa a carico notturna**. L'auspicato inserimento di un centro diurno nel nuovo edificio consoliderà un'attività già svolta con successo da alcuni Comuni.*

*La sistemazione esterna della casa costituisce un importante incentivo di apertura, d'integrazione e di risposta ad altri bisogni della popolazione. Si sottolinea in particolare la volontà di **creare un parco** con*

collegamenti che permettano agli ospiti ed ai visitatori di accedere ai boschi circostanti, prevedendo tale sistemazione nell'ambito delle procedure di variante del piano regolatore.”

Nel Rapporto di attività del quadriennio 2012-2016 della Delegazione consortile per la Casa anziani “CasaCinqueFoglie” si esplicitano i contenuti che si intendono dare alla struttura:

“Desideriamo realizzare un approccio alla natura in ogni dimensione possibile, all'esterno come all'interno della struttura. Le nuove strutture per persone anziane in Ticino sono dei veri centri sociali, con vocazioni diversificate e rivolti a diversi bisogni della popolazione. Per realizzare un ambiente aperto e cordiale, favorevole al benessere degli utenti, è opportuno studiare soluzioni improntate ad una cultura dell'incontro (in particolare tra le generazioni).”

In sintesi i contenuti della Casa anziani sono:

- 70 posti letto
- 8/12 unità abitativa per persone disorientate (reparto Alzheimer)
- Soggiorno temporaneo (casi di emergenza, episodi di malattia, ecc.) per minimo 2 persone
- Presa a carico diurna e notturna di persone esterne (Centro diurno terapeutico)
- Parco con collegamenti per accedere ai boschi circostanti

A dipendenza dell'interesse e delle sinergie, eventualmente può essere previsto:

- Servizio lavanderia individualizzato per persone anziane sul territorio
- Fornitura dei pasti a domicilio o scolastici
- Farmacia centralizzata
- Panetteria-pasticceria con tea room
- Costruzione a risparmio energetico



Figura 8: Schema sinottico dei principi generali progettuali e di contenuti per la nuova struttura, Rapporto 2012-2016 della Delegazione consortile “CasaCinqueFoglie”

### 3.2 Sinergie e opportunità

Per definire i contenuti della “CasaCinqueFoglie” il Consorzio ha tenuto conto delle problematiche e dell’offerta esistenti sul territorio, cercando sinergie con la realtà socio-economica locale, tra cui l’importante struttura sede centrale della RSI posta di fronte alla futura Casa anziani.

Il consorzio, nel suo rapporto quadriennale già citato, ha elaborato una tabella che riassume gli aspetti considerati nelle possibili interazioni e collaborazioni tra la casa anziani, la RSI e il territorio, che riportiamo di seguito:

	Centro RSI	CasaCinqueFoglie	Territorio
A C C E S S O	Zona 30 incontro	Esigenza di “mobilità dolce”	Zona 30 incontro sulla strada cantonale > facilitare i contatti a piedi
	Posteggi sera e fine settimana	Posteggi trasporto anziani/fornitori/medici - Posteggio bici & Centro eco Trasporti comuni (pubblici/privati) per dipendenti/visitatori/utenti	Rotonda per i veicoli Trasporti comuni (pubblici/privati), ad es: trasporto persone anziane, navetta aziendale, ... Posteggi/autosilo comunali
SERVIZI COMPLE MENTA RI	Teatro Biblioteca Audiovisivi/ Audio lettura	Spazi culturali diurni/serali Asilo nido, spazi genitori-bambini Luogo religioso ecumenico Fiorista, edicola, parrucchiera, <i>repair café</i> ...	Percorso sentiero (Bolla San Martino) Area svago Posta Comano Negozio alimentari Comano
		Parco, orto didattico	Fattoria (privata con scopi sociali)
	Ristorante	Spazi d’incontro	
SERVIZI DI CURA		Amministrazione/gestione	
		Giardino sensoriale, orto terapeutico	
		Fisioterapia, ergoterapia, podologia, ecc.	Pro Senectute, SCUDO, Spitex, ecc. Studi fisioterapia (Vezia, Atlantide,...)
		Centro diurno medicalizzato Centro notturno medicalizzato	Centro Pettrosso Savosa (non medicalizzato)
		Farmacia	Farmacia Comano, Farmacia centralizzata Istituti Sociali Lugano
LOGI STICA	Cucine	Pasti anziani e bambini asilo nido	
		Lavanderia (“piana” e “fine”)	Lavanderie sul territorio cantonale
	Riscaldamento		
			Centro ecologico Comano-Cureglia

Tabella 2: Riassunto delle possibili sinergie che si possono instaurare tra la nuova Casa anziani, la RSI e il territorio

Come si evince dalla tabella precedente, vi sono diversi aspetti che possono essere gestiti in azione combinata con la Sede cantonale della RSI: essa infatti è un comparto importante, anche dal punto di vista urbanistico, oltre che culturale, sociale ed economico per tutto il Cantone Ticino, che non può non essere preso in considerazione per la progettazione della nuova casa anziani.

Ed in effetti, già nella fase preliminare di proposta progettuale, si intravede l'obiettivo di potenziare le relazioni territoriali travalicando la strada cantonale, attraverso la forte presenza del Centro televisivo.

Le interazioni possibili, oltre che di contenuti e attività, possono essere anche infrastrutturali e urbanistiche, che, se ben pensate e gestite, si traducono nella creazione di un "luogo" riconoscibile e vivibile, non solo dagli ospiti della Casa anziani o dai lavoratori della RSI, ma da tutta la cittadinanza: pensiamo ad esempio ad un collegamento per i passaggi pedonali che qualifichi quel tratto di strada cantonale, anche tramite una moderazione del traffico ed una gestione delle superfici e degli arredi che caratterizzi e valorizzi lo spazio pubblico (questo ovviamente in collaborazione con il Cantone e gli uffici competenti).

La RSI è in fase di ristrutturazione e ammodernamento dell'impiantistica, degli spazi e delle strutture di servizio, da attuare per tappe, in base ad un progetto scaturito da un concorso di idee nel 2010; attualmente è stata rilasciata una Domanda di costruzione per la demolizione e sostituzione di alcune parti obsolete.

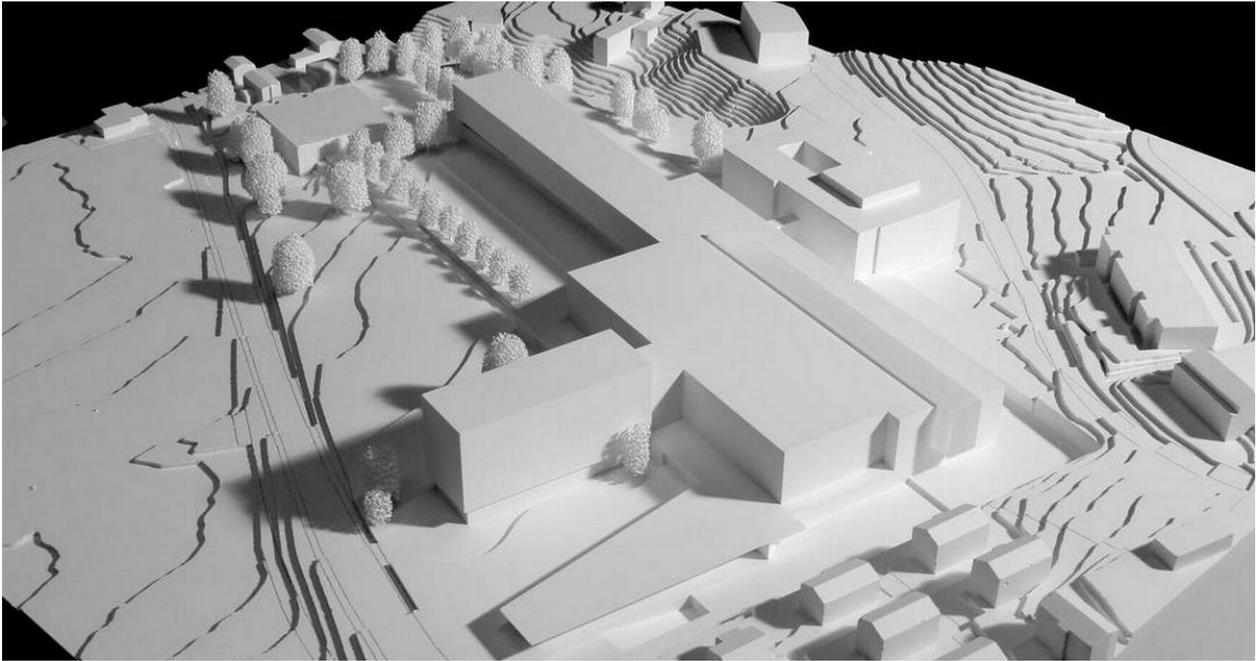


Figura 9: Plastico del progetto (fase intermedia) per la Ristrutturazione del Campus RSI a Comano e render dello spazio pubblico d'ingresso, Architetti Cattaneo e Associati SA

In prospettiva il Campus RSI a Comano diventa la sede unica che accorperà tutti i servizi della radiotelevisione italiana, trasferendo anche gli studi radio di Besso, dove rimarrà solo l'Auditorium. È in corso quindi una razionalizzazione complessiva del servizio e della logistica che si traduce in una ottimizzazione degli spazi.



### 3.3 Lo Studio di fattibilità

Parallelamente e d'intesa con il mandato pianificatorio, il Municipio di Comano ha commissionato allo studio di architettura Tibiletti Associati di Lugano uno Studio di fattibilità della Casa anziani che tenesse conto degli obiettivi di contenuti, servizi e inserimento della struttura, anche per precisare le indicazioni progettuali per il futuro concorso di architettura per la realizzazione dell'edificio.

Nel corso del 2018 si è quindi costruita una collaborazione con questi pianificatori per definire l'impostazione concettuale di progetto della Casa anziani in relazione al territorio, all'inserimento nel paesaggio e al progetto di ampliamento della RSI, quale base di fattibilità pianificatoria per la variante di PR.

L'assetto urbanistico dello Studio di fattibilità tenta di risolvere e mitigare gli impatti dell'inserimento paesaggistico concentrando l'edificazione sul limite nord del comparto, in stretta relazione con la strada cantonale e il "cono" visivo creato dallo spazio pubblico di accesso al Campus RSI.

Il resto del comparto, sul versante sud della collina, rimane completamente libero da costruzioni, relazionando il corpo costruito con gli spazi agricoli e naturali in un sistema aperto verso il paesaggio che segue la morfologia del terreno: dalla terrazza aperta, al giardino al parco sino al territorio agricolo e naturale.

L'edificio della casa anziani ospita tutte le funzioni e gli spazi necessari stabiliti con il Consorzio Casa anziani (cfr. cap. 3.1 "I contenuti della Casa anziani"), disponendo a sud tutte le camere degli ospiti, riparate così dalla strada e affacciate invece sul comparto agricolo; lo stabile funge da chiaro limite all'edificato a nord, parallelamente all'asse stradale, e si apre a mezzogiorno quale elemento ordinatore di accesso e fruizione del territorio naturale circostante.

Il piano terra della Casa anziani è pensato come spazio libero, permeabile, una trasparenza visiva che dalla piazza d'accesso alla RSI, attraverso lo spazio moderato e qualificato della strada cantonale, relaziona il paesaggio verde e agricolo a valle, fruibile da percorsi pedonali che da qui partono.

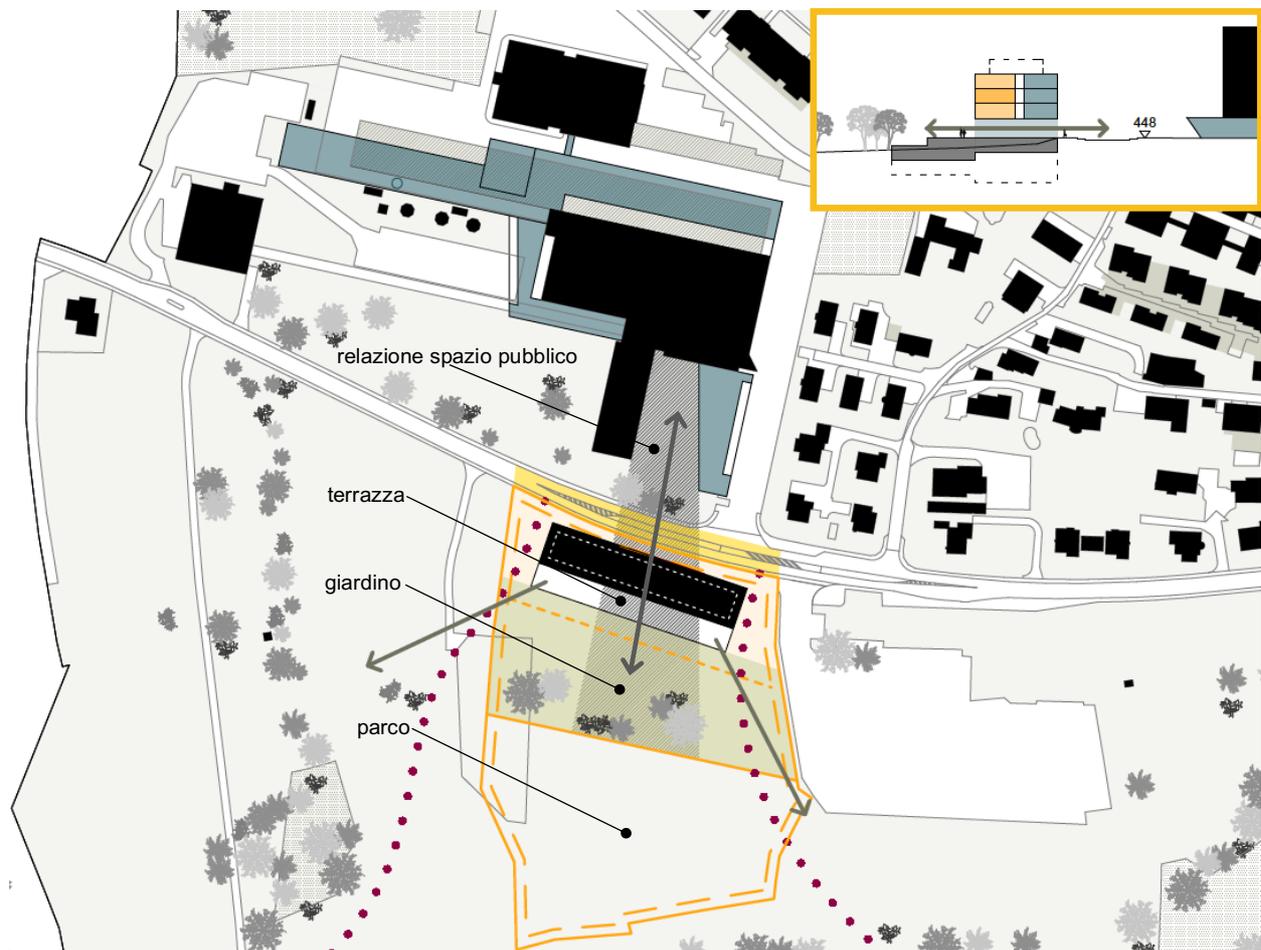


Figura 11: Estratto del Piano di situazione, Studio di fattibilità Casa anziani CinqueFoglie, Architetti Tibiletti Associati

L'accesso veicolare è risolto a ovest, dove il dislivello naturale permette di collegarsi ai piani interrati dei posteggi. Nel progetto di massima sono dimensionati i posteggi a servizio della struttura sociosanitaria (da 38 a 53 stalli, secondo il Regolamento cantonale dei posteggi privati, di cui agli artt. 51-62 del Regolamento Lst – 72 stalli previsti a progetto) con la possibilità di prevedere ulteriori livelli di garage, in modo da, in futuro, potere ospitare ulteriori esigenze, come per esempio i posti auto a servizio del Campus RSI.

Per i dettagli di progetto, distribuzione e dimensionamento si rimanda all'Allegato A "Studio di fattibilità casa Anziani Cinque Foglie".

### 3.4 Impostazione pianificatoria

Gli approfondimenti di progetto e pianificatori hanno portato a proporre una soluzione molto contenuta nella sua occupazione di suolo fuori terra, e strettamente relazionata al paesaggio agricolo a sud, e all'edificato a nord, con l'obiettivo di assicurare un inserimento paesaggistico armonioso, di limitare nel limite del possibile il consumo di suolo e di qualificare un "luogo" in termini di spazi pubblici e fruibilità per l'intera cittadinanza, attraverso una relazione fisica e funzionale con il Campus RSI.

L'inserimento paesaggistico rappresenta il criterio ordinatore primario, per cui si sono tesi tutti gli sforzi progettuali per minimizzare l'impatto del costruito sul territorio, posizionando l'edificato ai limiti del comparto paesaggistico verso la strada cantonale, intaccando per la minore profondità possibile il versante collinare, ma privilegiando l'apertura e la sistemazione a verde della zona AP-EP verso l'area agricola e boschiva.



Figura 12: Schema impostazione pianificatoria comparto di variante di PR

I principi pianificatori che strutturano la variante di PR in oggetto sono:

- Fascia edificabile (circa 35.00 m di profondità) a ridosso della strada cantonale, con funzioni tecniche e di servizio orientate a nord, terrazza pubblica e camere orientate a sud;
- Fascia intermedia (circa 70.00 m di profondità) da sistemare a giardino e parco, libero da costruzioni fuori terra (eccetto manufatti e attrezzature necessari alle attività terapeutiche della Casa anziani), con possibilità di costruzioni interrato per garage e spazi tecnici;
- Fascia restante a destinazione agricola;
- Sistemazione dello spazio di arretramento dalla strada cantonale (4.00 m, tra edificio e ciglio stradale) da sistemare con pavimentazione e arredo urbano qualificante lo spazio pubblico di collegamento pedonale per l'accesso alla Casa anziani e al parcheggio della RSI;
- Proposta di moderazione del traffico sul tratto di strada cantonale interessato, con soluzioni di sistemazione e arredo integrate con la sistemazione degli spazi pubblici di collegamento pedonale tra piazza di ingresso del Campus RSI e fascia di arretramento e accesso alla struttura sociosanitaria e al parcheggio RSI;
- Previsione di percorsi pedonali di accesso al comparto agricolo e paesaggistico fruibili pubblicamente;
- Razionalizzazione degli accessi veicolari, per la Casa anziani e il posteggio RSI, concentrati e organizzati in un'unica area carrabile in corrispondenza dell'accesso all'attuale posteggio, riprogettata e sistemata per permettere una corretta distribuzione degli ingressi e delle uscite veicolari, nonché la previsione della fermata e della piazza di giro del trasporto pubblico su gomma.

La sistemazione degli accessi deve essere coordinata con l'autorità cantonale per la previsione della fermata di capolinea e la piazza di giro del TP, e con la RSI per gli accessi al posteggio.

#### Limite del comparto AP-EP

Il comparto oggetto di variante di PR comprende solo parte dell'attuale zona per scopi pubblici AP 11 vigente (oggi la zona AP 11 ha un'estensione di circa 17'064 mq).

L'intervento per l'attuazione della Casa anziani coinvolge direttamente la sola porzione edificabile (circa 3'510 mq di estensione) e quella da destinare a giardino e parco (circa 8'690 mq di estensione) per circa complessivamente 12'200 mq di superficie di zona AP-EP, mentre la restante parte del comparto verso mezzogiorno diventa zona agricola, per circa 4'865 mq di estensione, integrata con la campagna agricola circostante.

Sarà compito del Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), nell'ambito dell'adeguamento del PR secondo quanto richiede la Scheda R6 di Piano Direttore (PD), di valutare il dimensionamento complessivo dello strumento pianificatorio a livello locale tenendo conto dell'attuale dezonamento proposto (cfr. cap. 7).

#### Accessi

Così come condiviso con gli uffici cantonali (cfr. cap. 1.3), non si intende prevedere una rotonda di accesso al comparto sulla strada cantonale, ma una moderazione del traffico a carattere più urbano e permeabile all'attraversamento pedonale.

La variante di PR non propone nulla sul sedime della strada cantonale, non essendo di sua competenza, ma a seguito del coordinamento avvenuto nell'ambito dell'incontro con gli uffici cantonali preposti del DT e il Municipio di Comano (cfr. cap. 1.3) si è condiviso il principio di elaborare un progetto stradale di moderazione del traffico, ai sensi della Legge sulle strade (Lstr), in sintonia con lo Studio di fattibilità e con la presente procedura pianificatoria.

L'eventuale progetto di moderazione del traffico sulla strada cantonale dovrà essere sostenuto da una preventiva perizia relativa alle velocità e determinazione della V85 che ne dimostri la necessità, così come richiesto dai criteri cantonali per entrare nel merito di una proposta di moderazione; a seguito di questa verifica, gli interventi di moderazione rientrano nei criteri e negli elementi di progetto del Bando del concorso di progettazione per la Casa anziani, che il Consorzio dovrà indire a variante di PR approvata.

La soluzione per gli accessi al comparto proposta, tramite la previsione di un'area per il traffico in corrispondenza dell'attuale area di accesso al posteggio RSI (per circa 1'100 mq), è frutto di uno studio interno

dell'Ufficio del tracciato della Divisione delle costruzioni del DT<sup>2</sup>, che viene ripresa come impostazione di base e concetto per la presente variante di PR per risolvere i problemi legati all'accesso dell'attuale posteggio RSI e alla manovra di conversione della linea del trasporto pubblico su gomma che ha qui il suo capolinea; sarà nell'ambito del Concorso di progettazione della Casa anziani che la soluzione verrà sviluppata, e se del caso, modificata e migliorata quale tema di approfondimento concorsuale.

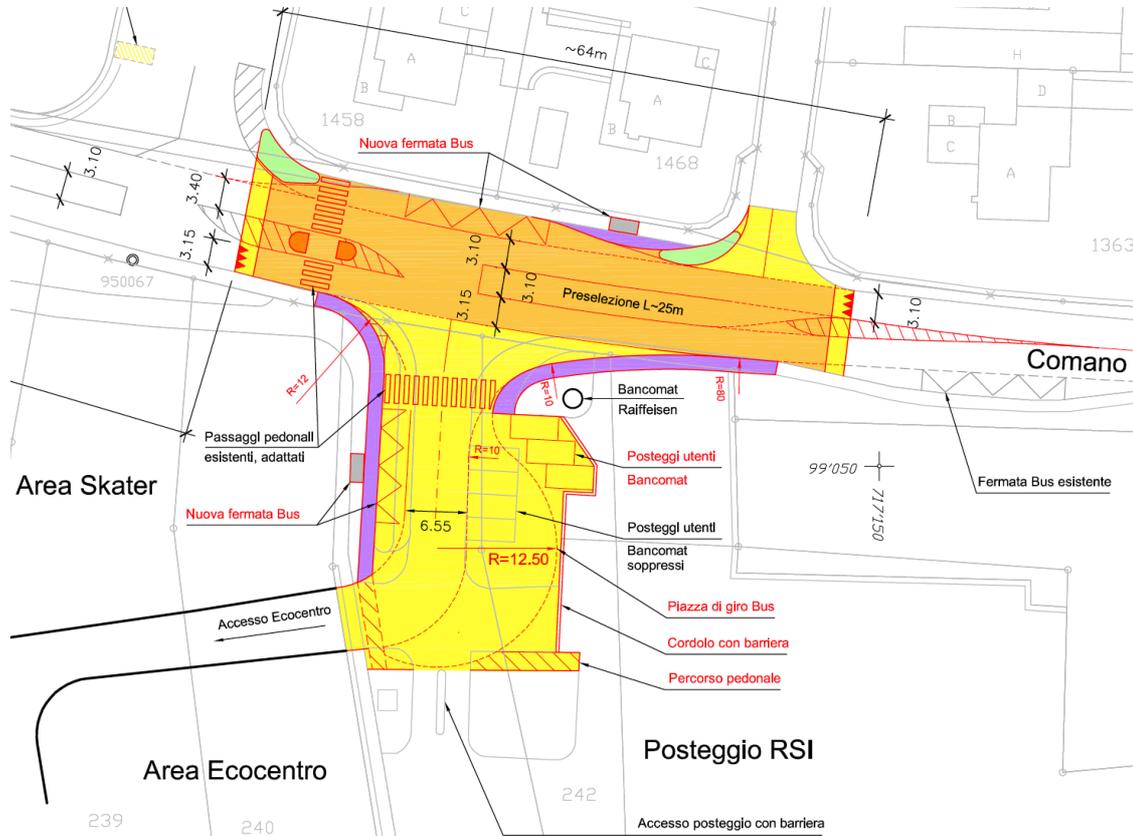


Figura 13: estratto dello Studio preliminare per la sistemazione della strada cantonale, elaborato nel 2009 in funzione dell'allora previsione anche dell'ecocentro e dello skatepark, oggi funzioni non più considerate: questo studio preliminare ha valore come concetto urbanistico e non come soluzione di progetto stradale.

### Posteggi

In questa fase si creano i presupposti pianificatori per la creazione dei posteggi a servizio della Casa anziani con la possibilità di integrare parte dei posteggi per la RSI, previsti interrati, secondo il Regolamento cantonale dei posteggi privati, di cui agli artt. 51-62 RLst.

In base a quanto stabilirà il Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità, si potranno prevedere nuove sinergie tali da promuovere un uso condiviso con i posteggi RSI, e se e come gestire pianificatoriamente l'attuale parcheggio per il centro televisivo, attraverso un successivo aggiustamento del PR.

### Parametri edificatori

L'edificazione fuori terra è ammessa unicamente nella fascia edificabile: è prevista un'indicazione di sedime di massimo ingombro entro cui edificare, conformemente alle norme generali di PR per le distanze da confine e dalle strade (art. 11, 11bis e 17 NAPR).

La quantità edificatoria ammessa scaturisce dalle necessità di funzionamento e servizio della Casa anziani (circa 5'200 mq di SUL), definite nello Studio di fattibilità (cfr. Allegato A), così come l'altezza massima dell'edificio di circa 16.00 m, per una quota massima di 464.00 m.s.l.m.

Valgono gli arretramenti e le distanze da confini e strade stabilite dal PR vigente, specificate comunque nella disciplina edilizia del comparto.

<sup>2</sup> Studio preliminare sistemazione incroci via Cureglia, zona studi televisivi da PR 0+530 a 0+650 – Variante 1, 30 ottobre 2009 (DT, Divisione delle costruzioni, operatore: studio di ingegneria Carlo Ferretti, Lugano)

## 4. La sostenibilità ambientale

### 4.1 Le immissioni foniche

La sostenibilità ambientale dell'impostazione pianificatoria proposta è stata verificata rispetto all'inquinamento acustico, essendo posizionata lungo la strada cantonale che collega Canobbio a Cureglia, piuttosto trafficata, tramite un incarico esterno ad uno studio di ingegneria di elaborare una valutazione fonica del comparto (cfr. Allegato B).

La casa anziani è prevista nello strumento di pianificazione locale quale zona AP-EP, con grado di sensibilità al rumore II (GdS II).

I valori limiti (VLI) stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento acustico (OIF) non ammettono superamenti diurni oltre i 60 db, e notturni oltre i 50 db.

Il catasto delle emissioni sul tratto di strada in analisi, consultabile presso il sito Oasi.ti.ch, indica un traffico medio giornaliero TGM pari a 13'070 mov/giorno che origina delle elevate emissioni foniche (per i dettagli delle misurazioni fare riferimento alla valutazione acustica, Allegato B).

I calcoli effettuati dalla valutazione fonica hanno evidenziato che, con un grado di sensibilità II, i ricettori sensibili affacciati lungo la strada cantonale saranno soggetti a superamenti dei VLI.

I recettori sensibili (Casa anziani) non sono relativi alle abitazioni, tutte orientate verso le aree agricole (cfr. Studio di fattibilità), ma ai locali comuni (soggiorni, sala da pranzo) e commerciali: degli interventi di mitigazione del rumore in fase progettuale dovranno comunque essere considerati, come per esempio la chiusura delle finestre sul fronte strada e un contestuale impianto di ventilazione e trattamento dell'aria, d'altronde obbligatorio per interventi di questo genere di destinazione secondo il RUEN e comunque previsti per il tipo di edilizia a risparmio energetico (Minergie).

La variante di PR prevede la possibilità di inserire elementi per la moderazione della velocità nel tratto della cantonale prospiciente la casa anziani, misura che potrà sortire effetti positivi realizzando infatti una contestuale riduzione delle emissioni foniche stradali.

La Valutazione fonica conclude pertanto che, seppur in presenza di una strada mediamente trafficata e che comporta dei superamenti dei VLI, ci sono le soluzioni tecniche per poter garantire il rispetto dei limiti dell'Ordinanza contro l'Inquinamento Fonico.

### 4.2 La qualità dell'aria<sup>3</sup>

Il comparto della Casa anziani è posto a circa 280 m dal camino di espulsione della galleria Vedeggio-Cassarate, aperta al traffico il 26 luglio 2012, per cui è necessario verificare l'impatto dell'aria e delle immissioni di agenti inquinanti (diossido di azoto - NO<sub>2</sub>).

Allo scopo sono stati consultati gli uffici cantonali preposti che, rispetto al monitoraggio della qualità dell'aria conseguente all'apertura della nuova infrastruttura stradale, hanno come riferimento lo studio per l'"Impatto dell'aria e monitoraggio delle immissioni di NO<sub>2</sub> – PTL camino galleria Vedeggio Cassarate – monitoraggio aria" datato 27 marzo 2015, della IFEC Consulenze SA di Rivera, commissionato dai Comuni di Comano e Cureglia.

L'indagine indaga gli aspetti legati ai nuovi volumi di traffico, la valutazione della qualità dell'aria prima e dopo la messa in esercizio della galleria e la verifica dell'impatto del camino sulla pianificazione locale, in particolare nel comparto "Campagna" a Comano, a cui è dedicato un capitolo specifico.

---

<sup>3</sup> Sintesi delle conclusioni dello Studio "Impatto dell'aria e monitoraggio delle immissioni di NO<sub>2</sub> – PTL camino galleria Vedeggio Cassarate – monitoraggio aria", IFEC Consulenze SA, Rivera, 27 marzo 2015

Con l'apertura della galleria si rileva una diminuzione del traffico sulla rete viaria esistente, in particolare sulla strada che da Vezia porta a Cureglia e a Comano sud, e una significativa diminuzione (- 18%) di transito del traffico sulla collina di Comano e Cureglia.



Figura 14: ubicazione della galleria Veduggio-Cassarate e del camino per l'espulsione di fumo

La rete di monitoraggio nel perimetro di studio è densa, e permette quindi di stabilire con un grado di accuratezza sufficiente la distribuzione e i cambiamenti locali delle concentrazioni di NO<sub>2</sub> prima e dopo l'apertura della galleria Veduggio-Cassarate.



Figura 15: rete di monitoraggio nell'area di studio

Nello Studio è stato osservato che il camino per l'espulsione di fumi della galleria Veduggio- Cassarate non sembra avere un influsso significativo sulla qualità dell'aria nel comparto "Campagna". Il suo effetto sulle concentrazioni di NO<sub>2</sub> registrate dai rilevatori di "Comano, Compostaggio" e "Comano, Parcheeggio TSI" è molto lieve.

Per quanto concerne la stazione "Comano, Via Cureglia" la qualità dell'aria registrata è addirittura migliorata a seguito dell'apertura della galleria grazie alla diminuzione del traffico sulla strada cantonale adiacente.

Dall'analisi dell'evoluzione delle emissioni tra il 2012 (senza galleria) e il 2025 si ricava per il comparto dei comuni di Comano e Cureglia una diminuzione delle emissioni del 31% considerando le emissioni totali e del 22% considerando solo quelle prodotte dal traffico, a confronto di una riduzione del Luganese complessiva del 47%: questa minor diminuzione del comparto "Campagna" è certamente legata al contributo del camino, stimato a 3.5 tonnellate di NOx/anno, che corrispondono al 35% delle emissioni dei due Comuni.

Anche analizzando la dinamica dei venti si rileva che il regime delle brezze è piuttosto favorevole al comparto "Campagna": solo 1 giorno su 4 il vento porta l'aria viziata verso l'area di studio. Si tratta di una situazione meteorologica statisticamente favorevole a cui si aggiunge l'alta velocità di espulsione dei fumi dal camino; non si ritiene quindi che un tale quadro possa porre problemi di esposizione.

Se si considera inoltre la tendenza verso il ribasso delle emissioni inquinanti, in particolare del traffico motorizzato, e se si tiene conto che già attualmente l'impatto della galleria sulla qualità dell'aria locale è molto ridotto e parzialmente identificabile solo con sofisticate analisi statistiche, si può affermare che non vi sono motivi particolari legati all'igiene dell'aria per cui il comparto "Campagna" non debba essere edificato o utilizzato per qualsiasi altro scopo.

La quantità di ossidi di azoto (NOx) emessa dal camino per l'espulsione dei fumi della galleria nei prossimi anni potrebbe inoltre essere ulteriormente ridotta grazie ad innovazioni nel parco automobilistico e all'impiego di vernici fotocatalitiche per l'abbattimento di NOx tuttora alla prova in galleria.

Il camino della galleria non è dotato di filtri per ridurre le emissioni nell'ambiente: analizzando i sistemi di trattamento dell'aria viziata delle gallerie stradali, si è osservato che essi sono stati applicati principalmente in gallerie più lunghe o con un traffico molto superiore rispetto alla galleria Vedeggio-Cassarate, e non con lo scopo di ridurre l'impatto ambientale dei fumi. In generale lo Studio sull'impatto dell'aria del camino della galleria non ravvisa dunque una situazione tale da dover richiedere un equipaggiamento di filtraggio.

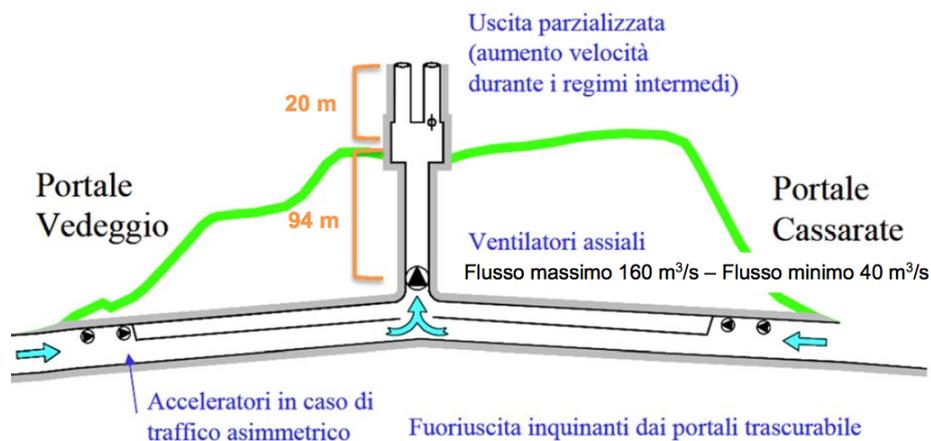


Figura 16: struttura del camino e dati tecnici riguardanti il sistema di ventilazione della galleria Vedeggio-Cassarate

### 4.3 Gli incidenti rilevanti<sup>4</sup>

La vicinanza al camino per l'espulsione dei fumi della galleria Vedeggio-Cassarate richiede una riflessione circa il rischio di incidenti rilevanti: il camino gioca un ruolo fondamentale nella ventilazione in caso di incendio in galleria.

In questo caso i fumi vengono aspirati mediante il camino centrale; le 3 cappe più prossime all'incendio vengono aperte e permettono ai fumi di raggiungere la soletta intermedia del tunnel dove è installato un sistema di ventilazione in volta; i fumi sono poi espulsi tramite il camino ad una velocità di 24-30 m/s (a dipendenza della posizione dell'incendio). Questa velocità è molto elevata e permette al fumo di innalzarsi ad altezze ben maggiori rispetto alla quota del camino.

In caso di incendi molto vicini al portale (fino a circa 300 m) è invece previsto che i fumi siano espulsi attraverso il portale più vicino.

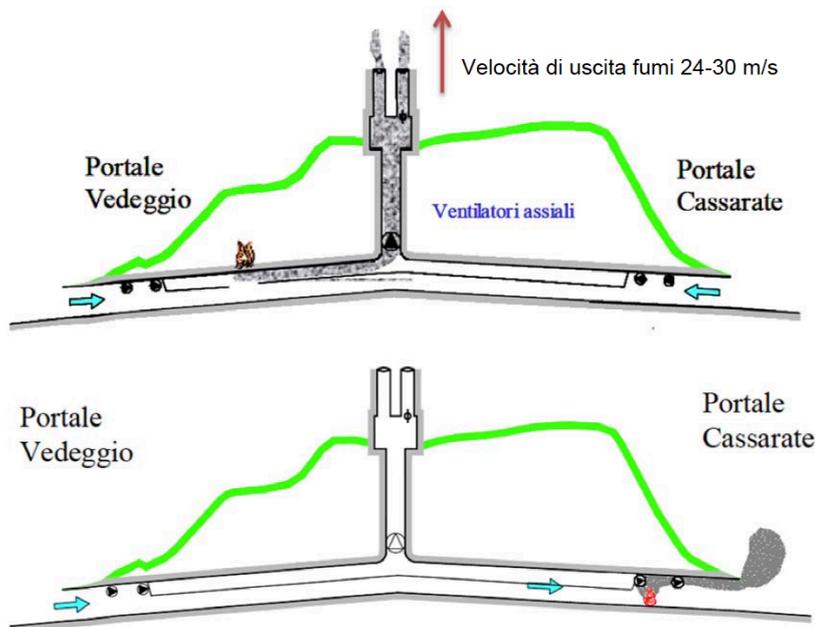


Figura 17: ventilazione in caso di incendio nella galleria Vedeggio-Cassarate

In caso di incidente rilevante, nonostante l'espulsione dei fumi dal camino avvenga a velocità e pressione, e quindi altezze, elevate, l'intervento della nuova casa anziani deve prevedere un sistema di chiusura delle proprie condotte di areazione in modo da impedire l'aspirazione dei fumi di combustione e la loro propagazione all'interno dell'edificio.

<sup>4</sup> Sintesi delle conclusioni dello Studio "Impatto dell'aria e monitoraggio delle immissioni di NO<sub>2</sub> – PTL camino galleria Vedeggio Cassarate – monitoraggio aria", IFEC Consulenze SA, Rivera, 27 marzo 2015

## 4.4 Il Catasto dei siti inquinati

Parte della superficie dei fmn 226 e 229 RFD di Comano ricadono nel sito di deposito iscritto nel Catasto cantonale dei siti inquinati.

Il Cantone gestisce un Catasto pubblico dei siti inquinati, consultabile al sito [www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi). Tramite un'indagine preliminare sono identificati il tipo e la quantità di sostanze inquinanti presenti sul sito, nonché le possibili cause dell'inquinamento. I siti inquinati sono poi classificati in funzione della fonte dell'inquinamento, distinguendo tra siti aziendali (72,0%), impianti di tiro (4,0%), siti di deposito (23,7%) e siti di incidenti (0,3%).

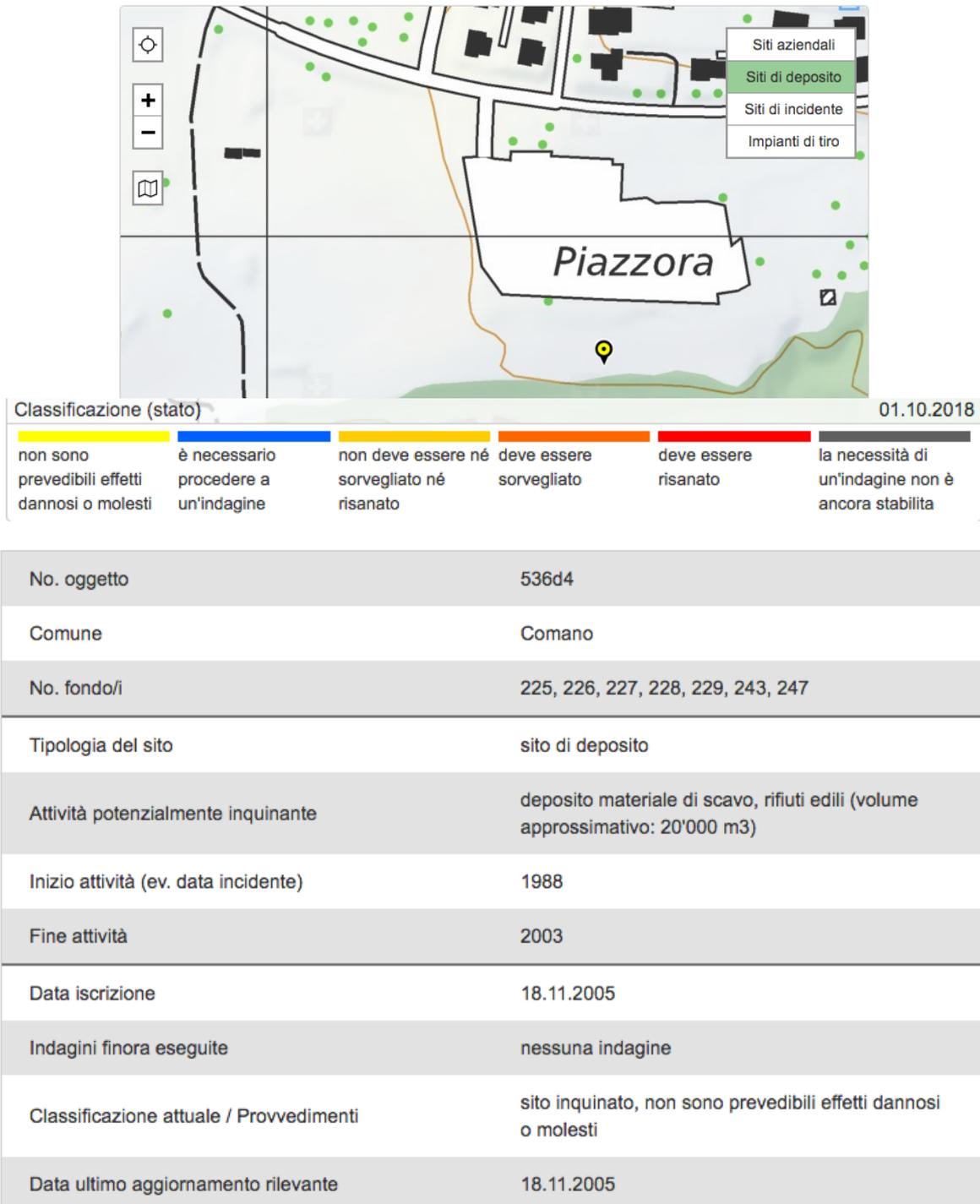


Figura 18: estratto catasto siti inquinati, N° oggetto 536d4 (fonte: <http://www.oasi.ti.ch/web/catasti/siti-inquinati.html>)

I siti inquinati sono classificati in cinque categorie, in funzione dello stato della procedura ai sensi dell'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati (Ositi) e in base all'inquinamento riscontrato. In particolare, viene valutata la necessità di monitorare il sito inquinato o, nei casi più gravi, di adottare provvedimenti di risanamento.

Il sito che coinvolge il comparto di variante di PR è un sito di deposito di materiale di scavo e rifiuti edili per un volumetria di circa 20'000 mc, aperto nel 1988 e chiuso nel 2003, dove non sono prevedibili effetti dannosi o molesti per cui non è necessario procedere a nessuna indagine preventiva, né deve essere sorvegliato né risanato.

La parte di superficie del comparto di variante di PR inclusa nel sito di deposito non interferisce con i lavori di edificazione della struttura sociosanitaria, lambendo il limite meridionale della fascia da mantenere a parco.

Nell'ambito delle procedure di attuazione dell'intervento edilizio si determinerà la necessità o meno di procedere a eventuali indagini, in base al progetto edilizio.

## 4.5 Energia

In fase progettuale attuativa sarebbe auspicabile analizzare delle possibilità di risparmio energetico e di uso di energie rinnovabili (oltre l'edificio stesso) tramite un'ottimizzazione dell'urbanizzazione e/o lo sviluppo di un concetto di promozione per sfruttare energie rinnovabili anche nel comparto circostante (ai sensi dei nuovi indirizzi formulati dal CdS nelle linee direttive 2015-2019 e nella scheda V3 Energia del Piano direttore cantonale). Una possibilità potrebbe essere quella di considerare ad esempio la realizzazione di un sistema comune di distribuzione dell'energia tramite un impianto di teleriscaldamento che potrebbe servire il nuovo comparto edificabile e i dintorni, così come sarebbe inoltre appropriato prevedere un piano di illuminazione efficiente ed ecologica, conformemente alle direttive cantonali in materia.

Questi principi possono rientrare quali criteri di qualità nel bando di concorso di progettazione architettonica che il Consorzio bandirà per l'attuazione della Casa anziani.

## 5. La sostenibilità territoriale

### Paesaggio

L'ubicazione della Casa anziani ha sollevato la problematica maggiore, già evidenziata dal DT nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale prima e dal CdS con l'approvazione della variante di PR del 2013 dopo.

Allora si constatava che la nuova edificazione, il sistema viario di acceso e quello del posteggio, considerando anche la previsione dell'eco-centro, si spingeva in profondità nel comparto paesaggistico, intaccando in modo rilevante la sua qualità complessiva di spazio libero coerente, chiaramente percettibile e determinante la strutturazione del territorio.

La nuova proposta intende preservare questa caratteristica di continuità e organicità dello spazio libero, rinunciando a destinazioni d'uso estensive e conflittuali, come l'eco-centro o lo skate park, e concentrando l'edificazione nella sottile fascia parallela la strada cantonale, verificatane la sostenibilità ambientale (cfr. capitoli precedenti).



Figura 19: schema concettuale dell'intervento in relazione al comparto paesaggistico

La parte a giardino e a parco del progetto, nonché la parte a zona agricola, si integra nel paesaggio, garantendone la continuità sia percettiva sia morfologica, diventando occasione di valorizzazione della fruibilità pubblica come origine di percorsi pedonali che si diramano verso la rete dei sentieri e dei collegamenti esistenti.

La morfologia del terreno è rispettata, con la terrazza e parte del giardino della Casa anziani, orientati a mezzogiorno, che fungono da snodo per collegare il dislivello tra l'edificio e il comparto agricolo, a quote inferiori.

### Sentieri e percorsi pedonali

Gli spazi fruibili della Casa anziani rappresentano quindi la porta di accesso all'area verde della collina che coinvolge i Comuni di Comano, Vezia e Porza.

In effetti proprio quest'area è individuata come area di svago di prossimità dal piano direttore, tramite la Scheda R9 "Svago di prossimità", per cui nell'ottobre del 2014 è stato redatto uno Studio di base quale valutazione preliminare per l'attuazione della politica cantonale in materia<sup>5</sup>.

Lo Studio individua vari punti di accesso sostenuti dalle infrastrutture di posteggio e fermate del trasporto pubblico, e segnala proprio l'accesso dal comparto in località "Campagna" a Comano come punto difficoltoso di accessibilità per pedoni e biciclette, da sanare: "tra i punti passibili di essere migliorati vanno segnalati anche l'accesso da Cureglia e ancor più da Comano (Zona RSI) che al momento risulta problematico a causa dell'assenza di un tracciato segnalato".

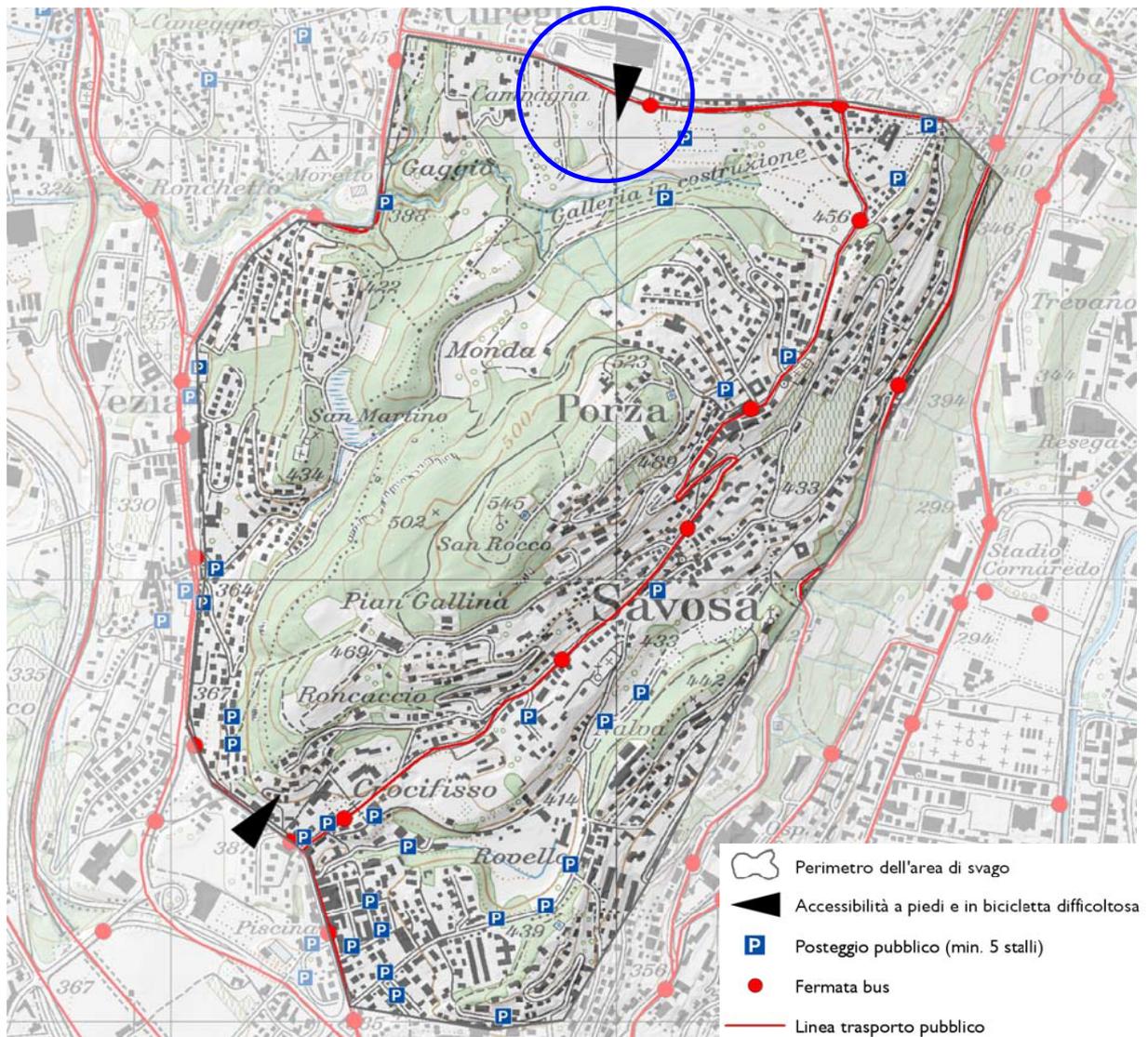


Figura 20: estratto della carta dell'accessibilità dell'area di svago di prossimità dello Studio di base Scheda PD R9 citato, con evidenziato comparto in esame (cerchio blu)

<sup>5</sup> Piano direttore cantonale, Scheda R9 – Svago di prossimità, Studio di base "Area di svago di prossimità di Porza e Vezia – valutazione preliminare – Comuni di Comano, Cureglia, Massagno, Porza, Savosa e Vezia", Dipartimento del territorio-Sezione dello sviluppo territoriale, Bellinzona, ottobre 2014

Questo punto di accesso, individuato anche nel PD, risulta strategico per collegarsi alla rete dei sentieri e percorsi pedonali della collina da nord, cui la parte a giardino e a parco della Casa anziani fungerebbe da luogo riconoscibile e attrezzato di partenza.

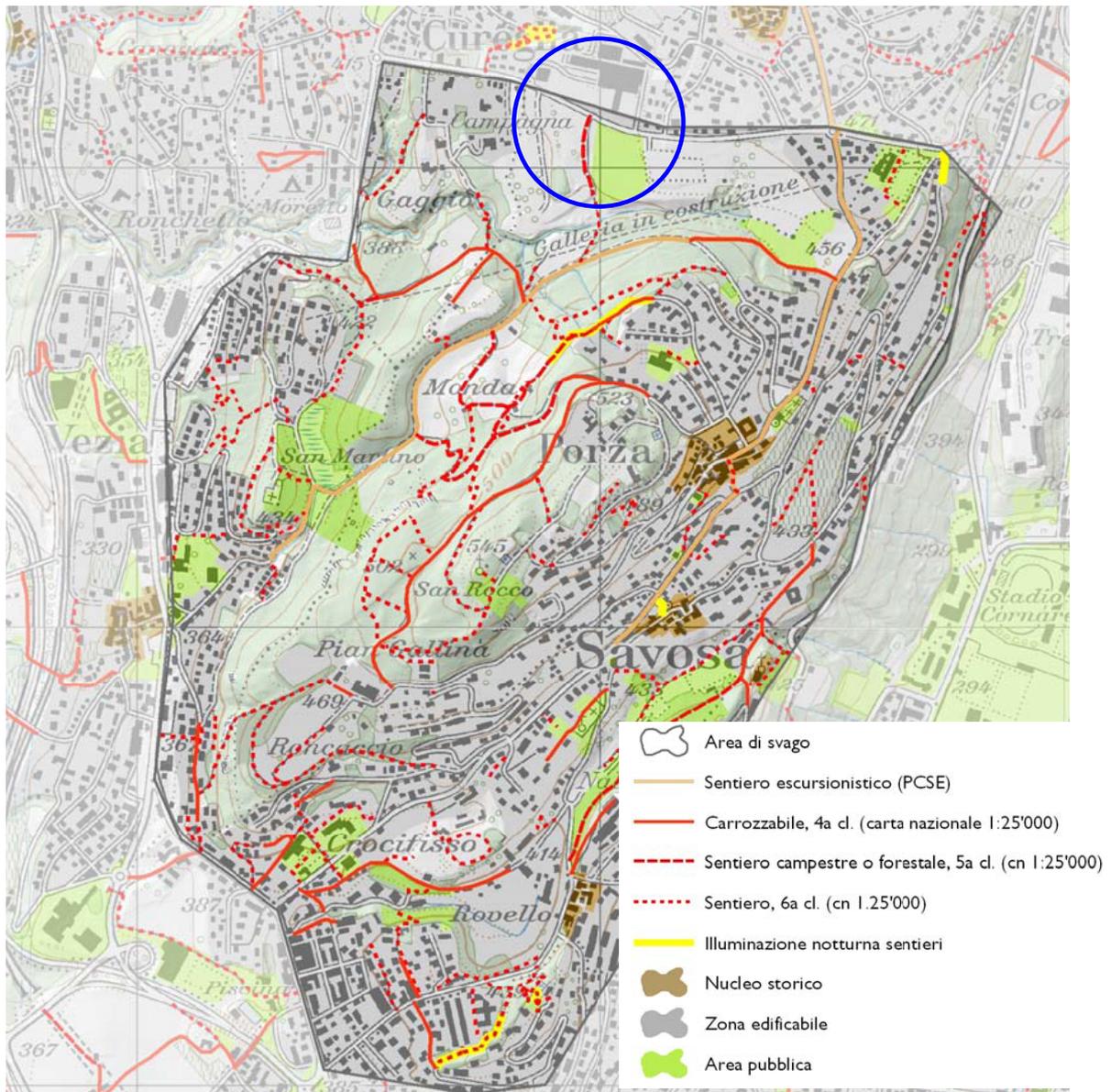


Figura 21: estratto della carta della rete dei sentieri e dei percorsi pedonali dell'area di svago di prossimità dello Studio di base Scheda PD R9 citato, con evidenziato comparto in esame (cerchio blu)

Il potenziamento dell'accessibilità pedonale tramite la qualificazione degli spazi pubblici del comparto, la moderazione del traffico e l'integrazione con la rete dei sentieri, così come prevista dalla presente variante di PR, rientra nelle politiche cantonali di valorizzazione paesaggistica e delle aree di svago di prossimità.

### Posteggi

Il parcheggio della RSI rimane un intervento antropico, che potrebbe essere rivalutato in prospettiva nel momento in cui ci saranno le condizioni per ospitare le necessità di posteggi della Radiotelevisione eventualmente all'interno dei garage della Casa anziani (dimensionabili allo scopo), o all'interno del sedime del Campus RSI vero e proprio: questa razionalizzazione potrà essere verificata nell'ambito del Programma di azione comunale per uno sviluppo centripeto di qualità.

In questa fase i posteggi sono calcolati almeno per le esigenze della Casa anziani, secondo il Regolamento cantonale per i posteggi privati (Rppc), che stabilisce un fabbisogno di posteggi da 38 a 53 stalli, calcolata

la riduzione in base alla qualità del trasporto pubblico dal 50% al 70%: il primo piano interrato della struttura è dimensionato per 72 posti auto.

Il posteggio dello Studio di fattibilità per la Casa anziani è progettato per le esigenze della casa anziani, ma l'ingombro e la fattibilità del progetto può prevedere un ampliamento del posteggio, sino a 2 piani interrati, per contenere l'eventuale esigenza dei posteggi della RSI; la presente variante di PR ammette in effetti questa possibilità, che sarà eventualmente da concretizzare tramite altre e successive procedure.

### Trasporto pubblico

Quest'area del comune di Comano ricade nella fascia B per la qualità del trasporto pubblico, con una fermata di categoria II: questo vuol dire che il comparto è vicino alla fermata del Centro RSI (< 500 m) e attualmente servito dalla rete dei trasporti pubblici regionale con una frequenza di 30'; nell'ambito del Piano del traffico del Luganese (PTL) e del Programma di agglomerato del Luganese (PAL) sono previsti accordi per aumentare la frequenza oraria del collegamento, e l'eventuale prolungamento della tratta delle linee del trasporto pubblico urbano (TPL).

Il comparto è quindi sufficientemente servito dal trasporto pubblico, con previsioni di miglioramento sia da Canobbio-Lugano che da Lamone-Vezia: la presenza del Campus RSI sicuramente incide sulle politiche di potenziamento del servizio.

In corrispondenza del comparto in esame vi è una fermata capolinea di una linea del TP, che attualmente utilizza provvisoriamente parte dell'area di accesso agli Studi televisivi; la presente proposta prevede concettualmente la fermata e gli spazi di manovra di conversione del bus in un'unica area di accesso e manovra alla Casa anziani e al posteggio della RSI, da attuarsi tramite successive procedure coordinate tra i soggetti coinvolti (Cantone, RSI e Comune).

### Traffico

L'accessibilità è quindi garantita anche dall'infrastruttura stradale di livello cantonale (Via Centro TV/Via Cureglia), che, come già accennato, sostiene un traffico abbastanza intenso, quantificato in un traffico medio giornaliero (TGM) pari a 13'070 movimenti di veicoli al giorno (mov./giorno).

Nell'ambito della valutazione fonica (cfr. Allegato B) si è quantificato il traffico indotto dalla struttura della Casa anziani in 364 mov/giorno; tale volume di traffico non incide sulla sostenibilità complessiva dell'infrastruttura stradale, negli ultimi anni decisamente alleggerita dall'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate (- 18% di transito di veicoli dal 2012 al 2015, cfr. capitolo 4.2).

### Accessi

Si rinuncia alla previsione della rotonda come sistema di accesso al comparto Campus RSI-Casa anziani, al fine di non interrompere i rapporti spaziali tra i due luoghi; anzi l'obiettivo della presente proposta urbanistica è rafforzare la loro integrazione attraverso una moderazione del traffico (condivisa con l'autorità cantonale), nel tratto di strada cantonale che unisce i due centri, che qualifichi le relazioni in termini di spazio pubblico e percorribilità pedonale, per cui dalla piazza di accesso agli studi radiotelevisivi del progetto di ristrutturazione del campus si possa accedere ai contenuti di interesse pubblico della struttura sociosanitaria (e viceversa) sino alla fermata dell'autobus e all'attuale parcheggio RSI.

L'accesso veicolare alla Casa anziani è previsto in corrispondenza del comparto di accesso al posteggio della RSI e della nuova fermata e piazza di giro dei bus, in modo da concentrarli e organizzarli in un'unica area, riprogettata e sistemata per permettere una corretta distribuzione degli ingressi e delle uscite veicolari.

La sistemazione degli accessi deve essere coordinata con l'autorità cantonale per la previsione della fermata di capolinea e la piazza di giro del TP, e con la RSI per gli accessi al posteggio.

## 6. La variante di PR

La variante di PR per la previsione della Casa anziani in località "Campagna" a Comano, modifica il Piano delle zone di PR, il Piano delle AP-EP di PR e le norme di attuazione (NAPR), relative alla disciplina di zona; così come il Piano del traffico e del paesaggio del PR vigente vengono modificati nelle indicazioni grafiche e di contenuto.

### 6.1 Il Piano delle zone

Il Piano delle zone di PR è modificato nell'indicazione di zona AP (attrezzature pubbliche) del comparto in esame, per cui essa viene diminuita e scomposta in due fasce distinte in base alle destinazioni edificatorie e di sistemazione:

- a) Zona CP (costruzioni pubbliche), per circa 12'200 mq, dove prevedere il complesso edilizio e gli spazi della Casa anziani;
  - Sedime di massimo ingombro per l'edificazione fuori terra, per circa 2'630 mq, dove prevedere l'edificio della Casa anziani;
  - zona con esclusione delle costruzioni fuori terra e sistemazione a verde, per circa 8'690 mq (fascia di circa 70 m di profondità), dove prevedere il giardino e parco della Casa anziani e parte dei posteggi interrati;
- b) Zona agricola, per circa 4'865 mq.
- c) All'esterno del comparto della Casa anziani, nell'adiacente zona speciale TSI con esclusione delle costruzioni, dove insiste il posteggio a servizio della RSI, è indicata la superficie per l'infrastruttura stradale di accesso, fermata di capolinea e piazza di giro per il servizio di trasporto pubblico, secondo l'impostazione progettuale dello Studio preliminare cantonale del 2009; all'interno dell'area per il posteggio esistente è definita una superficie per Zone di traffico per circa 1'100 mq.

Le linee di arretramento e le distanze dal confine non vengono modificate.

### 6.2 Il Piano delle AP-EP

Il Piano delle AP-EP di PR è modificato nell'indicazione di zona AP 2.11 del comparto in esame, per cui essa viene eliminata e sostituita con la zona CP 1.8, di minore estensione e suddivisa in due fasce distinte in base alle destinazioni edificatorie e di sistemazione:

- a) zona CP 1.8, per circa 12'200 mq, dove prevedere il complesso edilizio della Casa anziani;
  - Sedime di massimo ingombro per l'edificazione fuori terra, per circa 2'630 mq, dove prevedere l'edificio della Casa anziani;
  - zona con esclusione dell'edificazione fuori terra e sistemazione a verde, per circa 8'690 mq (fascia di circa 70 m di profondità), dove prevedere il giardino e parco della Casa anziani e parte dei posteggi interrati;
- b) Zona agricola, per circa 4'865 mq.
- c) All'esterno del comparto della Casa anziani, nell'adiacente zona AP 2.12, dove insiste il posteggio a servizio della RSI, è sottratta la superficie per l'infrastruttura stradale di accesso, fermata di capolinea e piazza di giro per il servizio di trasporto pubblico, secondo l'impostazione progettuale dello Studio preliminare cantonale del 2009, per circa 1'100 mq.

## 6.3 Piano del traffico

Il Piano del traffico è modificato nell'area del comparto del posteggio P11 a servizio della RSI, per cui è prevista la strada di servizio come area di accesso al posteggio, fermata di capolinea e piazza di giro per il servizio di trasporto pubblico, secondo l'impostazione progettuale dello Studio preliminare cantonale del 2009; all'interno dell'area per il posteggio pubblico P11 è definita una superficie per strada di servizio per circa 1'100 mq.

## 6.4 Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio è modificato nell'indicazione del Perimetro zona edificabile del comparto in esame, per cui esso viene ridotto del settore che da zona edificabile entra in zona agricola per circa 4'865 mq.

## 6.5 Le norme di attuazione

La zona CP per la Casa anziani è disciplinata attraverso un nuovo capoverso specifico dell'attuale art. 62 NAPR.

La disciplina è piuttosto dettagliata, rendendo superflua e ridondante la previsione di un Piano di quartiere o di un Piano particolareggiato; si evidenzia oltretutto il fatto che il progetto della Casa anziani sarà definito tramite un concorso di architettura, nel cui ambito verranno selezionati le soluzioni che meglio rispondono ai requisiti qualitativi di progettazione edilizia e di sistemazione esterna richiesti per assicurare il corretto inserimento paesaggistico, la qualità degli spazi funzionali e di fruizione per la collettività e il rispetto alla sostenibilità ambientale.

L'articolo 62 viene rivisto dal punto di vista formale, senza cambiarne i contenuti in vigore, per assicurare la coerenza con le componenti di PR e per chiarezza di lettura

Modifiche →      **Testo nuovo**                      **~~Testo eliminato~~**

### D. Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico

#### Art. 62 Finalità ed effetto

1. La zona delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico comprende tutta la zona segnata sul piano **delle zone e delle AP-EP** ~~con colore verde chiaro e grigio con puntini neri.~~

Valgono i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima dei fabbricati                      10.50 m
- distanza minima da confine                              5.00 m

**Per la zona CP destinata a Casa Anziani valgono le prescrizioni specifiche di cui al cpv. 4.**

2. Per i mappali 108 e 109, in caso di demolizione e ricostruzione possono essere mantenute le distanze da confine degli edifici esistenti.
3. La zona AP destinata a parco pubblico "S. Bernardo" situata in località Pastura in Valle di Crena, è area boschiva assoggettata alla legislazione forestale federale.
4. **La zona CP destinata a Casa Anziani è consentita l'edificazione della struttura sociosanitaria necessaria alla cura e alla riabilitazione delle persone anziane, così come altri contenuti di**

interesse per la collettività; sono quindi ammessi esercizi commerciali, esercizi pubblici, attività di socializzazione ed educative.

**Parametri edilizi:**

<b><u>IS massimo</u></b>	<b><u>0.6</u></b>
<b><u>IO massimo</u></b>	<b><u>sedime di massimo ingombro fuori terra, indicato sui piani</u></b>
<b><u>Altezza massima</u></b>	<b><u>quota 464.00 m.s.l.m.</u></b>
<b><u>Numero Piani abitabili</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>Superficie a verde</u></b>	<b><u>50%</u></b>
<b><u>Distanze (confine e strade)</u></b>	<b><u>vale il sedime di massimo ingombro indicato sui piani</u></b>

**Vale il Grado di Sensibilità al rumore II.**

**È da presumere un superamento del valore limite di esposizione al rumore VLI secondo l'OIF lungo la strada cantonale: la Domanda di costruzione per la struttura sociosanitaria deve essere corredata di perizia fonica che dimostri il rispetto dei VLI a seguito di accorgimenti tecnico-costruttivi adeguati (previsione dell'esposizione dei contenuti sensibili verso sud, opposti al fronte strada; finestre non apribili, e contestuale impianto di ventilazione e trattamento dell'aria, lungo la facciata sulla strada cantonale, ecc.).**

**Considerata la vicinanza al camino di espulsione dei fumi della galleria Vedeggio-Cassarate, il sistema di ventilazione della struttura sociosanitaria deve disporre di sistemi di chiusura delle condotte, a protezione di fuoriuscite di fumi di combustione anomali (rischio di incendio in galleria).**

**Nel Piano delle zone e delle AP-EP è individuata una Zona ad esclusione dell'edificazione fuori terra da sistemare principalmente a verde, dove prevedere il giardino della Casa anziani: sono ammesse pavimentazioni per i collegamenti pedonali e arredi esterni; sono altresì consentite costruzioni interrato purché non percettibili visivamente, mentre è vietata la formazione di cinte, se non allo stretto necessario per la tutela degli ospiti e comunque con tipologia e altezze tali da permettere la contiguità percettiva e morfologica di area verde che si stende dal giardino verso la Zona agricola.**

**Le aree veicolari devono essere ridotte al minimo: deve essere previsto un unico accesso carribile alla struttura dalla strada cantonale.**

**Il progetto del comparto CP destinato a Casa Anziani dovrà rispondere alle politiche di:**

- **promozione dell'area di svago di prossimità "Porza-Vezia" individuata dalla Scheda di PD R9, nello specifico relazionandosi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili per assicurare la fruibilità pubblica dell'area di svago stessa;**
- **risparmio energetico, per quanto possibile, tramite la promozione dello sfruttamento di energie rinnovabili, sistemi comuni di distribuzione dell'energia in sinergia con altri comparti edificabili circostanti e sistemi di illuminazione efficiente ed ecologica, conformemente alle direttive cantonali in materia e della scheda V3 Energia del PD.**

## 7. Il Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC)

La presente variante di PR incide sullo strumento di controllo e verifica della contenibilità del PR e dello sviluppo insediativo comunale che il PD, attraverso la scheda R6 (ancora in procedura di approvazione), richiede come Programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), da allestire entro 3 anni dall'entrata in vigore della Scheda PD citata, secondo le relative Linee guida pubblicate dal DT nell'ottobre del 2018.

Il dezonamento proposto in questa sede di circa 4'865 mq di superficie di parte della zona AP 2.11 a zona agricola, deve essere tenuto in considerazione quale diminuzione del territorio edificabile nel momento in cui si allestirà il PAC in ambito di verifica degli equilibri generali del PR, così come concordato con il DT (cfr. cap. 1.3).

In questa fase si anticipa infatti un'importante scelta strategica di sviluppo insediativo per i suoi contenuti di interesse pubblico - dalla previsione di un servizio alla popolazione come una Casa anziani consortile, alle premesse pianificatorie e infrastrutturali per risolvere la problematica dei posteggi a servizio anche della RSI, alla soluzione attenta all'inserimento paesaggistico in un comparto di pregio fino alla sua valorizzazione in termini di fruibilità pubblica -, che il PAC dovrà soppesare nelle valutazioni sulla sostenibilità insediativa del PR ora in vigore.

## 8. Sostenibilità finanziaria

L'onere economico di realizzazione della Casa anziani è stimato in circa 21 milioni di franchi.

L'investimento è sostenuto dal Consorzio Casa anziani per i cinque comuni partecipanti: si considera che per il Comune di Comano l'impegno sia del tutto sostenibile, considerata la forza finanziaria pro-capite e i sussidi cantonali previsti.

## 9. Procedure

Il presente documento è stato presentato per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio ai sensi dell'art. 25 Lst.

Le risultanze dell'esame preliminare del 5 agosto 2019 sono state attentamente considerate, valutate, ponderate e sono confluite nella presente stesura della versione definitiva della variante di PR.

Il Municipio ha informato quindi la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare ai sensi dell'art. 26 Lst.

Si procederà quindi con la procedura di adozione e pubblicazioni conformemente ai disposti degli articoli 27 e seguenti Lst.

Arch. Mauro Galfetti  
Viganello, novembre 2020

---

Allegati

---