

Comune  
di  
**COMANO**

---

Agosto 2013

# **VARIANTE PR**

## **TERRENI ZONA CAMPAGNA**

**Rapporto di pianificazione**  
**Piano delle zone**  
**Regolamento edilizio**

---

**PLANIDEA S.A.** • URBANISTICA • AMBIENTE • MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO  
Tel. +41 (0)91 220 28 20, fax +41 (0)91 941 71 44  
[www.planidea.ch](http://www.planidea.ch), e-mail: [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch)

**PLAN**  
  
**IDEA**

# SOMMARIO

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>1</b>
1.1. Premessa e origine del mandato .....	1
1.2. Esame preliminare Novembre 2012 .....	1
1.3. Nuovi Contenuti .....	1
1.4. Informazione pubblica e osservazioni.....	2
1.5. Obiettivi della variante .....	2
1.6. Procedura .....	2
<b>2. CONDIZIONI QUADRO .....</b>	<b>3</b>
2.1. Scelta dell'ubicazione .....	3
2.2. Lettura paesaggistica e territoriale.....	3
2.3. Situazione fondiaria e PR in vigore.....	4
2.4. Lo sviluppo della RSI.....	5
2.5. Le esigenze della casa per anziani.....	6
2.6. Altre esigenze per infrastrutture pubbliche locali .....	6
2.7. I magazzini e il nuovo ecocentro e intercomunale visti nell'ottica pianificatoria del Comune di Comano.....	7
2.8. I magazzini e il nuovo ecocentro e intercomunale visti nell'ottica pianificatoria del Comune di Cureglia.....	7
2.9. Qualità dell'aria ed immissioni foniche.....	9
Qualità dell'aria .....	9
Immissioni foniche .....	10
<b>3. IL PROGETTO PIANIFICATORIO.....</b>	<b>10</b>
3.1. Modello urbanistico.....	11
<b>4. LA VARIANTE DI PR .....</b>	<b>13</b>
4.1. Contenuti grafici (il piano delle zone).....	13
4.2. Contenuti normativi (il regolamento edilizio).....	14
4.3. Contenuti economici .....	15
<b>5. CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI .....</b>	<b>15</b>

## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1. Premessa e origine del mandato**

Il Comune di Comano possiede un vasto terreno in località Campagna, nei pressi del centro radiotelevisivo. Il Consiglio comunale ha accettato di cederne 6'000 m<sup>2</sup> a favore del Consorzio creato dai Comuni di Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia, per la nuova casa anziani.

È stato dato mandato a Planidea SA di allestire la variante di PR per inserire sul proprio territorio la casa per anziani.

Nel Marzo 2012 è stato inoltrato il Piano di indirizzo, per esame preliminare cantonale.

Erano previsti i seguenti contenuti:

- casa per anziani (consortile)
- ecocentro e magazzini (Comuni di Comano e Cureglia)
- skate park (Comune di Comano)

Il presente rapporto costituisce l'aggiornamento della proposta di PR, a seguito dell'esito dell'esame preliminare.

### **1.2. Esame preliminare Novembre 2012**

Nell'esame preliminare del 15 novembre 2012, il Dipartimento del Territorio ha tratto le seguenti considerazioni: "Rivedere la Variante Casa Anziani in termini organizzativi, quantitativi e di ubicazione delle strutture di interesse pubblico".

È emerso che il valore della zona in cui si vuole inserire i nuovi contenuti è da preservare il più possibile, cercando di definire un'occupazione del suolo più compatta e contenuta rispetto a quella precedentemente proposta.

In particolare, il Dipartimento del Territorio chiede di contenere l'invasione di campagna agricola, in direzione sud, e ritiene che la destinazione Casa anziani debba avere la priorità sulle altre.

### **1.3. Nuovi Contenuti**

La variante di PR presenta i seguenti contenuti:

- La casa per anziani, che vede interessati i Comuni di Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia, i quali si sono uniti in apposito Consorzio, costituito il 14 giugno 2012.
- L'ecocentro e i magazzini, di tipo intercomunale, che interessano il Comune di Comano e il comune di Cureglia.

Rispetto alla Variante del marzo 2012, si è dunque rinunciato ad inserire lo skate park.

#### **1.4. Informazione pubblica e osservazioni**

Il presente documento è stato presentato alla popolazione nella serata informativa avvenuta martedì 7 maggio 2013.

A seguito di quest'ultima, durante il periodo di deposito atti, è pervenuta un'osservazione inoltrata da alcuni cittadini (di seguito citati come "cittadini"). Si tratta di un documento che in sostanza propone una ubicazione alternativa per la casa anziani e le altre infrastrutture oggetto della variante citata a margine.

Il Municipio l'ha attentamente esaminato e ritiene che potrebbe essere una delle soluzioni ipotizzabili anche se comporterebbe la modifica dell'assetto pianificatorio, al quale si è arrivati dopo mesi di valutazioni e discussioni a diversi livelli.

Il Municipio è convinto che la soluzione presentata sia altrettanto valida e quindi decide di proseguire l'iter procedurale per l'approvazione.

#### **1.5. Obiettivi della variante**

La Variante in oggetto ha come obiettivo quello di proporre una soluzione che in termini qualitativi e quantitativi possa soddisfare le esigenze Intercomunali, Consortili, e del Cantone, attraverso un progetto unitario capace di organizzare razionalmente ed armoniosamente i contenuti in oggetto.

La Variante tiene conto del valore dell'intero comparto aperto in cui si trova e di conseguenza considera un inserimento che non frammenti il comparto stesso.

L'obiettivo è di ottenere un progetto che armonizzi l'espressione architettonica dei vari elementi, che avranno però funzionalità propria, senza reciproche interferenze, né logistiche né procedurali.

#### **1.6. Procedura**

La presente variante di PR è allestita secondo la procedura stabilita dalla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1. gennaio 2012.

La forma della variante di PR riprende per contro la forma dell'attuale PR in vigore (piani del paesaggio, delle zone e del traffico; norme di attuazione). L'adeguamento alla forma prescritta dalla Lst (piani delle zone e di urbanizzazione; regolamento edilizio) sarà eseguito successivamente, nei termini stabiliti dalla Lst stessa.

Dopo l'approvazione della variante e la definizione della superficie ceduta al Consorzio Casa Anziani, si allestirà un concorso di architettura per la progettazione di tale area e successivamente sarà possibile procedere con domande di costruzione separate, benché coerenti, delle differenti infrastrutture prospettate.

## 2. CONDIZIONI QUADRO

### 2.1. Scelta dell'ubicazione

L'ubicazione è stata scelta sulla base di un esame di possibili alternative valutate dalla commissione di studio apposita, denominata "Gruppo intercomunale anziani", creata dai Municipi coinvolti e già citati, oltre che a quello di Canobbio che inseguito ha lasciato il gruppo.

Sui territori dei Comuni coinvolti nessun'altra ubicazione è risultata avere le qualità di quella qui proposta, come risulta dalle ricerche<sup>1</sup> svolte dal "Gruppo intercomunale anziani".

### 2.2. Lettura paesaggistica e territoriale



Figura 1 Ortofoto del comprensorio oggetto di variante di PR.

1 - Archidoc Sagl, studio preliminare per l'identificazione del sedime più adatto alla edificazione di una casa anziani medicalizzata nel territorio amministrativo dei Comuni di: Canobbio, Cureglia, Porza, Savosa, Vezia, Massagno, 31 marzo 2009.  
- "Gruppo intercomunale anziani", Realizzazione di una nuova casa per anziani, Rapporto fase "1.1", Elaborazione della proposta di ubicazione, Lugano, 11 febbraio 2011.

Il comparto sul quale si prevede di insediare la casa anziani è composto da una vasta area attualmente utilizzata prevalentemente per scopi agricoli. Essa degrada dolcemente verso est e verso sud, a partire dal suo culmine posto all'incirca in prossimità della rotonda stradale che conduce al nucleo di Comano. Il comparto è delimitato a nord dalla strada cantonale, oltre la quale sorgono edifici residenziali di tipo R2 e la sede della RSI. Quest'ultima è un'importante presenza insediativa, data la sua tipologia di edificazione funzionale e di dimensioni molto maggiori rispetto agli edifici residenziali. A sud invece, vi è una collina boscata che definisce l'orizzonte visuale. Prima della collina vi è un avvallamento che raccoglie le acque della piana agricola e della collina di Porza. Ad est il limite è dato dalla strada che conduce a Porza ed ad ovest dalla zona residenziale di Cureglia, già largamente edificata. Nel comparto agricolo descritto vi sono due elementi antropici: alcuni edifici residenziali di più piani ed i posteggi della RSI, realizzati negli anni '70.

### 2.3. Situazione fondiaria e PR in vigore

I PR in vigore (vedi Figura 2) prevedono in prevalenza la destinazione a zona agricola e forestale. Vi è pure una serie di destinazioni per scopi pubblici, non ancora presenti sul territorio. Si tratta di destinazioni per lo svago, sportive e scolastiche, distribuite sui Comuni di Comano e Porza.

Su Cureglia la destinazione di PR che confina con il comparto oggetto di studio è quella residenziale.

Il posteggio RSI forma una zona a se stante, regolarmente inserita a PR.

Dal profilo delle proprietà, è bene segnalare quelli che sono i terreni già di proprietà pubblica. Si tratta del terreno di ca. 17'000 m<sup>2</sup> di proprietà del Comune di Comano, coincidente con la zona per attività sportive prevista dal PR in vigore (vedi Figura 3).

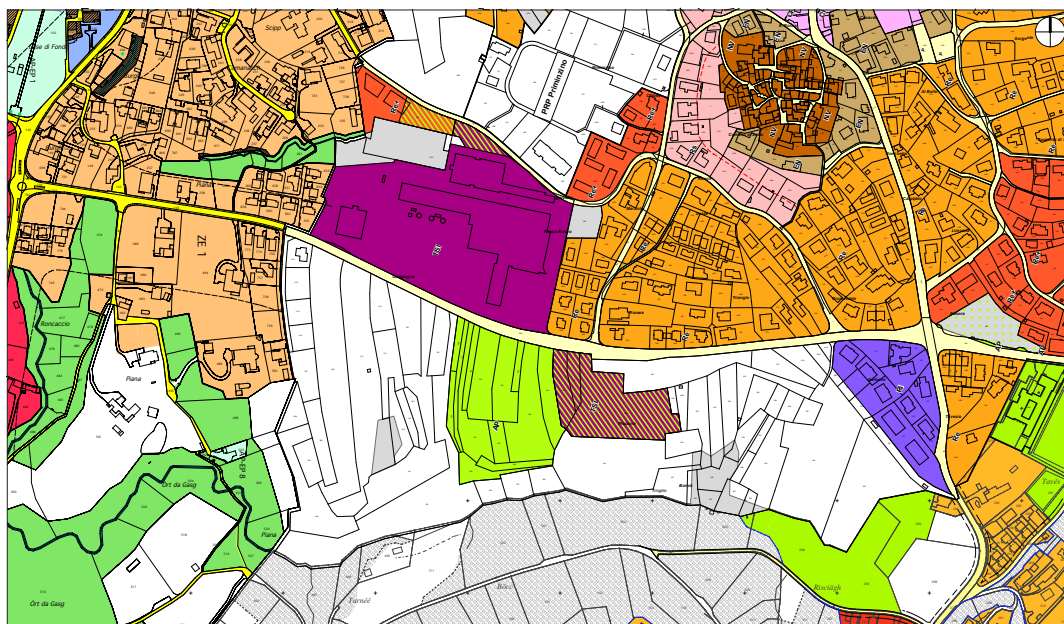


Figura 2 Assemblaggio dei Piani delle zone in vigore nei Comuni di Cureglia, Comano e Porza.  
Scala 1:8'000



Figura 3 Dettaglio del terreno destinato a scopi sportivi, di proprietà del Comune di Comano.  
Scala 1:2'000

## 2.4. Lo sviluppo della RSI

La RSI, come già detto, è un importante insediamento che lambisce il comparto oggetto di variante.

Non è quindi possibile prescindere da questa presenza e dei suoi piani di sviluppo futuri. Sono dunque stati condotti diversi colloqui con i responsabili RSI per sondare le loro necessità attuali e future, in modo da poterle coordinare con la casa anziani, laddove possibile.

Allo stato attuale, purtroppo non si è arrivati a nessun accordo o progetto comunitario e che quelle che sono le esigenze della RSI, non rientrano se non in parte (rotonda su strada cantonale) nella Variante in oggetto.

Ciononostante, ci si è preoccupati di verificare che eventuali future necessità RSI possano integrarsi, successivamente, a quanto proposto con la presente variante.

## 2.5. Le esigenze della casa per anziani

Il dimensionamento della casa anziani è stabilito in base a prescrizioni specifiche ed è stato oggetto, preliminarmente, dello studio di Archidoc Sagl, del 31 marzo 2009, citato alla nota 1 a pag. 3. Il progetto sarà seguito da vicino dal Dipartimento della socialità e sanità, che ne sostiene la realizzazione e che lo ha inserito nella sua pianificazione cantonale.

Quel che qui importa è di destinare sufficiente spazio alle infrastrutture che dovranno comprendere gli edifici, gli spazi esterni verdi, i posteggi, le vie d'accesso, ecc.

È necessario sottolineare che la casa anziani è prevista per un comprensorio di 5 comuni con un totale di ca. n° 9'091 abitanti (dati al dicembre 2012); un numero di persone di una certa entità e rilevanza.

Il Consiglio comunale di Comano si è dichiarato disposto a mettere a disposizione una superficie di ca. 6'000 m<sup>2</sup> a 50 Fr/m<sup>2</sup> da riservare esclusivamente alle esigenze della casa anziani.

E' possibile ipotizzare inoltre che, anche altri contenuti di servizi, possano in futuro, interessare non solo gli utenti della casa anziani ma anche i dipendenti della RSI.

Di principio, il presente documento si preoccuperà di non escludere queste possibili sinergie. La loro concreta opportunità di insediamento sarà comunque oggetto di approfondimenti nel corso delle procedure edilizie a seguire.

## 2.6. Altre esigenze per infrastrutture pubbliche locali

Accanto alla casa anziani intercomunale, vi sono altre esigenze che necessitano soluzione e che sono di interesse per la popolazione dei Comuni di Comano e Cureglia.

Si tratta di:

- magazzini comunali, che i due Comuni intendono realizzare in stretta collaborazione per eliminarli dalle attuali ubicazioni al centro dei villaggi. Si prevede la realizzazione di una struttura di 1'000 m<sup>2</sup> per soddisfare il fabbisogno di entrambi i Comuni, ipotizzando un costo di Fr. 1'000'000 da ripartire fra gli stessi;
- un ecocentro, già oggetto di un precedente studio<sup>2</sup> atto a definirne dimensionamento e localizzazione, già esaminato preliminarmente dalle autorità cantonali in ambito di procedura di PR. Come per i magazzini, l'ecocentro verrà realizzato sulla base delle esperienze di quello esistente, con un costo stimato di Fr. 1'000'000 ripartito equamente fra i due Comuni.

Entrambi i Comuni hanno la volontà di realizzare il più presto possibile queste infrastrutture, per cui si ritiene che, non appena approvata la variante in esame, si potrà indire il concorso di architettura che dovrà tenere in considerazione la realizzazione indipendente delle due componenti.

E' dunque compito della presente proposta di variante di PR trovare una soluzione anche per queste infrastrutture pubbliche, che sono ritenute importanti da entrambi i Comuni coinvolti e che, in base alle situazioni finanziarie, sono pure ritenute sostenibili.

---

<sup>2</sup> Planidea SA, Comune di Comano, Variante di PR "ecocentro località Campagna", Agosto 2009.



## **2.7. I magazzini e il nuovo ecocentro e intercomunale visti nell'ottica pianificatoria del Comune di Comano.**

Come premessa va evidenziato che negli ultimi decenni lo sviluppo edilizio ha in gran parte riempito le superfici edificabili del Comune, e che quelle rimanenti, comprese le zone non edificabili, risultano non adatte all'inserimento dei contenuti oggetto di questa variante.

All'interno del Comune di Comano attualmente il magazzino comunale è ubicato nel nucleo del paese, e situato al piano interrato del centro Prospò, mentre l'area di compostaggio (ca. 1'150 m<sup>2</sup>) si trova ai mappali 203 e 230 in località Campagna.

L'esigenza di realizzare un nuovo centro di raccolta dei rifiuti, rilevata già in sede di approvazione della variante di PR del 25.11.1998, in località Campagna, e vista allora quale ampliamento della piazza di compostaggio esistente, è oramai divenuta parte di un discorso più generale (Variante di PR agosto 2009), che vede la possibilità di concentrare funzioni diverse tra loro, necessarie alle esigenze odierne e future della comunità, le quali possano essere anche al servizio, in questo caso, di più comuni.

In questo disegno edificare un magazzino intercomunale con attrezzature e veicoli in comproprietà è l'occasione per:

- istituire delle collaborazioni con il comune di Cureglia, ottimizzare i servizi e sfruttare le sinergie dei due Comuni in merito alle attività svolte dalle squadre esterne.
- realizzare la nuova sede operativa delle squadre esterne in prossimità dell'ecocentro, la quale, permetterebbe di sorvegliare giornalmente la nuova struttura intercomunale.
- razionalizzare le attività dei due comuni permettendo così una sensibile ottimizzazione dei costi e dei servizi forniti alla popolazione.
- Recuperare in centro paese un importante volumetria, definita dal magazzino comunale esistente, in modo tale da poter riqualificare tale struttura per la realizzazione di una nuova sala multiuso per il paese e per le sue associazioni.

## **2.8. I magazzini e il nuovo ecocentro e intercomunale visti nell'ottica pianificatoria del Comune di Cureglia.**

Il Comune di Cureglia a livello di magazzini e di ecocentro presenta una situazione frammentata nel territorio, poco funzionale e sottodimensionata.

Per quanto riguarda i magazzini, l'edificio che attualmente li ospita, disposto su 2 livelli e avente una superficie di 70 m<sup>2</sup> circa, risulta essere vecchio e non meritevole di restauro. Esso andrebbe demolito ed interamente ricostruito, ma anche in questo caso, il nuovo stabile non sarebbe poi comunque in grado di accogliere il parco veicoli e i macchinari

comunali (squadra esterna e Polizia) che sono oggi sparsi in ubicazioni diverse poco razionali e in parte affittate da terzi.

Per quanto riguarda l'ecocentro, il comune di Cureglia non dispone di un proprio e vero ecocentro, difatti al mappale 574 vi è un'area dove avviene la raccolta del compostaggio, mentre sul mappale 75, nel piazzale antistante il magazzino comunale, avviene attualmente la raccolta dei rifiuti ingombranti 4 volte l'anno.

Questa situazione non soddisfa più le esigenze della popolazione, la quale si aspetta un servizio più capillare e soprattutto un'offerta più regolare durante tutto l'anno.

D'altra parte il comune non possiede aree in cui poter inserire i contenuti sopracitati; difatti:

- al mappale 102 vi è un comparto annesso alla Casa comunale (palazzo di valenza storica), con parco protetto di ca. 9'000 mq., nel quale, è vietata l'edificazione, e sono ammessi solo edifici di servizio quali le serre che si prevede di ristrutturare nei prossimi anni.
- al mappale 3, dove oggi trovano posto le scuole dell'infanzia, le scuole elementari, il parco giochi e il campo di calcio, è in previsione, in un futuro non molto lontano, la nuova scuola elementare, eventualmente completata con una palestra oggi non disponibile.

Le tematiche sopracitate sono state affrontate dal Municipio di Cureglia, nella Variante di piano regolatore inviata al DT il 4 aprile 2011, la quale prevedeva :

- di mantenere la raccolta degli scarti vegetali alla part. 574 RFD Cureglia di proprietà della Stige Sa, in attesa di chiarire gli aspetti pianificatori a Comano (vedi 4.3.5. del Rapporto di pianificazione del novembre 2008).
- di mantenere il magazzino comunale con la sola raccolta dei rifiuti solidi urbani nella posizione attuale alla part. 75 RFD Cureglia (vedi 4.3.4. del Rapporto di pianificazione del novembre 2008).
- di far capo all'Ecocentro intercomunale di Comano (vedi 4.3.7. del Rapporto di pianificazione del novembre 2008), per la raccolta separata dei rifiuti e per il compostaggio.

Successivamente, con risoluzione no. 7155 del 21 dicembre 2011, il Consiglio di Stato approvava la revisione del PR, ma sottolineava quanto segue :

*"...il DT ha espresso un parere positivo riguardo l'ecocentro intercomunale. Questo significa che il fabbisogno in termini di ecocentro e di piazza di raccolta del compostaggio, perché di sola raccolta di scarti vegetali si tratterebbe, potrebbe essere soddisfatto integralmente nel solo nuovo centro intercomunale. Questo significa che attualmente non vi sono i presupposti per approvare in questa sede il vincolo all'esame. Il Consiglio di Stato è dell'avviso che occorra attendere la conclusione dell'iter procedurale*

*avviato dal Comune di Comano ed a quel momento, pronunciarsi anche sulla proposta qui trattata.” Il Cds precisava in conclusione che “La decisione pertanto è sospesa per un periodo massimo di 12 mesi. Entro tale termine il Comune di Comano dovrà aver concluso la procedura nel frattempo avviata.”*

E' ora trascorso più tempo del dovuto, ma per il Municipio questa tematica rimane di stretta attualità. Le sinergie con il Comune di Comano sono cresciute e si delineano con maggiore chiarezza gli scenari futuri in ambito di collaborazione intercomunale.

Queste premesse, rafforzano l'idea di creare un ecocentro con Comano, il quale permetterebbe di razionalizzare la raccolta dei rifiuti riciclabili, i cui punti di raccolta si trovano perlopiù attorno alla Chiesa ed alle scuole. Significherebbe anche togliere il traffico veicolare che attraversa il nucleo o costeggia il muro storico della casa comunale per raggiungere i contenitori e ciò a vantaggio dell'intera area, molto frequentata dai bambini, dai giovani, dalle famiglie. Il nuovo ecocentro di Comano verrebbe a trovarsi in una zona lungo l'asse di una strada principale facilmente raggiungibile dall'utenza di ambo i Comuni. Non da ultimo, l'esistenza di un ecocentro, in cui i materiali possono essere facilmente consegnati per essere smaltiti correttamente, permetterebbe di ridurre i rifiuti solidi urbani nei quali ancora troppo spesso confluiscono materiali estranei. La media annua pro capite di RSU a Cureglia per il 2011 è di ca 240 Kg/abitante e per gli scarti vegetali di 227 Kg/abitante (media cantonale secondo l'Annuario statistico 288 RSU e 95 Scarti vegetali).

## **2.9. Qualità dell'aria ed immissioni foniche**

### **Qualità dell'aria**

Nel comparto oggetto di studio sorge il camino di aerazione della galleria Vedeggio-Cassarate. Gli studi per la realizzazione del camino avevano dimostrato che la qualità dell'aria di Comano e Cureglia non sarebbe dovuta peggiorare a seguito della messa in esercizio della galleria, avvenuta il 26 luglio del 2012.

I monitoraggi della qualità dell'aria di questi primi mesi dall'apertura della galleria confermano tali previsioni, dato che i valori rilevati sono sostanzialmente uguali a quelli degli anni scorsi (per quanto riguarda la presumibile influenza del camino) e che l'andamento a Comano è simile all'andamento rilevato negli altri punti monitorati nel Luganese (che è ciò che occorre valutare per determinare la presumibile influenza della meteorologia) .

L'ubicazione e la modalità di trattamento dei fumi erano del resto state dibattute lungamente ed inoltre all'interno del camino, i responsabili cantonali hanno comunque predisposto una struttura nella quale, se necessario, installare dei filtri.

### **Immissioni foniche**

La strada cantonale, dopo riduzione del traffico intervenuta grazie alla galleria Vedeggio-Cassarate, produce immissioni foniche che possono influenzare una fascia di ca. 60 m dal suo asse. A tale distanza si riscontrano infatti livelli fonici fino a 60 dB(A) di giorno, che rappresentano il valore limite per una zona con grado di sensibilità 2, quale potrebbe essere la zona destinata a casa per anziani. Entro tale fascia, l'eventuale edificazione dovrà dunque avvenire a determinate condizioni di protezione contro le immissioni.

Il futuro concorso di architettura dovrà tenere in considerazione e risolvere questa specifica tematica.

## **3. IL PROGETTO PIANIFICATORIO**

Di seguito è proposta l'ipotesi di sviluppare tutte le infrastrutture pubbliche e i contenuti in oggetto entro i perimetri già di proprietà comunale.

Questa ipotesi prevede di definire all'interno dell'intera zona, un'area nella quale possano essere contenute tutte le infrastrutture previste.

Questa area è stata definita tenendo in considerazione l'importanza di preservare "la campagna" circostante, essa difatti risulta essere la più compatta possibile, verso la strada cantonale, con i seguenti vantaggi:

- l'area di "campagna" occupata dall'intervento risulterebbe essere la minore possibile.
- Il volume della casa anziani non "navigherebbe" nel verde, e potrebbe dialogare con l'edificio della RSI, il quale ha una certa presenza.

Questa area è stata dimensionata in modo tale che le funzioni che accoglierà possano coesistere in un progetto unitario. L'accesso ad essa potrebbe avvenire attraverso la rotonda prevista sulla strada cantonale in corrispondenza dell'incrocio di ingresso attuale alla RSI. Dal primo accesso principale, percorsi diversi (viabilità interna), potrebbero permettere di gestire gli ingressi alle varie funzioni in modo separato.

In questa variante, verrà definita l'area necessaria a sviluppare un futuro progetto, il quale sarà elemento di bando di concorso pubblico. Il futuro progetto, anche se unitario, dovrà prevedere la possibilità di edificare le diverse funzioni in fasi separate, sia per una questione di tempistiche di costruzione, che per una questione di diversi mandanti delle nuove strutture. Ad esempio, la casa anziani è sovrintesa dal Consorzio e dal Cantone, mentre i magazzini sono sovrintesi dai comuni di Cureglia e Comano. Per definire tale area è stato disegnato il seguente modello urbanistico.

### 3.1. Modello urbanistico

Il seguente modello urbanistico, serve a comprendere le dimensioni e le possibilità di impianto nella zona in oggetto. Esso non è vincolante e non rappresenta un progetto definitivo, ma solo uno schema di massima atto a definire i vincoli di PR.

Nel suddetto modello il volume dell'edificio casa anziani è stato posizionato a 70 m dalla strada cantonale, ha larghezza 12.50, si configura ad L, si allinea con l'edificio della RSI verso sud e ne prende l'orientamento. L'edificio in questo caso definisce il limite oltre il quale non sarà possibile edificare. Considerando che rispetto alla quota della strada, la quota del terreno dove è ubicato l'edificio è più bassa, variabile da 3.00 m a 4.00 m, è possibile edificare un basamento, uno "zoccolo", sul quale l'edificio poggerà. All'interno di questo piano interrato potrebbero essere accolti i posteggi, i magazzini comunali, e i locali tecnici che servono al funzionamento dell'edificio.

Dalla rotonda di accesso percorsi diversi potrebbero separare gli ingressi delle varie funzioni. Nel modello in oggetto, è stata pensata una strada che costeggia parallela la strada cantonale e porta all'ecocentro, posizionato a sud ad una quota inferiore rispetto all'edificio principale della casa anziani e rispetto alla strada cantonale (in modo da essere "nascosto"). Dall'area di manovra dell'ecocentro è possibile accedere ai magazzini comunali che risultano essere seminterrati nel basamento previsto. L'accesso diretto alla casa anziani e ai propri parcheggi interrati possono essere risolti in modo indipendente dal servizio all'ecocentro ed ai magazzini.

È importante notare come sia possibile e auspicabile inserire il volume della casa anziani in modo tale che dialoghi con l'edificio della RSI, così da poter coesistere con esso, ed inoltre come sia possibile definire l'ecocentro e i magazzini all'interno di "unicum progettuale", ma che risultino infine separati altimetricamente e visivamente dalla casa anziani.



Figura 4 Ipotesi di nuova casa anziani nella Variante in oggetto. Scala 1:2'000

## 4. LA VARIANTE DI PR

### 4.1. Contenuti grafici (il piano delle zone)

Come già esposto nei capitoli precedenti, il modello urbanistico è solo uno schema di massima, funzionale a fissare i vincoli di PR, che potrà in seguito essere risolto anche in modi diversi. Ciò che sarà vincolante è la nuova area sulla quale i contenuti oggetto della presente Variante di PR potranno essere accolti e le norme che regoleranno tale zona. Di seguito è illustrato il nuovo Piano delle Zone, con i vincoli emersi dal modello.

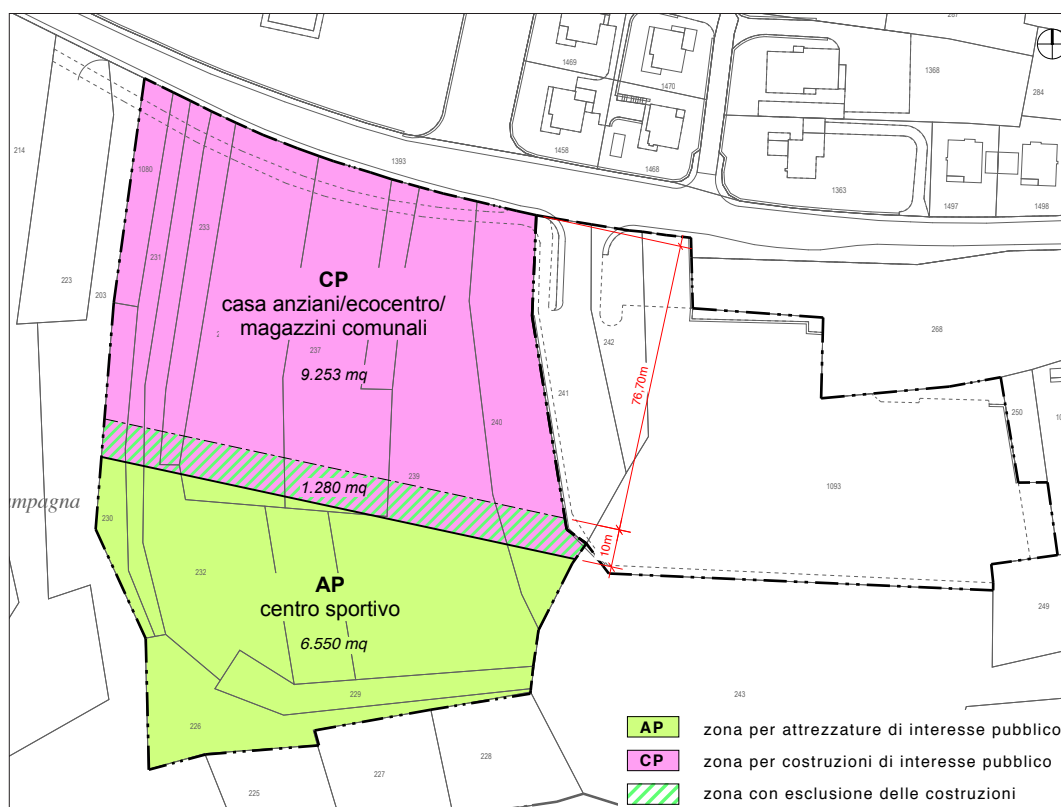


Figura 5 Il nuovo piano delle zone. Scala 1:2'000

L'area destinata alla Casa anziani, ai magazzini comunali e all'ecocentro, è definita da una linea posta a 76,7 m di distanza dalla strada cantonale, con una superficie di ca. 9'253 m<sup>2</sup>. Vi è poi una fascia di 10 m, tratteggiata nell'estratto del piano illustrato, in cui vige l'esclusione delle costruzioni ma che potrà essere utilizzata per raccordare l'edificazione della casa anziani al sottostante territorio, posto a sud, con le necessarie opere di riempimento e di sostegno, con una superficie di ca. 1'280 m<sup>2</sup>.

Aldilà di questa seconda linea la restante parte di area comunale che nel PR in Vigore risulta destinata come AP "centro sportivo", resterà tale, con una superficie di ca. 6'550 m<sup>2</sup>.

## 4.2. Contenuti normativi (il regolamento edilizio)

A livello normativo, occorre modificare/aggiornare l'articolo 62 NAPR, che definisce la destinazione d'uso del comparto oggetto della variante al piano delle zone.

Essa avrà il seguente tenore (in rosso le parti nuove):

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

#### **Art. 62 NAPR - Finalità ed effetto**

La zona delle attrezzature e delle costruzioni di 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 del fabbricato 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.

*La zona CP in località Campagna potrà accogliere le seguenti infrastrutture:*

- *una casa per anziani (Consortile)*
- *infrastrutture ed edifici di complemento all'offerta di casa per anziani, aperte anche al pubblico (ristorazioni, piccoli negozi e servizi commerciali)*
- *posteggi pubblici e di servizio alla casa anziani e la rete di accessibilità.*
- *un ecocentro (intercomunale)*
- *magazzini comunali (intercomunali)*

*Parametri urbanistici:*

- *Quota max Casa anziani 462 m s.l.m.*
- *Magazzini comunali 454 m s.l.m.*
- *Ecocentro a quota inferiore rispetto ad accesso casa anziani*
- *Zona con esclusione delle costruzioni in deroga ad art 9, è possibile realizzare opere di riempimento e sostegno, di raccordo all'edificio della casa anziani*



### 4.3. Contenuti economici

I costi stimati delle infrastrutture sono i seguenti:

INFRASTRUTTURA	COSTO	PARTECIPAZIONE
Casa anziani con Parcheggi sotterranei	21'000'000.-	- Consorzio - Cantone Ticino
Ecocentro	1'000'000.-	- Comano e Cureglia
Magazzini Comunali	1'000'000.-	- Comano e Cureglia
Strade di accesso	300'000.-	- Comano e Cureglia - Consorzio
Rotonda su strada cantonale	800'000.-	- Comano e Cureglia - Consorzio - RSI - Cantone Ticino

## 5. CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI

Tutti i contenuti previsti dalla presente variante di PR sono di stretta necessità per i 5 Comuni coinvolti e i loro abitanti (ca. n° 9'091 abitanti) ed il fatto che i terreni in oggetto siano di proprietà del comune di Comano è alla base di una realizzazione, in termini di tempistica e di sinergie intercomunali, interessante al fine di raggiungere gli scopi prefissati.

Il presente documento :

- espone lo studio per l'inserimento di tali contenuti nel comparto Campagna posto sul territorio e di proprietà del comune di Comano, situato a sud delle infrastrutture della RSI.
- Motiva la scelta elaborata come variante di PR e pone le basi per lo sviluppo di un futuro progetto architettonico.
- dopo l'informazione pubblica (art. 26 LST), già avvenuta lo scorso 7 maggio, è pronto per seguire la procedura di adozione prevista dalla nuova Lst, la quale prevede:
  - adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 Lst);
  - approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).