

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 265

---

Magadino, 18 febbraio 2019

Risoluzione municipale no. 189

di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

### **Adozione della variante del Piano regolatore del Comune di Gambarogno, "Comparto Pianello", sezione di Sant'Abbondio**

Egregio Signor Presidente,  
Gentil Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

#### **Ubicazione del "Comparto Pianello"**

Il Comparto Pianello, oggetto della variante in esame, corrisponde al promontorio ubicato in corrispondenza dell'incrocio delle strade che portano verso i nuclei di Sant'Abbondio e Calgiano. E' la naturale chiusura di un ampio spazio agricolo, in parte vignato, che separa i nuclei e permette una diversificazione paesaggistica di particolare rilevanza.

Il promontorio corrisponde alla sponda sinistra del riale esistente ed è delimitato a valle dalle due strade, mentre a monte il limite è stabilito dal sentiero alto che collega Calgiano con Sant'Abbondio.

#### **Attuale situazione pianificatoria – il Piano particolareggiato PP8**

Nell'attuale Piano regolatore, la località "Pianello" di Sant'Abbondio sarebbe dovuta rientrare in un Piano particolareggiato PP8, giustificato prima dal Municipio di Sant'Abbondio e in seguito dalla Delegazione del Consorzio Piano regolatore con la volontà di valorizzare il comparto, quale elemento di collegamento urbanistico tra i nuclei di Sant'Abbondio e Calgiano.

Lo specifico articolo 43 cpv. e) delle Norme di attuazione assegna a questo comparto una valenza pubblica a scopo ricreativo e d'incontro. Parallelamente a questi obiettivi, il PP8 avrebbe dovuto predisporre un certo numero di posteggi, oltre a quelli esistenti, a servizio dei nuclei e in particolar modo della zona residenziale sottostante, priva di accesso veicolare. Nell'ambito della conseguente riqualifica andava pure valorizzato il corso d'acqua attualmente coperto dal posteggio esistente.

#### **L'iter pianificatorio**

- Il 21 luglio 2011, in sede di approvazione della revisione del Piano regolatore, il Consiglio di Stato non ha approvato la proposta del Piano particolareggiato PP8, poiché ritenuta eccessiva rispetto agli obiettivi auspicati, e neppure la zona residenziale sottostante;
- il 14 settembre 2011, il Municipio, avverso la decisione dell'Esecutivo cantonale, interpone ricorso al Tribunale amministrativo il quale, con decisione 28 giugno 2013, accoglie il ricorso e reintroduce la zona residenziale sotto la strada e pure il

limite del Piano particolareggiato (PP8), motivando come la scelta dello strumento pianificatorio sia una decisione di competenza comunale nel cui merito il Cantone non avrebbe dovuto esprimersi;

- il Municipio ha istituito un Gruppo di lavoro "Comparto Pianello", coinvolgendo tutti gli interessati, compresa la locale Commissione locale. E' stato allestito il calcolo del fabbisogno di posteggi tramite lo Studio d'ingegneria Francesco Allievi, suddividendo il comparto in tre zone: il nucleo storico di Calgiano, quello di Sant'Abbondio e la zona residenziale a valle. Complessivamente, il calcolo ha evidenziato un ammanco teorico di 76 stalli, rilevando tuttavia che in corrispondenza del comparto Pianello vi sono già complessivamente 45 posteggi pubblici;
- in considerazione della particolare delicatezza paesaggistica e degli obiettivi pianificatori, si è ritenuto necessario l'allestimento di un progetto che, opportunamente integrato con il Piano particolareggiato, avrebbe portato all'autorizzazione a costruire. Il Municipio ha dunque assegnato allo Studio di architettura Wespi de Meuron Romeo un mandato per l'elaborazione di un progetto che ha sviluppato una soluzione di grande semplicità e di limitato impatto e che avrebbe permesso di inserire i posteggi nella morfologia del terreno. La soluzione progettata prevedeva inoltre la riapertura del corso d'acqua e la conseguente valorizzazione dell'antico ponte in sasso, a monte del posteggio esistente;
- prima di procedere con gli atti formali legati alla licenza edilizia, il Municipio ha fatto allestire una stima dei costi +/- 20%. Il costo complessivo, considerando anche la valorizzazione del corso d'acqua, la sistemazione del parco e delle aree verdi, è stato calcolato in ca. CHF 4.6 MIO, dunque con un costo per ogni posteggio prossimo a CHF 100'000.00. In considerazione di ciò, il Municipio, supportato dal Gruppo di lavoro ad hoc, si è posto diverse questioni riguardanti sia la sostenibilità economica dell'intervento sia l'impatto per i privati ai quali andavano chiesti i contributi di migliona, giungendo alla conclusione che andava ricercata una soluzione alternativa, economicamente più sostenibile.

### **L'abbandono del Piano particolareggiato PP8**

Il Piano particolareggiato PP8, quale autorizzazione a costruire (art. 53 Lst), avrebbe permesso al Municipio di procedere immediatamente alla realizzazione delle opere previste. Il Municipio, per i motivi anzi riportati, propone di abbandonarlo e sostituirlo con una variante di PR del Comparto Pianello che prevede interventi e costruzioni ridotte, di seguito descritte.

## **I contenuti della nuova variante “Comparto Pianello”**

**I posteggi:** confermato il posteggio esistente per una capienza di 18 stalli, allo stesso sarà aggiunto un posteggio lungo la strada che porta verso il nucleo di Sant’Abbondio, per una ulteriore capienza di 9 stalli, ubicati parallelamente alla strada. Questa soluzione permetterà di contenere l’altezza del muro di sostegno a monte, che dovrà in ogni caso essere realizzato con la dovuta cura dal punto di vista architettonico, a tutela delle particolarità paesaggistiche del Comparto Pianello. Un riferimento tipologico potrebbero essere le murature esistenti in pietra, a monte del sentiero sito sul mappale no. 370; i punti di vista saranno spostati di conseguenza.

**L’area di svago:** confermata l’attuale area di svago, già accessibile dal sentiero collinare che collega il nucleo di Sant’Abbondio con il nucleo di Calgiano, la stessa dovrà essere potenziata con ulteriori accessi nell’ambito del progetto di sistemazione, in particolar modo dalle strade sottostanti. In quest’ambito andrà considerata anche la valorizzazione del ponte in pietra appena sopra il posteggio esistente. L’area di svago potrà essere diversificata nella sua composizione e arredo, con creazione di nuovi spazi dedicati a giochi per bambini, aree di sosta, panchine, servizi igienici, ecc. L’intera area di svago dovrà essere adeguatamente integrata nella struttura morfologica del luogo.

**Il centro raccolta rifiuti:** mantenuto il centro rifiuti esistente in corrispondenza del posteggio, che sarà codificato nel Piano regolatore, in quanto particolarmente importante per garantire i servizi urbani al comparto residenziale di Calgiano.

## **L’esame preliminare e l’informazione pubblica**

In data 15 luglio 2018 il Dipartimento del territorio ha emanato l’esame preliminare sostanzialmente positivo.

Dall’8 novembre 2018 al 7 dicembre 2018 si è svolta l’informazione pubblica, con avviso agli albi, sul Foglio ufficiale e sui giornali. Non sono state presentate osservazioni.

---

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati i contenuti della relazione allestita dallo Studio di pianificazione e urbanistica BCM di Locarno, del 19 luglio 2018, allegata e parte integrante del presente Messaggio, s'invita il Consiglio comunale a voler

### deliberare

**1. E' adottata la variante per il Comparto Pianello, Sezione di Sant'Abbondio, comprensiva dei seguenti atti:**

**Modifica dei Piani delle zone, del paesaggio, delle AP/EP e del traffico:**

- lo stralcio del PP8;
- la delimitazione dei posteggi P7 e P8 nell'elenco dei posteggi;
- la delimitazione dell'area di svago AP9 nell'elenco delle AP;
- la riubicazione dei punti di vista.

**Modifica delle Norme di attuazione:**

- stralcio dall'art. 43 "Piani particolareggiati", lettera e) riguardante il Piano particolareggiato località "Pianello" Sant'Abbondio, PP8;
- inserito nell'art. 46 "Attrezzature di interesse pubblico" l'area di svago ai mappali no. 367 e 368 e il centro raccolta dei rifiuti al mappale no. 342;
- completato l'elenco dell'Art. 54 "Posteggi pubblici" con i posteggi P8 Pianello, realizzato al mappale no. 342, con 18 stalli e P9 Pianello, realizzato al mappale no. 367, con 9 stalli.

**2. La variante adottata, compresi i nuovi articoli NAPR, sarà applicabile dopo l'approvazione finale da parte del Consiglio di Stato.**

### **IL MUNICIPIO**

**Il Vice Sindaco**

**Il Segretario**

**Eros Nessi**

**Alberto Codirolli**