



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 314

Magadino, 15 aprile 2020

Risoluzione municipale no. 407

Preavviso del Municipio alla mozione presentata da Nicola Laffranchi, del 15 aprile 2019, intitolata "Implementazione di un Piano particolareggiato per la frazione di Contone"

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

nella seduta di Consiglio comunale del 15 aprile 2019, il collega Nicola Laffranchi ha depositato la mozione citata a margine che postula la realizzare di un Piano particolareggiato nella frazione di Contone. In particolare, si chiede il recupero delle vecchie scuole, la realizzazione di stabili a pigione moderata e appartamenti appositamente progettati in base alle esigenze delle persone anziane.

La mozione è stata demandata seduta stante alla Commissione delle Opere pubbliche e della pianificazione del territorio, per preavviso.

Avvalendosi dei disposti dell'art. 67 LOC e con l'obiettivo di facilitare il trattamento della stessa, in data 24 settembre 2019, il Municipio ha trasmesso alla Commissione le proprie osservazioni concludendo di preavvisare negativamente la mozione.

Nelle osservazioni il Municipio ha confermato che nelle proprie competenze promuove regolarmente l'aggiornamento del Piano Regolatore e dove necessario dei Piani particolareggiati, con la condizione che siano realizzati con contenuti e obiettivi precisi, condivisi e scelti quale priorità politica nell'ambito della pianificazione locale; elementi quest'ultimi assenti nella soluzione proposta dal mozionante per il comparto di Contone.

Ciò non di meno, il Municipio si allinea con le osservazioni formulate dalla Commissione permanente sulla necessità di armonizzare, in tempi e modi ancora da definire, il Piano Regolatore del Gambarogno con quello di Contone.

Nel merito dei contenuti della Mozione alcuni meritano, almeno in parte, un approfondimento:

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

- il recupero dello stabile delle vecchie scuole è di difficile attuazione, poiché una perizia statica a suo tempo eseguita aveva decretato l'inagibilità dei locali. Gli interventi necessari per porvi rimedio risulterebbero ineconomici in rapporto alla qualità e alla dimensione dello stabile, soprattutto per la necessità, trattandosi di uno stabile amministrativo, di raggiungere lo standard Minergie;
- le Società locali non necessitano di particolari spazi poiché possono far capo al locale loro dedicato presso il Centro scolastico di Contone, allo "Stabile Maria" presso lo Stand di Tiro e pure alla Sala Polivalente del Centro Rivamonte;
- il Comune è già proprietario di un importante numero di stabili e al momento, anche a fronte di una importante saturazione del mercato immobiliare, non ritiene opportuno promuovere la realizzazione di stabili a pigione moderata;
- per quanto riguarda gli appartamenti protetti per le persone anziane, il tema è stato a più riprese affrontato dal Municipio con la collaborazione di Società immobiliari attive nel ramo le quali, analizzate posizione strategica e fattori determinanti per l'insediamento, hanno rinunciato a concretizzare un progetto a Contone;
- ultimo punto sollevato, ma non meno importante, è la necessità di "mettere mano" all'Ecocentro dei rifiuti. Il Municipio è già orientato in questo senso e un progetto sarà senz'altro presentato prossimamente.

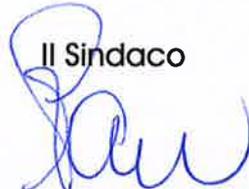
La Commissione delle Opere pubbliche e della pianificazione, in data 10 febbraio 2020, preso atto delle osservazioni inoltrate dal Municipio, ha rassegnato il proprio preavviso che chiede di respingere la mozione; lo stesso è allegato e parte integrante del presente preavviso.

Visto quanto precede, si chiede al Consiglio comunale di

risolvere:

La mozione presentata nella seduta del Consiglio comunale del 15 aprile 2019, da parte del collega Nicola Laffranchi, postulante l'implementazione di un Piano particolareggiato per la frazione di Contone, è respinta.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Tiziano Ponti



Il Segretario

Alberto Codiroli

- Mozione presentata da Cleto Ferrari e Nicola Laffranchi, del 15.04.2019;
- Scritto del Municipio alla Commissione delle Opere pubbliche e pianificazione del 24.09.2019;
- Rapporto della Commissione Opere pubbliche e pianificazione del 10.02.2020.

IMPLEMENTAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA FRAZIONE DI CONTONE

Premessa

Questo strumento pianificatorio viene utilizzato per la promozione urbanistica e socioeconomica: aree che necessitano una riqualifica urbana oppure una loro trasformazione d'uso e/o architettonica; parti di territorio che richiedono una migliore integrazione urbanistica.

Si tratta di uno strumento riferito, di regola, ad una parte limitata del territorio comunale, la cui disciplina d'uso è però stabilita in modo dettagliato.

"I comuni dispongono dello strumento del PP per affrontare problemi specifici del loro territorio e concretizzare obiettivi pianificatori che il PR non può organizzare e disciplinare **nel dettaglio**".

Proposta

Già dagli anni '90, nella frazione di Contone, si discute sul futuro dell'edificio delle **vecchie scuole elementari !!!**

Personalmente, in qualità di municipale del "vecchio" comune, ho avuto occasione di valutare e approfondire alcune tematiche relative allo stabile: la sua stabilità statica, i costi di risanamento/ristrutturazione, la fattibilità ad accogliere superficie per uso polivalente ed altro.

Con la presente mozione sottopongo un ulteriore approfondimento: visto e considerato che lo stabile si trova su un terreno in zona R10 e che il mappale presenta un ampio terreno libero; che ci sono già state precedenti trattative con privati; che il fondo è attualmente assegnato a zona AP-EP('); e che non da ultimo la zona funge da entrata/uscita est dal nucleo;

propongo di costituire un Piano Particolareggiato (vedi planimetria allegata) formato dalle seguenti parcelle: no 229, 270, 168, 172, 169, 465 (tutte in zona R10) e no. 393, 170 (in zona nucleo).

L'ampiezza della zona è intesa quale "parte di cucitura" /transizione tra nucleo-R10 e la zona che costeggia la strada cantonale (con la separazione fisica del riale !!!).

Da una mia riflessione sottopongo i seguenti temi:

- a. ricupero/risanamento dello stabile vecchie scuole per insediare spazi polivalenti tipo sale di riunioni/incontri, sale per società, archivi, ecc
- b. sul fondo 229 insediamento di stabili con alloggi a pigione moderata;
- c. sui fondi 168,169,172, 465 insediamento di stabili con appartamenti "protetti" per persone anziane con negozi specifici, spazi di intrattenimento e per attività comunitarie, alloggi per persone singole...

Chiaramente i miei spunti sono unicamente da stimolo per una riflessione più approfondita, ma ritengo che la problematica delle vecchie scuole debba essere inserita in un contesto più ampio e articolato.

Nicola Laffranchi, PER GAMBAROGNO

(') le NAPR art.27 cpv stabiliscono che "la sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata tramite singoli progetti di realizzazione". Inoltre al cpv 3 chiarisce che "si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente".





Comune di Gambarogno

Funzionario incaricato
A. Codirolì

telefono
091 786 84 12

e-mail
alberto.codirolì@gambarogno.ch

Ns. riferimento
TP/ac – risoluzione no. 1177

Presidente e membri della

Commissione Opere pubbliche e
della Pianificazione del territorio

Magadino, 24 settembre 2019

**Mozione presentata dal Collega Nicola Laffranchi in data 15 aprile 2019:
"Implementazione di un piano particolareggiato per la frazione di
Contone"**

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Commissari,

nella seduta di Consiglio comunale del 15 aprile 2019, il collega Nicola Laffranchi ha presentato la mozione citata a margine, demandata dal Presidente, seduta stante, alla vostra Commissione per competenza e preavviso.

Avvalendoci dei disposti del rivisto art. 67 LOC, con l'obiettivo di facilitare il trattamento della mozione, di seguito commenteremo sia la ricevibilità dell'atto sia i suoi contenuti.

Premessa

I Comuni dispongono dello strumento del Piano particolareggiato per affrontare problemi specifici del loro territorio e concretizzare obiettivi pianificatori che il PR non può organizzare e disciplinare nel dettaglio. Questo strumento è utilizzato per pianificazioni particolari, quali la protezione naturalistica, ambientale o monumentale (nuclei o centri storici, singoli monumenti, zone di particolare valore paesaggistico o naturale, ecc.), oppure per la promozione urbanistica e socioeconomica (vasti complessi fondiari ancora ineditati, aree che necessitano una riqualifica urbana o una loro trasformazione d'uso e architettonica, quartieri con pregevoli caratteristiche urbane o insediative da salvaguardare, parti di territorio che richiedono una migliore integrazione urbanistica, ecc.).

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch

**Città dell'energia**

Gambarogno
Comune da vivere

Ricevibilità dell'atto

La mozione presentata:

- contiene una proposta articolata di costituire un Piano particolareggiato su determinati sedimi, per recuperare lo stabile delle vecchie scuole, realizzare stabili con alloggi a pigione moderata e per anziani;
- rientra nei temi su cui il Consiglio comunale ha competenze decisionali effettive (articolo 13 lettera d) LOC).

Secondo costante giurisprudenza, la presenza cumulativa di questi due elementi è sufficiente per dichiarare ricevibile la mozione.

I contenuti

Facendo astrazione dalla ricevibilità formale dell'atto, non bisogna confondere gli strumenti dagli obiettivi. Infatti, la mozione propone di adottare lo strumento del Piano particolareggiato, su un comparto ben delimitato, per approfondire obiettivi precisi, senza che quest'ultimi siano stati condivisi e scelti quale priorità politica nella pianificazione di Contone.

La Lst è chiara, quando si fissa il perimetro di un Piano particolareggiato bisogna già indicare nella variante i contenuti. Dunque, è necessario prima di tutto chiedersi se quanto richiesto dal mozionante contenga obiettivi condivisi o superati dagli eventi.

Nel merito dei contenuti osserviamo:

Recupero/risanamento dello stabile vecchie scuole per insediarvi una sala polivalente per incontri e società

Per lo stabile in questione è già stata fatta eseguire una perizia statica allo studio d'ingegneria Sciarini SA, che ha decretato l'inagibilità dei locali. I problemi riscontrati nella statica, uniti all'obbligo dell'Ente pubblico di raggiungere lo standard energetico Minergie, rendono il recupero dello stabile poco razionale, soprattutto in funzione degli spazi interni disponibili. Pure la destinazione proposta non trova riscontro nelle effettive esigenze della frazione; nella recente ristrutturazione del Centro scolastico è stato previsto uno spazio dedicato alle Società e, per le manifestazioni più importanti, già si fa capo alla palestra e alla mensa. E' pure disponibile lo "Stabile Maria" presso lo Stand di Tiro e la Sala polivalente del Centro Rivamonte; ulteriori investimenti nel senso auspicato risulterebbero eccessivi.

Stabili a pigione moderata

Il Comune è già proprietario di un "parco" immobiliare importante; il Municipio, fatte le dovute riflessioni, non ritiene al momento di promuovere direttamente la costruzione di abitazioni a pigione moderata.

Appartamenti protetti per persone anziane

Negli scorsi anni il Municipio ha approfondito questa possibilità contattando i maggiori imprenditori immobiliari che operano in questo campo (Artisa Immobiliare SA, SuissePromotion Immobiliare SA, Terzianum e altri). I fattori determinanti per l'insediamento di queste strutture sono molteplici e ne citiamo solo qualcuno: vicinanza di una struttura ospedaliera o per anziani medicalizzata, che possa offrire servizi pasti, infermieristici e/o medici, fermata bus nelle dirette adiacenze, farmacia, medico e negozi raggiungibili con mezzi pubblici. I sondaggi di mercato eseguiti dagli imprenditori privati, malgrado la disponibilità del Comune di offrire il terreno a prezzi politici, non ha sortito alcun risultato.

Il Municipio è orientato a ulteriormente approfondire questo tema a San Nazzaro, ove il Comune già è proprietario di terreni edificabili e vi è la presenza della Casa anziani medicalizzata "Cinque Fonti".

Per i motivi anzi riportati, si chiede di preavvisare negativamente la mozione.

Gradite, Egregi Colleghi, i sensi della nostra massima stima. Cordiali saluti.

IL MUNICIPIO

<p>Il Sindaco</p>  <p>Tiziano Ponti</p>		<p>Il Segretario</p>  <p>Alberto Codioli</p>
--	--	---

Allegati: mozione citata

Rapporto sulla Mozione del collega Nicola Laffranchi del 5 aprile 2019

“Implementazione di un piano particolareggiato per la frazione di Contone”

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

Preso atto della mozione in oggetto e della relativa presa di posizione del Municipio del 24.09.2019, il 02.12.2019 la Commissione ha convocato e sentito il mozionante, come prevede il regolamento, per approfondire le sue argomentazioni.

La tematica, modificatasi nel tempo su vari aspetti ma rimasta attuale nei contenuti, è quella di porre la dovuta attenzione sulla pianificazione di Contone come pure quella di proporre soluzioni per un riordino del territorio e permetterne uno sviluppo maggiore di quello esistente migliorando i servizi e promuovendo la residenza primaria, con una particolare attenzione alle forme di alloggi che creano una coabitazione tra giovani e anziani.

Il Municipio, nella sua articolata presa di posizione, risponde al mozionante ed ai colleghi Consiglieri Comunali, fornendo puntuali spiegazioni sui vari spunti sollevati, giungendo alla conclusione di preavvisare negativamente la mozione.

Proposta che condividiamo considerando però anche i seguenti aspetti:

- con il MM 303 del 11 novembre 2019, il Municipio ha richiesto un credito di 43'000.- per la **progettazione e riqualifica della Piazza Centrale di Contone** con lavori stimati sui CHF 500/600'000.-. La stessa dista poche centinaia di metri dalla zona ove si propone un piano particolareggiato;
- è sempre d'attualità la necessità di sistemare il **centro raccolta rifiuti** per la zona Contone che si trova all'interno della zona in discussione;
- anche se non considerata prioritaria sino ad oggi, la necessità di **armonizzare il Piano Regolatore di Contone con quello di Gambarogno**, è una questione da approfondire tenendo anche conto delle nuove norme di pianificazione che entreranno in vigore nei prossimi anni a cui tutti i PR dovranno adeguarsi (ad oggi vi sono due Piani regolatori distinti: uno per Contone e quello del Gambarogno);
- considerati anche i molteplici PP in fase di studio su tutto il territorio Comunale, andrebbe definita, come ben descritto dal Municipio **la strategia generale e già essere in chiaro su obiettivi e contenuti** di quanto si voglia raggiungere con un Piano Particolareggiato;
- avviare un Piano Particolareggiato che comprenda anche proprietà private senza una preliminare **condivisione degli obiettivi**, porterebbe il Comune alla messa in atto di impegnative procedure amministrative, senza nessuna garanzia di trasformare in concreto quanto auspicato.

La pianificazione del territorio, spesso contraddistinta da iter lunghi e complessi come pure per le sue norme sempre in evoluzione per adeguarsi a nuove disposizioni sia Cantionali che Federali, richiede un approfondimento iniziale tale che ad oggi non è dato per il comparto in discussione.

La Commissione riconosce in ogni caso alla mozione il pregio di aver posto nuovamente l'attenzione sul nucleo di Contone e condivide che, tematiche giacenti da anni, debbano trovare il loro spazio di discussione per giungere a soluzioni che permettano di risolvere almeno in parte i problemi citati in apertura e permettano il riordino di aree/zone oggi poco decorose.

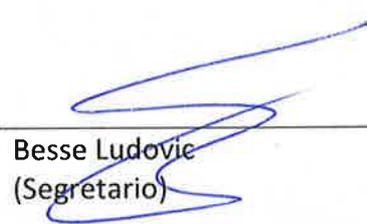
Conclusioni:

Visto quanto sopra esposto, e dopo l'esame di tutta la documentazione in nostro possesso, la Commissione delle opere pubbliche invita il consiglio comunale a respingere la Mozione presentato.

Commissione delle opere pubbliche e della pianificazione



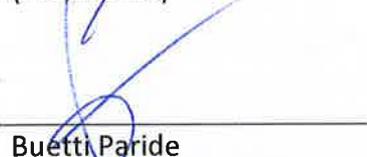
Luigi Conforto
(Presidente)



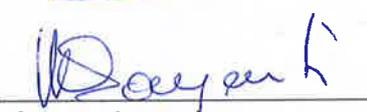
Besse Ludovic
(Segretario)



Baggio Sergio



Buetti Paride



Sargenti massimo



Sussigan Michele
(relatore)



Vaerini Aurelio