



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 325

Magadino, 21 agosto 2020

Risoluzione municipale no. 856

di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

Adozione di una variante di Piano regolatore a Quartino, località Chiosso

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

INTRODUZIONE

La particolare centralità di Quartino, rispetto agli agglomerati di Bellinzona e Locarno, rende questo quartiere interessante per insediamenti di tipo primario. Se per il comparto di Cadepezzo, a nord della strada cantonale, la zona edificabile è in sostanza satura, attorno al nucleo di Quartino vi sono ancora importanti possibilità edificatorie.

La variante di Piano regolatore fissa le regole per un utilizzo razionale del territorio ancora libero, intensificandone le potenzialità edificatorie con interventi di qualità, urbanisticamente ordinati e sostenibili. Nella variante, il nucleo storico diventa l'elemento urbanistico al quale i nuovi insediamenti dovranno fare riferimento.

Il Messaggio municipale qui proposto è stato allestito sulla scorta della Relazione di pianificazione, estraendone i passaggi più importanti e rimandando per le questioni descrittive e di dettaglio al documento originale, allegato e parte integrante del presente messaggio.

IL COMPARTO DI STUDIO

Il comparto di studio si sviluppa attorno al nucleo storico di Quartino, comprendendo Via Chiosso, Via alla Chiesa e Via al Caresc. Sono compresi pure i mappali ancora ineditati ad ovest della Via al Caresc.

LE OPPORTUNITÀ PER UNO SVILUPPO INSEDIATIVO DI QUALITÀ

A Quartino sono presenti ancora ca. 22'000 mq. di terreni ineditati, dunque un'importante riserva di terreno edificabile per promuovere uno sviluppo insediativo di qualità, coerente con gli obiettivi del Piano direttore cantonale e il concetto centripeto previsto nei Piani di agglomerato.

Oltre alla posizione geografica centrale rispetto agli agglomerati, Quartino si trova su un importante asse di collegamento stradale ed è pure ben servito dal trasporto pubblico su strada, che permette di avere buoni collegamenti con la, linea TILO Locarno - Lugano.

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

Assieme a Contone, Quartino rappresenta per il Gambarogno la zona con il maggior potenziale di sviluppo per la residenza primaria. La galleria ferroviaria del Ceneri, come pure quella stradale del futuro collegamento veloce A2-A13, non faranno altro che rafforzarne l'attrattività.

LA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Il nucleo storico di Quartino è complesso nella sua composizione planivolumetrica e architettonica. A isolati ancora originali si contrappongono complessi più recenti, ristrutturati con architetture degli anni 60'-70. La composizione urbanistica è irregolare, con spazi interni liberi, non ben definiti e limiti del nucleo poco evidenti per la presenza di recenti edificazioni.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE CHIOSSO

La variante in esame è stata scelta e sviluppata fra alcuni scenari urbanistici. Si ritiene sia proporzionata alle esigenze e sostenibile dal lato finanziario, sia per i privati sia per il Comune.

Sostanzialmente sono stati ripresi il principio e le classificazioni già espresse per altri nuclei del Gambarogno nell'ambito della revisione del Piano regolatore e delle successive varianti. In diverse situazioni sono stati rafforzati i limiti dei nuclei attraverso la definizione di impianti planovolumetrici precisi.

In generale:

- è confermato il limite del nucleo storico già indicato nel Piano regolatore del 1985;
- sono assegnati i gradi di protezione sulla base dei criteri e delle modalità previste per gli altri nuclei del Gambarogno;
- è proposto un rafforzamento dell'impianto del nucleo storico attraverso una precisazione dei suoi limiti verso le zone di sviluppo residenziale, attraverso zone di completazione del nucleo e definizione di comparti con l'obbligo di presentazione di un Piano di quartiere;
- sono introdotte aree verdi private verso nord, per garantire uno stacco verso le zone destinate a nuovi insediamenti.

Nel dettaglio:

- per il comparto entrata Ovest del nucleo, a valle di Via in Paes, mappale no. 1670, si propone di rafforzare l'impianto del nucleo nella sua facciata Ovest. In tal senso è garantita una separazione tra le zone di recente sviluppo ad Ovest e l'impianto del nucleo storico verso Est. Sono stabiliti gli allineamenti necessari per la funzione che la costruzione deve assumere in rapporto all'impianto urbanistico proposto;
- per il comparto entrata Nord, le zone di completazione del nucleo corrispondono alle fasce di transizione tra il nucleo originario e le zone di recente sviluppo

residenziale. Sono definiti gli allineamenti e gli arretramenti che definiscono l'ingombro planimetrico, le altezze delle costruzioni e i verdi privati che garantiscono gli spazi liberi necessari a rafforzare la struttura insediativa del nucleo, caratterizzandolo rispetto ai comparti destinati ai nuovi insediamenti;

- per il comparto del parco giochi, che comprende i fondi limitrofi allo stesso, a monte di Via in Paes, si prevede una modifica del PR che elimina lo spazio verde privato. Quest'ultimo era stato voluto per garantire un arretramento delle costruzioni verso monte, permettendo nel contempo un certo respiro al parco giochi. L'eliminazione dell'arretramento si rende necessaria in particolare per intervenuti frazionamenti in alcuni mappali che, in assenza di questa revoca, sarebbero di fatto inedificabili. E' comunque stabilita una linea di allineamento lungo la strada;
- per i mappali no. 185 e 404 RFD, compresi tra Via al Caresec, Via in Paes e Via Chiosso, viste le grandi dimensioni e le potenzialità ancora presenti, si prevede di vincolare l'edificazione alla presentazione di un Piano di quartiere, secondo quanto stabilito dalla Lst.

Il Piano di quartiere è un progetto planovolumetrico che anticipa la domanda di costruzione e stabilisce i criteri qualitativi che dovranno essere considerati nell'ambito del progetto definitivo;

La variante prevede la delimitazione delle linee di allineamento delle costruzioni lungo la strada e la formazione di alberature che garantiscano una schermatura verso la zona industriale ad Ovest.

LA ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA

La parte restante del comparto, assegnata a suo tempo alla Zona di completazione del nucleo, non considerata nei punti precedenti, è assegnata alla Zona residenziale semintensiva per la quale valgono i parametri stabiliti dall'art. 37 delle Norme di attuazione del Piano regolatore.

In corrispondenza dei fondi a sud della zona a confine con la Zona del nucleo, sono delimitati degli spazi verdi privati che, unitariamente a quelli previsti per la Zona di completazione del nucleo, garantiscono il necessario stacco per rafforzare l'impianto del nucleo storico.

AGGIORNAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Tutti i dettagli relativi alle modifiche delle Norme di attuazione sono ampiamente descritti nell'allegata relazione di pianificazione, al capitolo 5.

Nel dispositivo finale si chiede di approvare le modifiche proposte per gli articoli:

Art. 34 La Zona di completazione del nucleo;

Art. 36 La Zona residenziale intensiva;

Art. 37 La Zona residenziale semi-intensiva.

ASPETTI PROCEDURALI

Quale complemento informativo riportiamo i principali termini procedurali:

- in data 17 febbraio 2017 il Municipio ha inoltrato al Dipartimento del Territorio, per esame preliminare, una variante di Piano Regolatore concernente il Comparto Chiosso, località Quartino;
- in data 2 maggio 2018 è stato formulato il preavviso dipartimentale;
- dal 13 novembre 2019 al 12 dicembre 2019 si è proceduto con la pubblicazione, durante la quale sono state inoltrate due osservazioni da parte di privati;
- alla luce delle indicazioni emerse è stata affinata la versione definitiva della variante, oggetto del presente Messaggio municipale.

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

deliberare

1. E' adottata la variante di Piano regolatore a Quartino, località Chiosso.
2. Sono approvate le modifiche delle Norme di attuazione del Piano regolatore proposte per gli articoli:
Art. 34 La Zona di completazione del nucleo;
Art. 36 La Zona residenziale intensiva;
Art. 37 La Zona residenziale semi-intensiva.
3. La variante adottata, comprese le modifiche degli articoli NAPR citati al punto 2, sarà applicabile una volta cresciuta in giudicato e approvata da parte del Consiglio di Stato.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti



Il Segretario



Alberto Codioli

Allegati:

- Relazione di pianificazione con Norme di attuazione
- Piano delle zone, con situazione attuale e nuove proposte