

Ns. ref.:  
Claudio Currenti  
Tel. 091'641'69'00  
claudio.currenti@stabio.ch

## Comunicato stampa Pubblicazione variante di PR – comparto Montalbano

---

Il Municipio in questa legislatura ha deciso di dotarsi di un Masterplan attraverso il quale è stato analizzato il territorio comunale con lo scopo di definire gli elementi strategici di sviluppo, ossia le strategie, i progetti e le azioni volte alla valorizzazione urbana, sociale, ambientale ed economica del territorio.

Attraverso questo strumento pianificatorio il Municipio ha deciso di avviare più varianti di Piano regolatore, una di queste interessa il comparto Montalbano.

Il Masterplan ha, infatti, evidenziato che l'area in oggetto rappresenta un promontorio immerso nelle vigne, per questo motivo per confermare la sua edificabilità è necessario promuovere un'edificazione attenta alle preesistenze con la necessità di dialogare con il contesto naturale e paesaggistico della collina di Montalbano.

La variante è stata oggetto di pubblicazione dal 19 agosto 2019 al 17 settembre 2019. Entro il termine di pubblicazione sono pervenute le osservazioni dell'Associazione Cittadini per il Territorio, della STAN, di un gruppo politico, di cinque privati cittadini e una presa di posizione collettiva sottoscritta da diversi cittadini.

Il Dipartimento del Territorio nel suo esame preliminare ha proposto all'Autorità l'istituzione di un PQ obbligatorio o l'istituzione di una zona speciale, come pure formulato altre osservazioni.

La presa di posizione collettiva pone l'accento sul valore identitario dello stabile del ristorante Montalbano, chiedendone di fatto la sua tutela, come pure l'attuazione di misure per la valorizzazione del valore storico-paesaggistico e naturalistico del comparto.

Nella variante di PR proposta in consultazione la protezione dello stabile 'Montalbano' era stata raggiunta in modo indiretto attraverso un'importante riduzione degli indici edificatori. Attraverso questa misura i proprietari, se avessero voluto demolire il ristorante, avrebbero potuto costruire con volumi decisamente inferiori.

Il Municipio ha attentamente analizzato le osservazioni pervenute come pure il preavviso del Dipartimento del Territorio e ha deciso di modificare la variante come segue:

- Istituzione di una zona speciale: il Municipio preferisce essere l'attore che definisce nei dettagli i parametri edificatori del comparto. Il contesto naturale e paesaggistico della collina richiede la dovuta attenzione e il Municipio non intende delegare ai privati la definizione delle modalità di costruzione attraverso l'istituzione di un PQ obbligatorio. La zona speciale avrà il compito di:
  - o Definire planimetricamente i differenti utilizzi del suolo;
  - o Gestire dal profilo normativo i parametri edificatori, gli aspetti architettonici e tipologici dei nuovi volumi;
  - o Gestire le condizioni di gestione delle aree libere;
  - o Specificare l'obbligo di mantenimento della struttura del ristorante Montalbano.
- Tutelare la struttura del ristorante Montalbano, e quindi il suo carattere identitario per il comparto, impedendone la sua demolizione.
- Regolamentare meglio la zona degli spazi liberi, affinché questi siano un valore aggiunto dal profilo paesaggistico e naturalistico della nuova pianificazione.
- Estensione del perimetro della zona speciale Montalbano.

La nuova variante sarà sottoposta al Cantone per un nuovo avviso dipartimentale, dopodiché la stessa sarà nuovamente posta in consultazione e le parti interessate avranno la possibilità di esporre le proprie considerazioni e osservazioni.

Le domande di costruzioni che saranno inoltrate in questa fase dovranno rispettare il PR in vigore e la nuova variante di PR.

Il Municipio ringrazia tutti i cittadini che in modo democratico hanno partecipato alla procedura di consultazione permettendo di elaborare una nuova variante che valorizzi maggiormente l'unicità del comparto.

## **IL MUNICIPIO**