

## **Rapporto della Commissione Edilizia e Piano Regolatore**

### **Messaggio municipale no. 1494**

#### **Comparto Santa Maria, Assetto urbanistico generale, variante piano regolatore**

Gentile Signora Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

La Commissione Edilizia e Piano Regolatore dopo alcuni anni di pausa, e meglio dal mese di marzo 2022, è ritornata a più riprese sul tema del Piano Particolareggiato Santa Maria. PPSM), il MM in oggetto è datato addirittura luglio 2021.

Nel frattempo, diversi attori del contesto politico comunale sono stati sostituiti e pertanto il ritorno sull'argomento non è risultato semplice, sebbene il tema non sia cambiato l'approccio è stato laborioso in quanto si è reso necessario l'approfondimento di parecchi dettagli relativi ai nuovi concetti di pianificazione e schede di contenibilità, che sono stati in parte causa dei ritardi accumulati, oltre che alla scarsa dinamicità della politica e relativi responsabili. Si può affermare come di principio quasi tutti gli aspetti hanno potuto essere chiariti, a soddisfazione nel bene e nel male dei Consiglieri, con la consapevolezza comunque che certezze assolute non ve ne possono essere ne oggi ne in futuro essendo la "pianificazione" un gioco dinamico a più variabili.

**La sollecitazione a voler riprendere l'analisi del MM in oggetto è giunta dal Municipio in data 5 febbraio 2025 con l'invito al Consiglio Comunale e alla rispettive Commissioni a volersi esprimere**, ciò a seguito delle istanze presentate dai Proprietari dei fondi interessati, per asserita espropriazione in particolare dei mapp. RFD 582-392-681.

L'ammontare totale delle indennità richieste dell'ordine di 25'742'714 CHF.

**Nella citata lettera del 5 febbraio** u.s. il Municipio riassume in maniera esaustiva lo stato di fatto della situazione, dei rischi ai quali si è esposti in caso di attivazione delle richieste. La lettera cita inoltre che *"ad oggi le procedure sono sospese, su richiesta dei promotori, ma che potranno essere riattivate a semplice istanza di parte"*.

In conclusione, il Municipio *"invita le Commissioni e il Legislativo a voler dar seguito alla procedura"* di approvazione del Messaggio, in quanto *"l'incidenza del PPSM ai fini dei calcoli del calcolo delle riserve potenziali risulta tutto sommato contenuta in relazione alle verifiche e al calcolo finale"*. Inoltre, l'analisi e approvazione del MM è un atto dovuto al cospetto dei Proprietari che da anni sono in attesa di una decisione politica dovuta.

Importante segnalare quanto comunicato Municipio via mail alle Commissioni, (vedi RM 1572 del 27.10.2025) che *in data 21.10 us. l'avv. Luca Beretta Piccoli per conto della Repi SA informa che la medesima, nel caso di una rapida adozione della variante del PR del PP è disponibile a mantenere in sospeso la procedura espropriativa. Inoltre, pur di sbloccare la*

*situazione di stallo della procedura pianificatoria, premessa l'adozione del PPSM, la Repi SA sarebbe disposta a rinunciare alle pretese espropriative.*

Il messaggio in questione è la sintesi di come dalla situazione attuale, a passi lenti ma continui si è così potuto arrivare a una pianificazione di questo importante comparto e definire una destinazione precisa e ordinata all'entrata del Comune sul lato verso Bellinzona. Situazione che oggi purtroppo non si riscontra, con capannoni fatiscenti e attività in parte anche disordinate e/o dismesse.

Alla Commissione Edilizia e Piano Regolatore interessava approfondire in particolar modo le problematiche che potrebbe generare questo messaggio con le relative proposte di pianificazione per il futuro di Gordola e relativo sviluppo per rapporto alla contenibilità del Piano Regolatore, inquanto inevitabilmente una pianificazione importante come quella in oggetto genererà di certo impatti non indifferenti.

Se da un lato la creazione di una nuova zona edificabile importante, come questa in oggetto, potrebbe comportare un maggior numero di abitanti, e a mente di tanti il potenziamento in modo abnorme di infrastrutture e servizi quali scuole, acquedotto, canalizzazioni e altro. d'altro canto, potrebbe penalizzare i proprietari di terreni edificabili nel Comune. Quest'ultimo argomento è assai complesso, in quanto soggetto al confronto di parametri variabili quali l'andamento demografico e i relativi tempi di sviluppo e altro e per quanto si possano fare supposizione solo il tempo potrà darci risposte reali.

Sta di fatto che in termini pratici la definizione e l'attuazione di questo nuovo comparto genererà degli indotti importanti per la comunità, sia in termini economici che per il paesaggio.

Nelle fasi di analisi del messaggio nell'anno 2022 erano emerse diverse perplessità al riguardo dei rischi nei quali il Comune avrebbe potuto incorrere con l'accettazione o meno del PPSM, i temi più rilevanti riscontrati erano i seguenti:

- 1- Quanto costerà al Comune l'esproprio di parti di terreni privati per poter realizzare la prevista pianificazione?
- 2- Quanto potrà costare al Comune il fatto di "tener bloccato" questo comparto, che per il momento non ha una destinazione precisa e quindi di fatto non è edificabile, ciò qualora i proprietari decidessero di far valere le proprie pretese per denegata giustizia?
- 3- Rischio di esproprio: quanto potrà costare al Comune l'eventuale esproprio delle proprietà private qualora non venga approvato il progetto di pianificazione e i proprietari decidessero di far valere le proprie pretese per denegata giustizia?
- 4- Cosa potrebbe comportare l'eventuale dezonamento di altri terreni non urbanizzati qualora l'approvazione di questa modifica di PR andasse a saturare l'indice di edificabilità del Comune per rapporto alle nuove disposizioni delle leggi federali e cantonali.
- 5- Il Comune nel lungo iter di avvicinamento alla realizzazione di questo progetto urbanistico ha investito parecchio in denaro, nell'ordine centinaia di migliaia di CHF, e

in energie varie. La non approvazione del progetto significherebbe aver buttato al vento tutto quanto citato.

- 6- Contributi di miglioria: sarà ancora valido l'accordo tra il Comune con i vari Proprietari per la partecipazione ai citati contributi se la situazione non si sbloccherà? Se questo verrà a cadere il Comune si troverebbe a proprio carico gli interi costi di realizzazione di infrastrutture.

Risposte e considerazione agli argomenti sopraesposti in parte hanno ricevuto risposta:

- Alla prima domanda si può tranquillamente rispondere che l'investimento è minimo per rapporto all'importante investimento che andrà a carico dei privati, i probabili costi a carico del Comune sono contemplate nel messaggio 1499 del piano particolareggiato e stimati in 800'000.- CHF. Per questi costi il Municipio non formula fino a ora nessuna richiesta di credito. Eventuali investimenti futuri saranno oggetto di MM specifici da parte del Municipio.
- Alla seconda e terza domanda le risposte nel frattempo si sono palesate, vedi lettera del Municipio del 5 febbraio 2025, l'ammontare totale delle indennità richieste dell'ordine di CHF 25'742'714.
- Per quanto riguarda la quarta domanda, sono pervenuti nel frattempo i risultati delle tanto attese schede di contenibilità, da queste risulta uno sfioramento importante dei valori limite ammessi per Gordola, il nuovo PPSM non è incluso nel calcolo, e da quanto scrive il Municipio in data 2 febbraio *"l'incidenza del PPSM risulta tutto sommato contenuta"*, e occorre fidare in quanto dice il Municipio.
- Le considerazioni agli argomenti 5 e 6 possono essere le seguenti: - le spese e costi sostenuti dal Comune in questi oltre 20 anni di avvicinamento al progetto conclusivo sono di certo molto rilevanti, probabilmente con cifre vicine ai sei zeri, sarebbe ragionevole non buttare al vento tutto quanto fin qui fatto nel bene e nel male. Malgrado l'attuale situazione pianificatoria non ancora definita, l'adesione dei Proprietari all'accordo con il Comune per la partecipazione e versamento dei contributi di miglioria, condizionata all'entrata in vigore del Piano, è rilevante e da prendere in seria considerazione, in quanto va a dimostrare la serietà e l'impegno delle parti interessate.

**RACCOMANDAZIONI AL MUNICIPIO DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E P.R.**  
**DA CONSIDERARE NELLE FASI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL COMPARTO.**

**1.**

La Commissione Edilizia e PR ha affrontato anche le tematiche ed eventuali problemi di ordine socioeconomico demografico che potrebbe generare lo sviluppo ipotizzato per il comparto, con la possibilità di nuovi insediamenti abitativi e commerciali importanti.

Questi nuovi insediamenti preoccupano la nostra Commissione in particolare per quanto riguarda gli impegni delegati al Comune quali l'istruzione e più precisamente sedi per asilo e scuola elementare, e in particolare per la precarietà delle strutture oggi a disposizione e per gli importanti investimenti in atto e per gli spazi realmente necessari.

La Commissione chiede al Municipio a farsi portavoce presso i Proprietari affinché nel contesto delle future nuove edificazioni possano essere presi in considerazione spazi da adibire alle funzioni sopraesposte.

**2.**

Altra perplessità sorta in sede di discussione è quella relativa alla scarsa praticità di accesso della stazione FFS per chi ha problemi di deambulazione o disabili.

Si chiede al Municipio di valutare in sede esecutiva del Piano di quartiere la possibilità di poter garantire un accesso diretto a tale utenza da via San Gottardo lungo l'asse pedonale previsto dal PPSM, considerato che questa ipotesi potrà essere attuata senza mettere in discussione la pianificazione che si propone di adottare.

**3.**

Esempi concreti poco lontani dimostrano che terreni privati da utilizzare a scopo di svago e parco giochi per l'intera comunità, così come ipotizzato nella proposta di Piano di quartiere, in realtà vengano poi utilizzati solo dai residenti in loco, motivo per cui ci si potrebbe interrogare sul costo di manutenzione a carico di tutti i contribuenti.

La Commissione chiede quindi al Municipio di verificare, in sede di realizzazione, le reali esigenze di uso pubblico delle aree verdi definite dal Piano di quartiere PPSM.

**IMPORTANTE: LE RICHIESTE SOPRAESPOSTE VALGONO COME COMPLETAZIONE DELLE PROPOSTE PIANIFICATORIE E SARANNO DA INVIARE AL CONSIGLIO DI STATO CONTESTUALMENTE CON LA RICHIESTA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR.**

Ritenute le premesse sopra indicate e non avendo riscontrato ulteriori osservazioni particolari la Commissione Edilizia e Piano Regolatore invita il Consiglio Comunale a

**Risolvere:**

- 1- È adottata la variante al piano regolatore composta dalla seguente documentazione:
  - Piano "Comparto Santa Maria" - Variante generale al Piano del traffico, delle zone e delle EAP 1: 1 000 - Piano dell'urbanizzazione 1: 1000
  - Relazione di pianificazione (con carattere non vincolante)
- 2- Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst)

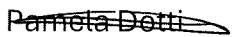
Con ossequio.



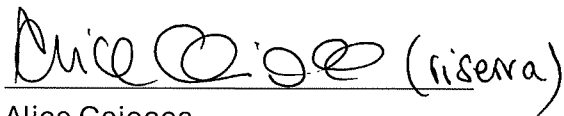
Pietro Pedroni - Relatore



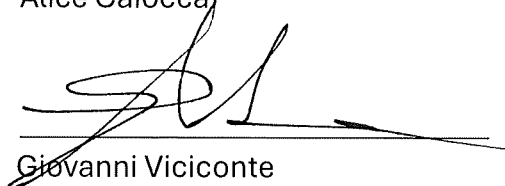
Alessandro Gnosa



Gianpietro Lonni



Alice Caiocca



Giovanni Vicicone