

Commissione Edilizia e del Piano Regolatore

Messaggi Municipali 1499

COMPARTO SANTA MARIA, PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Il MM1499 è stato pubblicato lo stesso giorno del MM1494, a dimostrazione di quanto il primo e il secondo siano strettamente connessi tra loro¹: il MM1494 costituisce infatti una variante del Piano Regolatore generale relativa al comparto Santa Maria, conseguente al Piano Particolareggiato definito nel MM1499. Data l'interdipendenza tra i due messaggi in oggetto, la Premessa, le Osservazioni e le Conclusioni sottostanti vanno ritenute valide per entrambi, mentre per ognuno dei due MM è stato allestito un dispositivo di risoluzione autonomo.

Premessa

I MM1494 e 1499 sono stati pubblicati dopo un *iter* tormentato e complesso, iniziato ancora prima dell'ultima modifica del Piano Regolatore risalente al 1996, e durato anni e anni, come riassunto nell'Introduzione al MM 1499 (pp. 2-4). Un *iter* che si è di recente ulteriormente allungato, dato che dalla pubblicazione dei due messaggi in questione (il 27 luglio 2021) alla loro discussione in Consiglio Comunale sono passati altri cinque anni e mezzo. Tempi che mostrano la complessità e l'importanza della questione, ma che testimoniano anche come in gioco ci siano altri fattori, di ordine superiore a quello comunale. Stiamo facendo riferimento, *in primis*, alla contenibilità edilizia e alla Scheda R6 del Piano Direttore, sulla quale aveva fondato la propria relazione del 23 marzo 2022 a commissioni congiunte (PR + Gestione) il pianificatore di Gordola, l'arch. Mauro Galfetti, accompagnato dal Sindaco Sig. Damiano Vignuta. In questa scheda, entrata in vigore il 3 settembre 2021 (ossia un mese e mezzo dopo la pubblicazione dei due MM 1499 e 1494), viene chiarito come, per legge, «con l'entrata in vigore della scheda, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione del PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR (...) va accompagnata dal Programma d'Azione Comunale». Ora, l'eventuale approvazione tanto del MM 1499, quanto del MM 1494, prevede una «variante pianificatoria», e questa «incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR», poiché – da progetto – il PPSM prevede come minimo 950 nuove unità abitative.

La distinzione tra unità abitative, unità insediative e il loro rapporto con la contenibilità sono complicatissimi e controversi e il nuovo capodicastero, Fabio Badasci, non ha mancato di

¹ I due messaggi sono talmente dipendenti l'uno dall'altro da non rendere chiara, per certi versi, la scelta di integrare gli allegati con l'uno piuttosto che con l'altro messaggio. Per esempio: perché l'allegato 1 del MM1494, relativo alla contenibilità, si trova in quel messaggio, dove la questione della contenibilità non viene trattata, e non nel MM1499, dove invece essa è fondamentale? Perché, inoltre, le due relazioni relative ai corsi d'acqua Curriga e Carcale sono suddivise una nel MM1494 (Carcale, allegato 3), una nel MM1499 (Curriga, allegato 1)?

sottolinearlo nei vari scambi che abbiamo avuto con lui negli ultimi mesi; anche per questo i dati contenuti nel MM 1494 relativi alla questione (allegato 1 «Verifica della contenibilità», pp. 1-6) sono da ritenersi obsoleti, come si capisce del resto a colpo d'occhio dall'allora proiezione della popolazione di Gordola, stimata per il 2023 a 7920 abitanti (p. 4 allegato 1 MM 1494), ossia 2'000 in più di quelli attuali (!).

Nel frattempo, i nuovi dati della contenibilità del nostro comune sono arrivati: non sono ancora pubblici, ma sono stati confermati da Bellinzona e testimoniano di una situazione difficilissima per Gordola, che richiederà sacrifici e rinunce pesanti. Non solo: nei risultati il comparto Santa Maria non è stato tenuto in considerazione e al momento non è ancora stato effettuato il Piano di Azione Comunale, sebbene esplicitamente richiesto per legge dalla Scheda R6, come accennato poc'anzi.

Ci si potrebbe chiedere, allora - e non senza ragioni -, perché discutere oggi questi MM; perché non aspettare che tutta la documentazione sia disponibile e che la popolazione sia stata informata. È, questa, una domanda alla quale come Commissari non possiamo rispondere: la richiesta di riprendere in mano la discussione è giunta in maniera formale dal Municipio, in una lettera datata 5 febbraio 2025, in conclusione della quale si legge: «ponderati gli interessi pubblici, le direttive pianificatorie concernenti lo sviluppo centripeto verso il quale va condotta l'evoluzione futura degli insediamenti e, non da ultimo, che spetta al Consiglio di Stato l'esamina degli atti e l'approvazione in tutto o in parte della variante del piano regolatore, il Municipio invita le Commissioni e il legislativo a dare seguito alla procedura».

Diamo seguito alla procedura, quindi, ma con la massima prudenza e cautela, ben consapevoli che se i due messaggi municipali in oggetto saranno approvati, essi impatteranno ulteriormente sulla contenibilità di un comune già in grave difficoltà su questo fronte, senza che sia stata ancora definita una precisa strategia né a breve né a lungo termine². Dobbiamo infatti aver ben chiaro che approvare in questo momento e in queste condizioni, senza un PAC, i due MM in oggetto costituisce una violazione delle indicazioni contenute nella Scheda R6, che ha valore legale: di questa trasgressione si dovrà verosimilmente rendere conto all'autorità competente.

Osservazioni

Tutte le considerazioni che seguono sono dettate da un duplice senso di responsabilità, nei confronti della popolazione tutta del nostro comune e nei confronti dei proprietari dei terreni del comparto Santa Maria.

1. Come richiamato nello stralcio di lettera municipale riportata sopra, il principio cardine su cui si fonda la Scheda R6 è quello dello «sviluppo insediativo centripeto di qualità»: bisogna, cioè, «concentrare popolazione e posti di lavoro in luoghi strategici ben allacciati al trasporto pubblico

² Nei mesi scorsi è stato nominato un consulente pianificatorio, Alberto Ruggia, che sta affiancando il Municipio nell'annosa questione della contenibilità edilizia (e non solo). Ruggia ha presentato a fine gennaio all'esecutivo comunale un rapporto che sia la Commissione della Gestione che quella del Piano Regolatore e Edilizia hanno chiesto di poter visionare: il permesso al momento della redazione del presente rapporto non è ancora giunto.

e dotati di servizi per la popolazione e l'economia» (R6, p. 2). È quindi evidente che il sedime del comparto Santa Maria, adiacente alla ferrovia da un lato e alla strada cantonale dall'altro, va edificato, e densamente, con edifici di una certa altezza.

2. Questi edifici, però, dovranno anche inserirsi armoniosamente nel contesto in cui sono previsti e, soprattutto, dovranno rispondere anche ai bisogni della popolazione, per esempio mettendo a disposizione servizi, spazi d'incontro e eventualmente attività commerciali. La zona del Santa Maria è l'ultima ampia zona da edificare a Gordola ed è assolutamente strategica.

3. Da un lato è da decenni che i proprietari attendono che sia data una destinazione precisa ai loro terreni, secondo quanto precisato già nel Piano Regolatore del 1996, nel quale si afferma che «il quartiere Sta Maria è stato assegnato ad una zona per l'elaborazione di un Piano particolareggiato» (MM 1499, p. 2). È quindi doverosa una risposta nei loro confronti, sebbene la situazione negli anni non si sia sbloccata anche per «l'impossibilità nell'individuare un consenso dei proprietari [stessi] nel condividere un progetto unitario» (MM 1499 p. 2). Come comune, dobbiamo anche farci garanti che la soluzione incontri il favore dei vari proprietari coinvolti, e non solo di parte di essi.

4. Quello definito nei due MM 1494 e 1499 è un progetto che si svilupperà nel tempo (MM 1499, p. 9) e che richiederà notevoli investimenti anche a carico del nostro comune. Investimenti che è bene soppesare, tenendo conto del sempre saggio criterio costi/benefici. Ciò riguardo, in particolare, alla gestione del verde pubblico, che corrisponde di fatto a una cornice di alcuni metri che circonda gli edifici (MM 1499 p. 7), la cui manutenzione sarà a carico del comune e del quale non è certa l'utilità per la popolazione di Gordola, tenuto conto del fatto che nelle immediate vicinanze c'è la zona del Carcale, recentemente rivalorizzata, e che dall'altro lato della ferrovia comincia la zona verde e agricola che conduce fino al lago e alle Bolle.

5. L'attuale progetto non permette di arrivare direttamente con un veicolo motorizzato alla stazione ferroviaria, che dista oltre 250 metri dalla più vicina strada carrozzabile (MM 1494, allegato 2, p. 3). È, questo, un limite innegabile, cui pare opportuno trovare rimedio: tutte le stazioni moderne, specie quelle recentemente sistemate come la nostra, permettono di raggiungere il collegamento ferroviario in modo pratico e immediato, anche con un mezzo privato perlomeno il servizio carico/scarico.

6. Allo stato attuale delle cose, certi ormai che i risultati del calcolo della contenibilità del nostro comune, pur senza tenere conto della variante del PPSM, sono assolutamente fuori dai parametri di legge, non è ragionevole concedere ai soli proprietari della zona in questione delle potenzialità edificatorie così elevate (indice di sfruttamento di 1.2, MM 1499 p. 11) e delle altezze così considerevoli (Tavola complementare 1 Piano delle altezze 1 : 1000). In questo momento, concedere così tanto al PPSM significa togliere ancora di più agli altri proprietari di terreni gordolesi, che già saranno chiamati a fare grandi sacrifici, e ciò non è né responsabile né giusto, ancora più se manca un piano di intervento preciso (PAC).

7. Poiché i dati aggiornati relativi alla contenibilità contraddicono in maniera evidente sia l'intero allegato 1 del MM1494 (pp. 1-6) sia una serie di considerazioni presenti nel MM1499 che da esso discendono (p. 4, pp. 12-17 Relazione di pianificazione bcm), le osservazioni contenute nei due MM riguardo a questo tema specifico sono da ritenersi inattendibili, perché obsolete.

Conclusioni

Alla luce di quanto appena esposto, si individuano le seguenti proposte di modifica:

1. l'altezza massima concessa è di 5+1 piani, pari e non superiore all'altezza degli edifici già presenti sul lato nord di Via San Gottardo (Residenza al Riale);
2. è abrogato l'obbligo di elaborare due piani di quartiere distinti, sostituiti da un solo piano di quartiere, corredato di regolamento edilizio;
3. la "zona funzionale" sarà destinata prioritariamente a servizi/commerci;
4. è abrogata "la zona degli spazi liberi: aree verdi ad uso pubblico";
5. è richiesto un accesso pubblico centrale per pedoni e veicoli a motore dalla Via San Gottardo alla stazione ferroviaria, dotato, davanti alla stessa, di parcheggi a sosta breve e di un'area di manovra.

Dispositivo di risoluzione:

Per queste ragioni con il presente rapporto si invita il Consiglio comunale a

risolvere:

1. È adottato il Piano particolareggiato del comparto Sta Maria composto dalla seguente documentazione:
 - Piano delle zone 1:1000 e tavola complementare delle altezze 1:1000 **con le seguenti modifiche:**
 - A. Un solo PQ obbligatorio anziché 2 (PQ1 e PQ2)
 - B. H max. 16.50 m (+ 3.00 m) / 5+1 piani degli edifici in marrone scuro
 - C. H max 13.50 m /+ 3.00 m)/ 4+1 piani degli edifici in marrone chiaro
 - D. strada in blu carrozzabile
 - Piano dell'urbanizzazione 1:1000
Relazione di pianificazione (con carattere non vincolante)
Regolamento edilizio con le seguenti modifiche:
 - A. Art. 3 La **realizzazione di spazi verdi non pubblici** quale elemento di connessione tra il Parco e il Piano di Magadino;

- B. Art. 7 L'edificazione del comparto Sta Maria è vincolata alla elaborazione all'approvazione di **un solo Piano di quartiere** ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst come definito dal Piano delle zone 1:1'000.
- C. Art. 8 Sono consentite costruzioni: ad uso abitativo e per attività di produzione, servizi (terziario, amministrativo, ristorazione, formazione, ecc.) e piccoli negozi di quartiere; **tutti questi avranno la priorità**, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
- D. Art. 15 I percorsi **carrozzabili** sono:
 - a) Strada **carrozzabile**;

2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Con ossequio.

Joëlle Matasci, presidente e relatrice (Commissione Edilizia e del Piano Regolatore):

