

Rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione in merito al

MM n° 1499 Comparto Santa Maria: Piano particolareggiato (PPSM)

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

la Commissione della Gestione ha approfondito con estrema attenzione i Messaggi Municipali n. 1494 (variante generale di PR per le opere di mobilità nel comparto Santa Maria) e n. 1499 (Piano particolareggiato PPSM). Pur trattandosi di due atti formalmente distinti, essi sono tecnicamente e finanziariamente inscindibili: la variante generale (MM 1494) costituisce il presupposto pianificatorio necessario per dare attuazione concreta ai contenuti del PPSM (MM 1499).

La nostra Commissione si è quindi focalizzata in particolare sulle implicazioni finanziarie e sulla sostenibilità degli investimenti pubblici dei due nuovi MM, tenuto conto che ad oggi sono stati già spesi **oltre 635'000.—CHF**. Il progetto rappresenta la conclusione di un iter iniziato nel 1996 (30 anni fa!) e volto a riqualificare un'area oggi sottoutilizzata ed in parte fatiscente per trasformarla in un quartiere residenziale e commerciale di alta qualità, in stretta connessione con la stazione TILO e la mobilità regionale, coerentemente con le linee guida della legge sullo sviluppo territoriale ed in particolare proprio in ottemperanza al concetto di sviluppo centripeto di qualità

Per esigenze procedurali e di deliberazione, la Commissione presenta qui un rapporto dedicato al solo **MM 1499**, con tuttavia considerazioni comuni, rimandando ad un documento parallelo per il **MM 1494** che integra e reitera numerosi aspetti.

Valutazione finanziaria e investimenti

Oneri a carico del Comune

Dall'analisi dei messaggi emerge che il comparto è da ritenersi già ampiamente urbanizzato. Gli investimenti netti a carico del Comune per il PPSM sono stimati in circa **CHF 778'100.--** così suddivisi:

- **Collegamento ciclopedonale Via S. Gottardo-Stazione TILO:** CHF 220'500.-- (inclusi acquisti di terreno e opere).
- **Posteggio pubblico lungo Via Stazione:** CHF 397'600.-- (inclusi acquisti di terreno e opere).
- **Ripristino del riale "Curiga":** CHF 160'000.--.

Urbanizzazione e Piani di Quartiere (PQ)

Un elemento cardine della sostenibilità finanziaria risiede nell'obbligo di allestimento di **due Piani di Quartiere (PQ1 e PQ2)**. Tutti i costi di urbanizzazione interna (rete idrica, canalizzazioni, posteggi interrati) saranno interamente a carico dei privati. Questo approccio tutela le finanze comunali da oneri sproporzionati.

Compensazione del plusvalore

L'adozione del PPSM comporterà il passaggio da una zona artigianale a una residenziale/commerciale; l'eventuale plusvalore generato ai sensi della legge, da determinare dopo la crescita in giudicato della variante, permetterà al Comune di incassare il **contributo di plusvalore** che, per legge, dovrà essere destinato a misure di sviluppo territoriale e valorizzazione del paesaggio. Tali possibili introiti potranno quindi essere destinati per gli investimenti nel parco pubblico.

Conclusioni comuni:

Il progetto Santa Maria rappresenta un'opera fondamentale per lo sviluppo futuro di Gordola. Dal profilo finanziario per le casse Comunalì, l'operazione è giudicata equilibrata e sostenibile:

1. Limita gli investimenti pubblici allo stretto necessario per l'interesse generale.
2. Trasla sui privati gli oneri di urbanizzazione di dettaglio tramite lo strumento del Piano di Quartiere.

La Commissione della Gestione tiene a sottolineare come il progetto del comparto Santa Maria sia stato oggetto di un ampio e franco dibattito interno. Durante l'esame della documentazione e i successivi approfondimenti trasmessi dal Municipio in risposta ai nostri quesiti, sono emerse diverse sensibilità e legittime sfumature di pensiero, specchio della complessità di un intervento che segnerà il volto del nostro Comune per i prossimi decenni.

Purtroppo - in questo contesto - nonostante ripetute richieste e una certa insistenza, non abbiamo potuto ricevere maggiori dettagli ed esaustive risposte sul tema contenibilità, rispettivamente avere uno scambio diretto con il consulente del Municipio Signor Ruggia. Ne prendiamo atto e immaginiamo che il Municipio abbia fatto al riguardo le dovute valutazioni. Su queste tematiche facciamo pertanto pieno affidamento alle ripetute rassicurazioni ricevute dall'esecutivo

Nel pieno rispetto di ogni posizione espressa, la maggioranza della Commissione ha riconosciuto l'importanza strategica della riqualifica dell'area. La decisione di giungere a una risoluzione favorevole a maggioranza scaturisce dalla consapevolezza che sia giunto il momento di concludere, almeno in questa sede legislativa, un percorso pianificatorio lungo e non privo di ostacoli.

Sostenere entrambi i Messaggi Municipali senza emendamenti significa dare finalmente certezza giuridica ed economica a un comparto che attende risposte da un trentennio, trasformando un'area oggi critica in un'opportunità di sviluppo sostenibile per Gordola

Per questi motivi, la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale a voler **approvare il MM 1499** come segue:

- **Adottare il Piano particolareggiato del comparto Santa Maria** composto dalla seguente documentazione:
 - Piano delle zone 1:1000 e tavola complementare delle altezze 1:1000;
 - Piano dell'urbanizzazione 1:1000;
 - Regolamento edilizio del PPSM;
 - Relazione di pianificazione (con carattere non vincolante)
- **Autorizzare il Municipio a completare la procedura di approvazione** ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst)

Nota redazionale: questo rapporto è stato tematizzato in parallelo al rapporto sul MM 1494, essendo i due oggetti legati a doppio filo.

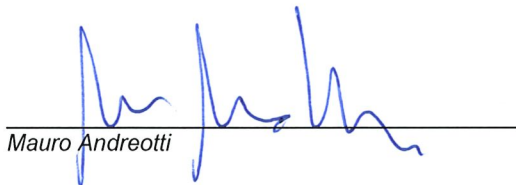
Con ossequio.



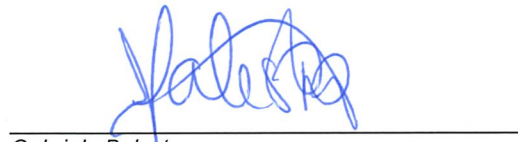
Giovanni Comotti, relatore



Gabriella Scaroni



Mauro Andreotti



Gabriele Balestra
(con riserva)

