

## Commissione della gestione

### Messaggio Municipale no. 1379 Piano particolareggiato del Nucleo di Gordola Richiesta credito di CHF 115'000.00

#### Rapporto di minoranza

Signor Presidente,  
Colleghe e colleghi Consiglieri Comunali,

Lunedì 11 settembre 2017 il municipale R. Balemi, il pianificatore arch. M. Galfetti e il tecnico E. Bruno hanno presentato alla Commissione della gestione (CG) il sopraccitato messaggio. La CG ha poi attentamente esaminato la problematica e ha richiesto al Municipio dei complementi d'informazione. Dopo tutto questo iter, siamo ora in grado di presentare al Consiglio comunale (CC) il nostro rapporto.

#### Breve cronistoria della pianificazione comunale

24.03.1978, il CC approva il piano regolatore (PR)  
21.11.1994/05.12.1994, il CC approva la revisione del PR  
27.02.1996, il Consiglio di Stato (CdS) approva la revisione del PR  
03/04.04.2000, il CC approva l'aggiornamento del PR  
28.01.2003, CdS approva l'aggiornamento del PR  
12.03.2012, il CC approva le varianti al PR zone RC e RSE  
17.12.2013, il CdS approva le varianti al PR zone RC e RSE

#### Piano Particolareggiato (PP), definizione e scopo

Il piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico (art. 51, Lst)

Il PP persegue lo scopo di organizzare nel dettaglio l'uso ammissibile dei singoli fondi compresi nel suo perimetro, sottoponendoli ad un regime speciale, solitamente più severo rispetto a quello ordinario. Ad esempio, esso può stabilire per ciascun fondo l'ubicazione e le dimensioni dei fabbricati, le superfici da mantenere libere, l'arredo di superficie e le caratteristiche degli edifici, nonché la formazione di infrastrutture comuni che interessino un preciso numero di proprietari, come aree di svago, posteggi e strade d'accesso. Il PP si distingue di regola dal PR per la maggiore densità dei suoi contenuti normativi: per il diverso grado di specificazione delle utilizzazioni e per la diversa intensità delle restrizioni adottate (cfr. Pessina, Il piano di quartiere nel diritto della pianificazione del territorio ticinese, RDAT II-1997 p. 298; Scolari, Commentario, nn. 408 ss.)

## Situazione attuale

La zona dei Nuclei Vecchi (NV) è un'importante porzione del territorio comunale. Incastrata tra la parte edificabile a nord di Via San Gottardo (zona RC) e la fascia collinare (zona RE), va dall'incrocio tra Via dei Lupi e Via Gaggiolo a est, fino quasi al confine con Tenero, in zona Ponte Ascitutto, a ovest. Piccole parcelle di NV si trovano pure a Gordemo e alle Scalate. Nell'allegato Piano delle zone è rappresentata con il colore marrone. La zona NV è regolata dagli art. 21 e 22 delle Norme di attuazione Piano Regolatore (NAPR). L'art. 21 fissa le regole edificatorie generali, mentre l'art. 22 istituisce la Commissione speciale NV. La pianificazione del comparto NV è stata approvata dal CdS con risoluzione no. 393 del 23 gennaio 2003, con la condizione di completarla con degli approfondimenti e complementi.

## Osservazioni del CdS

E' utile, per meglio comprendere la tematica, riprendere alcuni stralci della risoluzione del CdS no. 393. A pagina 4, per la variante NV si dice: *... questa proposta pianificatoria è la conseguenza diretta dell'esame preliminare del 24 aprile 1996 in cui il Dipartimento del territorio ha giudicato la variante del Nucleo della Rongia in modo critico, ritenendo lo strumento del Piano particolareggiato troppo rigido e non adeguato per la consistenza edilizia del Nucleo stesso. La reazione del Comune all'esito dell'esame preliminare è giudicata positiva dallo scrivente Consiglio ... e più sotto: Il Consiglio di stato, alla luce delle motivazioni alla base delle varianti, giudica sostenibile il concetto proposto con la nuova impostazione pianificatoria per la zona dei nuclei vecchi, pur rilevando come il Comune debba maggiormente approfondire gli strumenti attraverso un'analisi storico-tipologica del comparto. In conclusione: ... il CdS, condividendo i presupposti della variante per la zona dei nuclei vecchi, la approva chiedendo come condizione la completazione degli art. 21 e 22 NAPR sulla scorta delle considerazioni sopra esposte ...*

## Conclusione

I sottoscritti commissari, pur condividendo la necessità di un intervento nella zona NV, considerano il MM 1379 non idoneo allo scopo per i motivi che elenchiamo.

- Il PP, come specificato in precedenza, è una procedura di pianificazione molto complessa. E' facile immaginare come trovare un accordo tra Cantone, Comune e CC sarà molto laborioso.
- L'estensione del territorio e il gran numero di proprietari toccati faranno sicuramente lievitare in modo importante i tempi di tutta la pianificazione.
- La capacità edilizia all'interno delle zone NV sarà limitata durante tutta la procedura.
- Tempi molto lunghi porteranno inevitabilmente a un aumento incontrollato dei costi. Il MM richiede un credito di fr. 115'000 fino all'esame preliminare, ma questa non sarà che una tappa di un iter ancora molto lungo e difficilmente prevedibile.
- Il Comune ha dato seguito alle richieste fatte dal CdS nella sua risoluzione no. 393 del 23 gennaio 2003 e nel luglio 2007 ha licenziato all'attenzione del CC il MM 1084 con la richiesta di un credito di fr. 35'000 per completare la pianificazione dei nuclei storici. Continuare su questa strada potrà portare i risultati auspicati più velocemente e a costi più contenuti.

Detto questo, invitiamo il Consiglio Comunale a respingere il Messaggio Municipale 1379.



Ugo Borradori  
Relatore



Stefania Perico

Allegato:  
PR - Piano delle zone

COMUNE

di

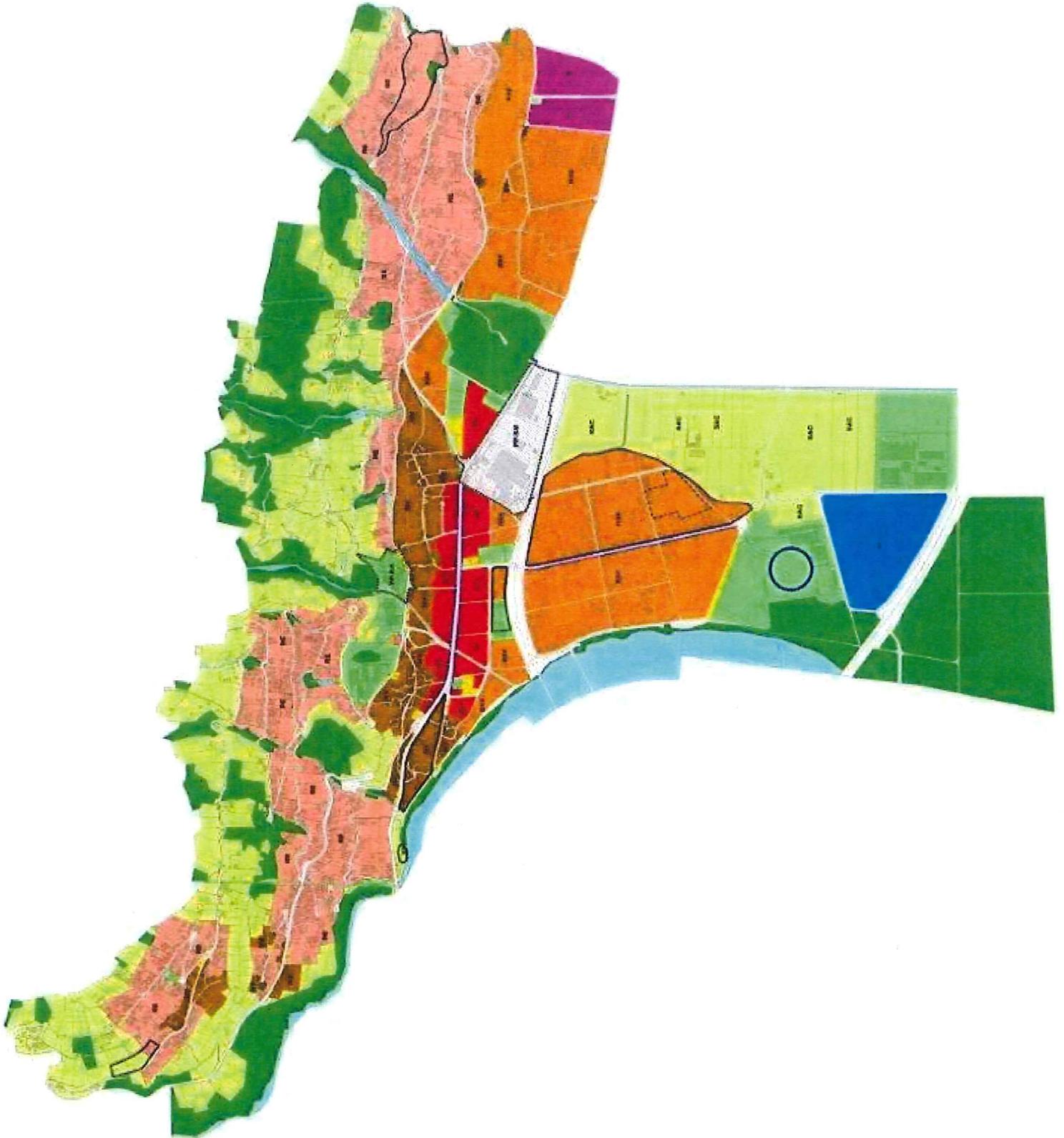
**G**

**ORDOLA**

**VARIANTE  
PIANO REGOLATORE**

**PIANO DELLE ZONE IN VIGORE**

scala 1:4000



**Sciti Pianificazione e Urbanistica** - via S. Maria Maddalena, 10 - 10126 Torino - Tel. 011/31220000 - Fax 011/31220001

**LEGENDA**

**CONFINI COMUNALI**  
**CONFINI COMUNALI**  
**CONFINI COMUNALI**  
**CONFINI COMUNALI**

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

**AREE**  
Zona di tutela paesaggistica  
Zona di tutela ambientale  
Zona di tutela idrogeologica  
Zona di tutela idrografica  
Zona di tutela idrologica  
Zona di tutela idrometeorologica  
Zona di tutela idroclimatica  
Zona di tutela idrochimica

N