



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 379

Magadino, 23 febbraio 2022

Risoluzione municipale no. 125

di competenza della Commissione della pianificazione e del territorio

Adozione di una variante di Piano regolatore per rinuncia di assegnazione del comparto Zotte, Sezione Gerra, alla zona edificabile.

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

INTRODUZIONE E ITER PIANIFICATORIO

Nel Piano regolatore del 1985 a Gerra Gambarogno, a monte della ferrovia, in località Zotte/Mottascia, è delimitata una zona edificabile.

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore avviata in data 23 settembre 2009, con formale richiesta al Dipartimento del territorio, il Consorzio per il Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno ha riconfermato l'assegnazione di questo comparto alla zona edificabile residenziale estensiva, con particolari prescrizioni paesaggistiche.

Alla fine dell'iter procedurale della revisione, il Consiglio di Stato, con decisione no. 4082 del 21 luglio 2011, non ha approvato il proposto azionamento e inserito d'ufficio il comparto Zotte/Mottascia in zona agricola. A mente dell'Esecutivo cantonale, la decisione è giustificata poiché in presenza di un sovradimensionamento delle zone edificabili e l'esigenza di assegnare al comparto una funzione paesaggistica, quale stacco fra gli insediamenti e l'area forestale. Oltre a ciò, nella decisione si è ribadito il concetto che il PR85 non è conforme al Diritto federale (LPT) e per questo il comparto in esame non è mai stato edificabile.

I RICORSI AL TRIBUNALE CANTONALE AMMINISTRATIVO

Contro la decisione del Consiglio di Stato sono insorti al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) sia il Comune sia i proprietari privati.

Con decisione del 28 giugno 2013, il TRAM, ha evaso il ricorso retrocedendo gli atti al Comune, affinché approfondisca la questione relativa all'urbanizzazione, in particolare per quanto riguarda l'accesso veicolare condizionato dalla presenza di un sottopasso ferroviario, di larghezza insufficiente per garantire lo sviluppo del comparto.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

tel.: +41 91 786 84 00

fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch



Gambarogno
Comune da vivere

APPROFONDIMENTI INERENTI L'URBANIZZAZIONE

Nei contatti avuti nell'anno 2016 con i proprietari, la grande maggioranza ha dimostrato sin dall'inizio poco interesse per lo sviluppo del comparto, fortemente limitato nell'accesso stradale, nell'assenza di posteggi e negli alti costi di urbanizzazione. Il Municipio ha reso attenti i proprietari che i costi di urbanizzazione, in considerazione dell'interesse particolare, possono essere coperti fino al 100% con il prelievo di contributi di miglioria. Tuttavia, si è osservato che i contributi così imposti non sarebbero proporzionali alle prospettive di sviluppo insediativo, anche perché non sono ammesse costruzioni di nuove residenze secondarie in base alla nuova Legge sulle residenze secondarie nel frattempo entrata in vigore.

LA PRIMA VARIANTE PIANIFICATORIA

Nel mese di maggio 2018, su spinta di un proprietario di terreni, compresi nel comparto Zotte/Mottascia, è comunque stata elaborata e inviata al Dipartimento del territorio una prima variante pianificatoria, che prevede l'assegnazione del comparto alla zona edificabile, nei limiti approvati nel PR85.

La variante non ha proposto alcun adeguamento né del sottopasso, né della strada a monte di esso. In questo senso, il Municipio ha privilegiato soluzioni che non comportassero investimenti importanti che si ripercuotessero sui proprietari in applicazione della ripartizione dei contributi di miglioria. Il Municipio nella propria ponderazione degli interessi, ha concluso che al fine di rispondere all'insufficiente accessibilità, si possano delimitare degli stalli ad uso dei residenti nell'ambito del Piano particolareggiato PP7 Delta di Gerra.

ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE

In data 4 settembre 2020, il Dipartimento del territorio emana l'esame preliminare, sollevando varie riserve alla proposta di azzonamento, soprattutto di ordine paesaggistico.

Il rapporto chiede al Comune di verificare soprattutto che la variante sia coerente con il fabbisogno reale di aumento della popolazione. Nel merito dell'urbanizzazione, il Dipartimento del territorio non accetta inoltre di riservare dei posteggi a servizio del comparto Zotte nell'ambito del Piano particolareggiato del delta di Gerra; ciò implica inevitabilmente un ulteriore aumento dei costi di urbanizzazione, già ritenuti eccessivi.

L'INFORMAZIONE PUBBLICA E L'ESITO DELLA CONSULTAZIONE

Il Municipio prima di apportare modifiche alla variante ha deciso di pubblicare quanto è stato sottoposto al Dipartimento del territorio e il relativo esame preliminare. Tutta la documentazione è stata quindi esposta per l'informazione pubblica per un periodo di 30 giorni, a partire dal 3 settembre 2020. I proprietari privati sono stati informati dell'avvenuto deposito atti tramite lettera raccomandata, richiamando l'istoriato anzi citato, le riserve avanzate dal Dipartimento del territorio e i risvolti finanziari a carico dei privati.

Con scritto 27 agosto 2020 il Municipio ha chiesto ai proprietari di esprimersi in merito all'ipotesi di assegnare il comparto Zotte/Mottascia alla zona edificabile, condizionato all'allargamento del sottopasso ferroviario e alla sistemazione della strada a monte.

Nello scritto si è evidenziato che la realizzazione di un allargamento del sottopasso esistente implicava dei costi stimati a circa CHF 580'000 (in base ad uno studio di fattibilità commissionato da un privato cittadino), a cui aggiungere eventuali costi legati a modifiche del campo stradale, con prelievo di contributi di miglloria nella misura del 95-100%.

I proprietari coinvolti sono 16 su un totale di 17 fondi. All'inchiesta hanno risposto 10 proprietari, di cui solo 2 hanno confermato la volontà e l'accordo per l'allargamento del sottopasso ferroviario. Un proprietario ha segnalato il suo accordo all'allargamento del sottopasso ferroviario, non condividendo tuttavia le modalità di partecipazione finanziaria ipotizzata dal Municipio.

Per contro, 7 proprietari hanno comunicato la loro contrarietà all'ipotesi di assegnare il comparto alla Zona edificabile.

LA PROPOSTA PIANIFICATORIA IN ESAME







Il Municipio, preso atto delle riserve sollevate dal Dipartimento del territorio e delle osservazioni inoltrate dai proprietari, ha deciso di rinunciare all'assegnazione del comparto Zotte/Mottascia alla Zona edificabile.

Il comparto Zotte, in corrispondenza del comparto considerato nell'ambito della decisione del TRAM, è quindi assegnato alla Zona agricola (fuori zona edificabile)

Gli edifici esistenti sono a beneficio di una situazione acquisita, poiché realizzati quando le condizioni edilizie e pianificatorie lo permettevano. Nel caso in cui i proprietari volessero in futuro fare degli interventi di ristrutturazione/riattazione, gli stessi saranno valutati dalle Autorità competenti in base agli articoli 24 e seguenti della Legge federale sulla pianificazione del territorio.



LEGENDA PIANO REGOLATORE IN VIGORE

	terreno nella variante		boschi eccedenti
	ZONA EDIFICABILE		ZONA AGRICOLA
	LENGHE ATTUALIZZATE DI INTERESSE PUBBLICO: mercati e affari		
	COMPARTO SOGGETTO A NUOVA DECISIONE DEL COMUNE		



LEGENDA VARIANTE

	ZONA AGRICOLA
--	---------------

CONSEGUENZE FINANZIARIE

Per costante giurisprudenza, già applicata anche in altri comparti del nostro Comune, si conferma che la rinuncia all'assegnazione del comparto Zotte/Mottascia, sezione Gerra, alla Zona edificabile, non costituisce un dezonamento per il quale potrebbero essere chiesti indennizzi per esproprio materiale, bensì un non azionamento in considerazione del fatto che il precedente Piano regolatore, datato 1985, già non era conforme alla Legge sulla pianificazione del territorio.

Inoltre, a seguito della decisione adottata dal Consiglio di Stato il 21 luglio 2011, quando d'ufficio aveva inserito il comparto Zotte/Mottascia in zona agricola, nel successivo anno 2012 tutti i contributi di costruzione delle canalizzazioni, sino ad allora incassati, sono stati restituiti.

Inoltre, a titolo abbondanziale, si conferma che nessun contributo di miglioria è mai stato incassato nel comparto in discussione per opere d'urbanizzazione e quindi, anche sotto questo aspetto, non vi sono da attendersi richieste di restituzione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati pure i contenuti della Relazione di pianificazione allestita dallo Studio di pianificazione e urbanistica, rispettivamente dell'Esame preliminare dipartimentale, del 4 settembre 2020, entrambi pubblicati sulla piattaforma dedicata al Consiglio comunale, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere

1. E' approvata la variante di Piano regolatore che propone di rinunciare all'assegnazione del comparto Zotte/Mottascia, sezlone Gerra, alla Zona edificabile.
2. Il comparto Zotte/Mottascia, in corrispondenza del comparto considerato nell'ambito della decisione del TRAM, è assegnato alla Zona agricola.
3. La variante di Piano regolatore assumerà carattere definitivo dopo la pubblicazione di rito e la successiva approvazione finale del Consiglio di Stato.

Il Sindaco



avv. G. Della Santa

IL MUNICIPIO



Il Segretario



Alberto Codiroli