

COMUNE



DI

G

AMBAROGNO

SEZIONE DI GERRA GAMB.

VARIANTE COMPARTO "ZOTTE"

relazione di pianificazione

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE E RICHIAMI STORICI

In base al Piano regolatore 1985, a Gerra Gambarogno, a monte della ferrovia, in località Zotte/Mottascia, era delimitata una Zona edificabile.

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore, l'allora Consorzio riconfermava l'assegnazione di questo comparto alla Zona edificabile e, in particolar modo, alla Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche.

Nell'approvazione della revisione del Piano regolatore del 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato non approvava l'assegnazione alla Zona edificabile del comparto Zotte/Mottascia inserendo d'ufficio il comparto in Zona agricola. Il Consiglio di Stato ha sostenuto la non approvazione richiamando il sovradimensionamento delle zone edificabili e della funzione paesaggistica della zona quale stacco tra gli insediamenti e l'area forestale. Ritenuto che il PR85 non fosse conforme alla LPT, il Consiglio di Stato, confrontato con un comprensorio non largamente edificato, ha ritenuto che il comparto non sia mai stato edificabile, non approvando di conseguenza la proposta.

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

Con decisione del 28 giugno 2013, il TRAM, evadendo il ricorso rimettendo gli atti al Comune affinché approfondisse la questione relativa all'urbanizzazione, in particolare per quanto riguarda l'accesso veicolare. Infatti i sopralluoghi con le parti interessate avevano evidenziato che il sottopasso ferroviario era insufficiente per garantire la necessaria urbanizzazione del comparto.

1. LE VALUTAZIONI

L'elaborazione della variante oggetto della seguente relazione ha comportato diversi approfondimenti e un coinvolgimento importante dei proprietari.

1.1 La variante sottoposta al Dipartimento del Territorio per l'Esame preliminare

La variante Maggio 2018 sottoposta al Dipartimento del Territorio prevedeva l'assegnazione del comparto alla Zona edificabile nei limiti approvati nel PR85.

La proposta derivava da alcune valutazioni che consideravano un progetto preliminare fatto elaborare da alcuni privati che prevedeva l'allargamento del sottopasso ferroviario, garantendo così un accesso sufficiente al comparto.

Si ricorda che uno dei problemi sollevati sia dal Consiglio di Stato sia dal TRAM era relativo all'insufficienza dell'accesso stradale, in particolare per quanto riguarda la dimensione del sottopasso ferroviario per garantire il servizio alla Zona residenziale.

Il Municipio aveva valutato attentamente la proposta dei privati che comportava costi importanti. L'onere sarebbero poi ricaduto sui proprietari privati nell'ambito del prelievo dei contributi di miglioria che, potenzialmente, avrebbero potuto raggiungere una quota del 100%. Il Municipio correttamente aveva considerato che l'imposizione di un tale contributo non sarebbe stato proporzionale rispetto alle prospettive di sviluppo insediativo del comparto, tanto più che in Gambarogno non sono ammesse costruzioni di nuove residenze secondarie.

Il Municipio, nel Dicembre 2016, aveva già coinvolto i proprietari dei terreni interessati, i quali in grande maggioranza avevano dimostrato poco interesse per lo sviluppo del comparto.

Il Municipio, cosciente della difficoltà di individuare una soluzione equilibrata tra la volontà di mantenere il comparto in Zona edificabile senza nel contempo imporre oneri finanziari eccessivi ai privati, ha ritenuto che il fabbisogno di posteggi necessari al comparto Zotte fosse considerato nella contendibilità dei posteggi previsti nell'ambito del Piano particolareggiato del Delta di Gerra. A tale riguardo era stato elaborato il calcolo del fabbisogno di posteggi per comparto Zotte che sarebbe poi andato in aggiunta alle esigenze della zona del Piano particolareggiato.

In data 4 Settembre 2020, il Dipartimento del Territorio ha emanato l'Esame preliminare. Il Dipartimento del Territorio ha sollevato diverse riserve. Oltre a questioni di ordine paesaggistico, il rapporto dipartimentale richiamava l'attenzione dell'Autorità comunale affinché procedesse a verificare che il nuovo azionamento fosse coerente con il fabbisogno reale di aumento della popolazione. Infine nel merito dell'urbanizzazione, il Dipartimento del Territorio ha ritenuto che l'ipotesi di riservare dei posteggi a servizio del comparto Zotte nell'ambito del Piano particolareggiato del delta di Gerra non fosse attuabile per diversi motivi. Intanto la relazione tra Zotte e il Delta non è immediata, in particolare per la differenza di quota tra i due comparti. Inoltre il Dipartimento ritiene che il comparto del Delta di Gerra, a seguito della riqualifica prevista dal Piano particolareggiato, aumenterà la sua centralità per cui non è auspicabile occupare i previsti stalli con fabbisogni esterni al comparto del Piano particolareggiato.

1.2 La Variante

1.2.1 Il coinvolgimento dei proprietari e il deposito atti

La Variante e l'Esame preliminare dipartimentale sono stati esposti 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 personale nel cui ambito il Municipio richiamava l'istoriato della Variante con particolare accento sui temi sollevati dal Dipartimento del Territorio e anticipando l'ipotesi di finanziamento delle opere necessarie all'urbanizzazione del comparto.

Il Municipio chiedeva ai proprietari di volersi esprimere in merito all'ipotesi di assegnare il comparto alla Zona edificabile e in particolare per quanto riguarda l'allargamento del sottopasso ferroviario e la sistemazione della strada a monte.

I proprietari coinvolti sono stati 16 per un totale di 17 fondi. All'inchiesta hanno risposto 10 proprietari dei quali 2 hanno ribadito il loro accordo all'allargamento del sottopasso ferroviario. Un proprietario ha segnalato il suo accordo all'allargamento del sottopasso ferroviario non condividendo per contro le modalità di partecipazione finanziaria dei privati ipotizzata dal Municipio.

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

1.2.2 La proposta

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

Il comparto Zotte, in corrispondenza del comparto considerato nell'ambito della decisione del TRAM, viene assegnato alla Zona agricola.

1.3 La Variante dal punto di vista formale

Dal punto di vista formale la Variante è composta dal Piano variante al Piano del paesaggio 1:2000.

CONCLUSIONE

L'elaborazione della Variante ha considerato tutti i diversi aspetti che andavano approfonditi per giustificare la modifica del Piano regolatore. Oltre agli aspetti squisitamente di ordine tecnico/giuridico la scelta definitiva ha considerato l'opinione dei proprietari che nella loro espressione maggioritaria hanno segnalato la loro contrarietà allo sviluppo insediativo del comparto Zotte.