

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 12 giugno 2018 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR di Gambarogno – sezione di Gerra**

concernente il comparto Zotte

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono

essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

- a) Rapporto di pianificazione (maggio 2018);
- b) Piano delle zone (1:2000, maggio 2018);

2.2. STUDI DI BASE E ATTI ILLUSTRATIVI

- c) Studio specialistico, "*Comune di Gambarogno PP nucleo Gerra e Comparto collina ovest: Calcolo del fabbisogno posteggi ad uso pubblico*", Studio d'ingegneria Francesco Allievi (aggiornamento 12 marzo 2018);
- d) Progetto definitivo, "*Canalizzazioni comunali: Zona Mottascia*", Studio d'ingegneria Andreotti&Partners SA (16 aprile 2018).

2.3. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità 15-07-2019
- Ufficio della natura e del paesaggio 19-07-2018
- Sezione logistica 08-08-2018

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 21 luglio 2011 con risoluzione n. 4082.

La variante riguarda l'assegnazione del comparto Zotte alla zona edificabile. Nell'ambito della revisione di PR nel 2011, il CdS non ha confermato l'assegnazione alla Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche. Accogliendo parzialmente il ricorso presentato da Comune e privati, il TRAM ha deciso di ritornare gli atti al Comune affinché approfondisse la questione relativa all'urbanizzazione.

La proposta prevede la delimitazione di una Zona edificabile il cui perimetro corrisponde a quello del PR85. Le altre superfici che eccedono questo limite restano

assegnate alla Zona agricola come da PR2011. Da un punto di vista tipologico la variante vuole assegnare il comparto alla Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche. Potenzialmente, il riassetto in essere permetterebbe l'edificazione di una ventina di abitazioni, generando conseguentemente un fabbisogno di circa 40 nuovi posteggi (Rapporto Allievi).

Dopo un'analisi delle diverse soluzioni a disposizione, il Municipio ha ritenuto di rispondere all'obbligo di urbanizzare il comparto, assegnando alcuni stalli nell'ambito della variante di Piano particolareggiato Delta di Gerra, procedura attualmente oggetto di esame del DT, a quei fondi non direttamente serviti dalla strada di servizio esistente.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. CONTENIBILITÀ

In entrata il Dipartimento richiama la necessità di tenere in debito conto l'evoluzione della procedura concernente le modifiche delle schede del Piano direttore cantonale quali adeguamenti alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (schede R1 "Modello territoriale", R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e R10 "Qualità degli insediamenti").

Queste schede sono state adottate dal CdS e pubblicate dal 3 settembre al 3 ottobre 2018. Contro le stesse sono stati inoltrati dei ricorsi al Gran Consiglio che si dovrà esprimere in merito. Le schede entreranno in vigore con la loro crescita in giudicato.

Per la variante in esame particolare rilevanza assume il contenuto della nuova scheda R6 relativo al dimensionamento delle zone edificabili ed ai conseguenti compiti che i Comuni sono chiamati a svolgere per verificare la conformità del proprio PR (elaborazione della tabella della contenibilità e del compendio d'urbanizzazione entro 1 anno dall'entrata in vigore della scheda, come pure di un programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto entro 3 anni).

Alla luce del quadro sopradescritto l'area in località Zotte va valutata con particolare attenzione, non solo in termini di urbanizzazione ma anche in termini di sviluppo centripeto di qualità e di aggiornamento delle prognosi di crescita e disponibilità di riserve rispetto al PR 2011, trattandosi di un comparto in gran parte libero da edificazioni, situato al limite esterno del comprensorio insediativo, a contatto con il nucleo e, pertanto, particolarmente sensibile. Una sua esclusione dalla zona edificabile potrebbe essere presa in considerazione dal Comune se le risultanze dell'approfondimento previsto dalla scheda R6 dovessero determinare un sovradimensionamento del Piano e la misura si configurasse idonea a concorrere ad una ricalibrazione della contenibilità in linea con gli indirizzi del programma d'azione comunale fondato su uno sviluppo centripeto di qualità.

4.2. URBANIZZAZIONE

La sentenza del TRAM del 2013 relativa al comparto qui in esame decretava che il suo mantenimento in zona edificabile era subordinato all'urbanizzazione dello stesso, insufficiente in particolar modo per l'accesso veicolare ai fondi e per la ristrettezza del sottopasso ferroviario che collega il comparto alla rete di trasporto. Gli atti venivano dunque retrocessi al Municipio del Comune affinché questi potesse formulare una nuova proposta d'azzonamento del settore che tenesse conto dei provvedimenti necessari a garantirne una conveniente urbanizzazione.

Ora, dalla valutazione degli atti sottoposti al presente esame, emerge che la variante non contempla l'impostazione di nuovi o migliorati accessi ma conserva lo *status quo* dei percorsi veicolari. Non viene proposto nessun 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 che giuridicamente sarebbero potuti ricadere su di essi fino ad un importo del 100%. Non viene quindi garantito l'accesso ai mezzi d'intervento in caso di urgenze (pompieri/ambulanza) e nemmeno a veicoli leggeri di dimensioni medio-grandi, come già scriveva il TRAM nella sentenza citata.

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.

Questa soluzione oltre a non rispondere agli aspetti precedentemente sollevati, nemmeno considera la distanza e il dislivello che incorrono tra le aree di posteggio pubblico e la zona in questione.

Inoltre, l'assegnazione di stalli a servizio della località Zotte nell'ambito del PP7 Delta risulterebbe di difficile attuazione, in ragione del fatto che l'aumento dell'attrattività della zona del Delta, conseguente al riordino paesaggistico previsto, rischierebbe di creare già di per sé un deficit di posteggi, causando inutili spostamenti nonché veicoli in sosta fuori dalle aree appositamente dedicate a tale scopo.

Pertanto, la soluzione proposta non soddisfa l'esigenza di urbanizzazione né tantomeno gli obblighi legali cui il Comune è sottoposto in materia di equipaggiamento delle zone edificabili.

4.3. PAESAGGIO

Come già espresso nel 2011 dal CdS in occasione dell'ultima revisione del Piano regolatore del Comune di Gambarogno, da un punto di vista paesaggistico il comparto svolge un importante ruolo quale spazio libero di transizione tra l'edificato e il bosco. Inoltre, funge da elemento qualificante il nucleo più a valle. In quest'ottica, il qui scrivente Dipartimento ribadisce la scarsa sostenibilità del riazionamento dal profilo dell'inserimento paesaggistico. Infine, la variante dovrebbe perlomeno vincolare l'area di posteggio dedicata ai nuovi stalli necessari e il relativo percorso pedonale pubblico al servizio dei diversi fondi. Tale spazio pubblico potrebbe venir anche precisato in relazione alla sua materialità e potrebbe diventare un elemento distintivo del luogo, imponendo ad esempio una particolare cinta che tutte le parcelle dovranno realizzare, in modo da ottenere un percorso unitario e riconoscibile.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento a quanto espresso nei capitoli che precedono, il Municipio è tenuto a considerare il mutato quadro legislativo derivante dalle modifiche della LPT e dell'adattamento del PD tuttora in corso. In particolare, si tratta di verificare che l'attribuzione del comparto alla zona edificabile sia giustificata in risposta al prevedibile fabbisogno di crescita e in linea con i principi dello sviluppo centripeto di qualità.

In secondo luogo, lo scrivente Dipartimento chiede che siano riconsiderate le soluzioni che permettono di urbanizzare in modo confacente il comparto. In tal sen-

so, la soluzione proposta è ritenuta insoddisfacente rispetto all'esigenza di urbanizzazione. I provvedimenti richiesti affinché il Comune adempia l'obbligo di equipaggiare le zone edificabili non sono raggiunti e restano senza risposta le richieste di verifica contenute nella sentenza del Tram.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

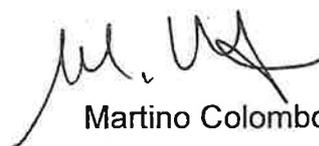
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

6. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Gambarogno, 6573 Magadino;

Invio esterno:

al pianificatore bcm Pianificazione e Urbanistica (remo.clerici@bluewin.ch);

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch).

